814/09

Den 2. marts 2009 blev i sag nr. 74.298:

xxxxx xx xxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Dansk Boligforsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til udbedring af ejendommens vægge, idet disse påstås fejlkonstrueret og udgør en skade og tillige indebærer risiko for skader på ejendommen og endelig findes i strid med bygningslovgivningen.

Selskabet har kulancemæssigt tilbudt flytning af nogle varmerør, men har i øvrigt afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke har kunnet konstateres skader på klagernes ejendom, og at de moderniseringer, der er foretaget på ejendommen, findes at være fuldt lovlige og sædvanlige på udførelsestidspunktet og derfor heller ikke omfattet af den udvidede forsikring.

Ejendommen, der er opført i 1897, blev overtaget af klagerne den 1/3 2004 på baggrund af tilstandsrapport udfærdiget den 10/9 2003.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3.0 Yder- og Indervægge**			

3.1 Facader/gavle	K1	4	Enkelte mindre revner i facader samt mindre partier med hul eller løs puds.
3.7 Vægbeklædninger	K1		Ydervægge kan være indvendig beklædte med bløde træfiberplader, som er brandfarlige Mindre revner i pladesamlinger ses tydeligst over vinduer.

…

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger	K1: Mindre alvorlige skader	UN: Bør undersøges nærmere
KO: Kosmetiske skader	K2: Alvorlige skader	(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares."
	K3: Kritiske skader	

Det fremgår af sagen, at klagerne anmeldte forholdet ved anmeldelse af 31/5 2007. Det fremgik heraf, at klagernes håndværkere konstaterede fugt mellem inder- og ydervæg i forbindelse med udskiftning af et vindue. Det var håndværkernes vurdering, at der var tale om en fejlkonstruktion, og at der var begyndende råd og nedbrydning af træ og isolering.

Selskabets bygningssagkyndige, civilingeniør H.T. besigtigede ejendommen den 27/7 2007 og har i rapport af 30/7 2007 bl.a. anført:

> "Det kan ud fra den konstaterede opbygning konkluderes, at fortsatsvæggene ikke er ulovlige, men de er ikke udført håndværksmæssigt korrekt i forhold til at de er udført i perioden 1996-2003. Konstruktionen med organiske materialer på den kolde side af isoleringen vil medføre risiko for vækst af trænedbrydende svampe eller skimmelsvampe som følge af kondens i konstruktion. Denne risiko forstærkes af at der ikke er udført ventilationsspalte mellem isolering og oprindelig ydermur. Ydermere er konstruktionen uheldig i sammenfald med det faktum, at den oprindelige ydermur er opført på et kampestensfundament uden horisontal fugtspærre, hvilket kan medføre opstigende grundfugt i konstruktionen.
> Fundamentskonstruktionen uden fugtspærre er sædvanligt i forhold til ejendommens alder.
>
> Det kan konkluderes, at der ikke ved besigtigelsen kan konstateres skader. Årsagen til dette kan være at konstruktionen ventileres gennem den massive ydervæg, der er malerbehandlet med diffusionsåben maling (kan ånde), og at ydre forhold medfører at der muligvis ikke er opstigende grundfugt i konstruktionen. Derudover kan en veludført og tæt dampspærre nedsætte kondensdannelser væsentligt i en sådan konstruktion."

På baggrund af rapporten var det selskabets opfattelse, at der ikke var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor selskabet afviste forholdet, som meddelt klagerne ved skrivelse af 6/8 2007.

Klagernes advokat rettede herefter ved skrivelse af 23/10 2007 henvendelse til selskabet med påstand om dækning af udgifter til nedrivning af den eksisterende indvendige isolering indtil facademuren og efterfølgende opsætning af karme, lister, elektricitet, lys m.v., idet advokaten havde vedlagt rapport af 10/10 2007 udført af rådgivende ingeniør N.O.

Af N.O.s rapport fremgår bl.a. :

> "Ejendommen er oprindeligt blevet efterisoleret med en almindelig anvendt og lovlig løsning i 1960'erne. Der er blevet opsat porøs træfiberplade som "isolerende" konstruktion, hvor den indvendige tapeserede overflade har virket(virker) som dampspærre. I 1970'erne er ejendommen så blevet yderligere efterisoleret, med en normalt anvendt løsning, hvor der placeres en dampspærre indvendigt på den varme side af isoleringen. Ved den sidste efterisolering af ejendommen er der sket det, at væggen nu både har en dampspærre på den kolde og den varme siden af isoleringen. Et væsentligt problem med efterisoleringen er at den indvendige dampspærre ikke er udført med tilstrækkelig tæthed bl.a. rundt i kanterne. Dette betyder, at der vil sker en kondensering i væggen på den tapetserede overflade af celotexpladerne i vinterperioden, hvilket stemmer helt overens med de observerede problemer i de efterisolerede vægge.
>
> I forbindelse med de forskellige oliekriser i 1970'erne og de efterfølgende stigende energipriser, blev det rentabelt at få efterisolere sin bolig. I den forbindelse udgav SBI(Statens Byggeforskningsinstitut) en anvisning nr. 100 'Isoler nu', hvis formål var at anvise sikre løsninger, så fugtskader pga. efterisoleringen kan undgås. I forbindelse med anvisningen blev desuden udgivet et sæt pjecer fugt 1-8.
>
> Det er min helt klare vurdering at den sidste udførte efterisolering på ejendommen ikke er udført iht. den gældende SBI-anvisning 100. Den indvendige dampspærre er ikke udført omhyggeligt nok, med den tæthed som SBI-anvisningen foreskriver. På grund af vægkonstruktionen giver det fugtophobning i væggen, råd i træværk og skimmelvækst på den tapetserede overfladen.
>
> Problemerne med fugtophobning i væggene og skimmelsvamp, kan kun løses ved at fjerne den nuværende efterisolering helt og opbygge en helt ny indvendig efterisolering iht. gældende anvisninger og Byg-Erfa blade."

Selskabets tømrermester L.M. genbesigtigede på baggrund heraf ejendommen den 12/12 2007.

Selskabet har i skrivelse af 10/1 2008 til advokaten i lyset af tømrerens besigtigelse bl.a. anført følgende:

> "Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nævneværdig fugt i konstruktionen. Der kunne heller ikke ved besigtigelsen konstateres fugtskader eller nedbrud i forsatsvægskonstruktionen. L.M. fik forevist resterne af nedtaget celotexplade, som har siddet på ydermuren

samt resterne af en gammel fodliste som har siddet uden på den gamle celotexbeklædning. De foreviste bygningsdele sås med nedbrud som følge af fugt og alder.

L.M. oplyser, at det er helt sædvanligt at organisk materiale placeret direkte på en massiv ydermur fra 1897 - under et vindue - vil blive påvirket af fugt fra ydermuren og fra gulvet, samt typisk også fra utætheder omkring gamle vinduer. Der er tale om 60 år gamle bygningsdele, som har været placeret direkte på den oprindelige mur fra 1897, og L.M. vurderer ikke, at de fremviste bygningsdele er i dårligere stand end hvad der er sædvanligt, henset til husets og bygningsmaterialernes alder. Det vurderes ikke, at det konstaterede nedbrud har nogen forbindelse med forsatsvæggens konstruktion. Den fugt som har påvirket materialerne, stammer således fra ydermuren og ikke fra beboelsen.

Ved besigtigelsen blev det konstateret, at der mellem den oprindelige celotex plade og forsatsvæggen er trukket nogle varmerør i kobber. Rørene er formentligt trukket i forbindelse med opsætningen af forsatsvæggen, da det sandsynligvis på det tidspunkt har været nødvendigt, at flytte de berørte radiatorer.

Rørene er uisolerede bortset fra den isolering - hhv. mineraluld og celotex plade - som er placeret på hver side af rørene.

L.M. har drøftet sagen med en aut. VVS-installatør, P.H., som oplyser at der også i 70'erne var krav om, at varmerør placeret uden for den opvarmede beboelse skulle isoleres. Det er dog ikke muligt, at fastslå om den udvendige celotexplade opfylder kravene til isolering, da isoleringsevnen for en sådan plade ikke er kendt.

Der kunne ikke konstateres nogen skade på konstruktionen, som følge af varmerørenes placering, men set med nutidens øjne er der ikke tvivl om, at der er tale om en meget uhensigtsmæssig placering af uisolerede varmerør.

P.H. oplyste, at forholdet kunne udbedres ved at frakoble de gamle rør, og trække nogle nye langs den indvendige væg, skjult bag special designede fodpaneler. Han oplyste at bl.a. firmaet K. A/S, fremstiller et produkt som er egnet til løsningen af problemet.

På baggrund af L.M.s besigtigelse, finder jeg det ikke sandsynliggjort, at der på Deres klienters ejendom skulle være tale om fejlkonstruerede forsatsvægge. Forsatsvæggene opfylder de byggetekniske krav som var gældende i 70'erne, og der blev ved de destruktive indgreb hverken fundet problemer med dampspærren eller skader i form af nedbrud i konstruktionen. At der på indersiden af ydermuren periodevist vil kunne måles fugt er helt sædvanligt, da fugtindholdet i en sådan massiv mur altid vil variere afhængigt af fugten i omgivelserne (udendørs).

Vedrørende de uisolerede kobberrør (forholdet er ikke anmeldt som en skade) kunne L.M. ikke på det foreliggende grundlag afgøre om der er tale om en konstruktions fejl. Det er ikke fastslået om isoleringen - i form af et lag celotexplade - er tilstrækkeligt jf. de dagældende normer. Dette bl.a. fordi tidspunktet for udførelsen er ukendt og fordi isoleringsværdierne for de gamle celotexplader ikke er kendt.

Med henblik på, at opnå en forligsmæssig løsning på sagen, vil Dansk Boligforsikring A/S - uanset at der ikke er konstateret et dækningsberettigende forhold - være indstillede på, at dække en flytning af varmerørene som foreslået af P.H. Dette alene ud fra en konstatering af, at det konstaterede forhold - set med nutidens øjne - er meget uhensigtsmæssigt."

Klagerne foranledigede efterfølgende forholdet vurderet af civilingeniør J.C., der i besigtigelsesrapport af 3/5 2008 bl.a. har anført:

"**Konklusion.**
Flere forhold gør sig gældende som årsag til de konstaterede fugtproblemer.

1. Isolering med bløde træfiberplader - Cellotex - blev forbudt ved tilføjelse i bygningsreglementet i 1967. Hovedårsagen var, at pladerne var røgudviklende og brandspredende. Det var efterfølgende et ofte konstateret problem, at der på ydervæggene bag pladerne dannedes skimmelvækst, fordi der manglede en effektiv dampspærre.

2. Det er på denne baggrund en grundlæggende fejl, at Cellotexpladerne ikke blev fjernede før der udførtes en indvendig, isoleret forsatsvæg. Herved bliver Cellotexpladerne koldere, og murværket endnu koldere. Dampspærren i form af alukraft er perforeret ved opsømning af de indvendige gipsplader. Den kolde konstruktion giver kondensdannelse og fugtophobning.

3. Facademalingen *er* ikke absolut diffusionsåben. Den virker som en udvendig dampbremse og medfører fugtophobning i murværket.

4. De skjulte varmerør tiltrækker fugt, idet varm luft kan indeholde mere fugt end kold luft. Fænomenet benævnes 'fugtpumpe' . Det mødes oftest ved varmerør under gulve, hvor der ikke er fugtspærre under rørene. Et lille stykke fra varmerørene kondenserer luften og giver fugtudfældning i gipspladerne, træværket og murværket. Dette vil med stor sandsynlighed medføre skimmelvækst og svampevækst i de skjulte konstruktioner.

5. Fugtbilledet i facaderne (foto …) underbygger dels, at facademalingen ikke er tilstrækkelig diffusionsåben, samt at fugtspærren - hvis den findes - mellem fundament og mur ikke er virksom.

Udbedring.
- Den indvendige beklædning og isolering på ydervæggene skal fjernes, Der skal foretages en effektiv afrensning af skimmel.

- Der skal etableres en effektiv fugtspærre mellem sokkel og murværk. Dette kan udføres med injiceret fugtspærre.

- Ydervæggene skal afrenses med sandblæsning. Facaden skal genoprettes og afsluttes med diffusionsåben behandling.

- Isolerende indervægge skal udføres efter helt nutidige forskrifter. Der må ikke skjules varmerør i væggene på den kolde side af dampspærren.

Advokaten fastholdt på baggrund heraf i skrivelse af 15/5 2008 kravet over for selskabet.

Selskabet har i skrivelse af 25/6 2008 fastholdt sin tidligere afgørelse og pointeret, at J.C. ikke selv havde konstateret (målt) nogen fugt i konstruktionen, ligesom algevæksten ikke kunne tages som udtryk for, at der er fugtproblemer i ejendommens ydervægskonstruktioner. Samlet set var det selskabets opfattelse, at der ikke var konstateret skader på ejendommen, da der var enighed om, at den nuværende konstruktion stammede fra 1970'erne, hvorfor selskabet ikke kunne se, at der kunne argumenteres for, at der skulle være nærliggende risiko for skade.

Over for nævnet har advokaten i skrivelse af 10/7 2008 nedlagt følgende påstand:

> "Dansk Boligforsikring A/S, CVR.nr. 26 71 77 95, skal anerkende, at konstruktionen af ydervæggene i ejendommen beliggende H.vej, H. og opbygning heraf samt maling medfører skader på ejendommen, indebærer risiko for skader på ejendommen og/eller er i strid med bygningslovgivningen og/eller forskrifter udstedt i anledning heraf, hvorfor Dansk Boligforsikring skal udbetale erstatning til udbedring af forholdene ved fjernelse af maling og isolering på ydervæggene med efterfølgende effektiv afrensning af skimmel, etablering af effektiv fugtspærre mellem sokkel og murværk eventuelt med injiceret fugtspærre, afrensning af ydervægge med sandblæsning, genopretning af facaden med afslutning i form af diffusionsåben behandling og opsætning af isolerende endevægge efter nutidige forskrifter uden at varmerør skjules i væggene på den kolde side af dampspærren."

Til støtte for påstanden har advokaten henvist til de foretagne undersøgelsesrapporter og har afslutningsvis anført, at klagerne ikke på baggrund af tilstandsrapporten har haft grund til mistanke om den konstaterede skade eller en nærliggende risiko for skade, idet bemærkningen i tilstandsrapporten alene henviser til brandfaren og ikke fugtproblemerne.

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 13/8 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Den indvendige del af muren er opbygget med en Celotexplade sat direkte på den gamle ydermur. Pladen er opsat i 1940'erne. På dette tidspunkt var det en helt sædvanlig måde at isolere en kold ydervæg på. Efterfølgende er der opsat isolering og en dampspærre bag en ny forsatsvæg. Disse dele er opsat i 1970'erne. I 1970'erne anvendtes Celotex ikke mere, idet man var blevet opmærksom på brandrisikoen. Der var dog ingen krav om, at man i ældre ejendomme fjernede allerede opsatte plader og man vil derfor i dag i mange ældre huse stadig kunne finde disse plader. Muligheden for at der forefandtes denne type plader på ejendommen er da også specifikt nævnt i tilstandsrapporten.
> Der er således tale om to helt almindelige og tidstypiske moderniseringer af en gammel ejendom. Ingen af de to moderniseringer var ulovlige på udførelsestidspunktet og har heller ikke givet skade på ejendommen.

Dette har ingeniør H.T. bekræftet, efter at være blevet forelagt oplysningerne om, at forsatsvæggene var fra 1970'erne og ikke, som først antaget, fra perioden 1996-2003.

Ingeniør J.C. antyder, at den opsatte dampspærre ikke er tilstrækkelig tæt, idet gipspladerne er sømmet til lægterne gennem alucraften. Da dette er en helt sædvanlig byggemåde der også anvendes i dag er Dansk Boligforsikring A/S derfor umiddelbart uforstående overfor denne oplysning.

Forholdet er derfor heller ikke omfattet af klagers udvidede forsikring, idet der ikke har kunnet konstateres ulovligheder ved konstruktionen.

Udover de ovennævnte påstande om indervæggene, er det også klagers opfattelse, at den udvendige facade er forkert behandlet, at der mangler en fugtspærre mellem sokkel og murværk samt at varmerørene skal flyttes.

Som dokumentation for sin påstand vedrørende facaderne, fremviser klager en malerspand der efter påskriften indeholder hvid akrylmaling beregnet til maling af facader. Det er dog tydeligt - og ubestridt af klager - at spanden indeholder gul maling. Ingeniør H.T. udtog ved besigtigelsen en malerprøve, som viste sig at være porøs. Akrylmaling har en sej konstruktion og der er derfor næppe tale om, at facaden er malet med den maling der oprindeligt har været i den fremviste spand.

Skulle det vise sig, at facaderne er malet med en plastmaling beregnet til ydermure er dette dog ikke et forhold der dækkes af ejerskifteforsikringen. Det er fuldt lovligt og helt sædvanligt at også ældre ejendomme behandles med akrylbaserede produkter, der er fremstillet til formålet.

Klagers ejendom er fra 1897 og udført på kampestensfundament. I 1897 var det helt sædvanligt at bygge uden fugtspærre mellem kampstensfundamentet og murene. Det har naturligvis den ulempe, at grundfugt kan stige op i ydervæggene. Dette er dog ikke en skade, da det på opførelsestidspunktet var helt sædvanlig byggestil.

Klager henviser til, at ejendommens nordvendte murværk har algevækst og tager dette som et udtryk for, at der er fugtproblemer. Hertil skal det bemærkes, at pudslaget generelt er pænt og uden afskalninger, hvilket ikke ville have været tilfældet såfremt murværket generelt havde et forhøjet fugtindhold. Derudover ligger ejendommen med høje træer og tæt bevoksning, disse faktorer medfører ofte algevækst på murværk som følge af, at den naturlige udtørring ved sol og vind forsinkes.

For så vidt angår varmerørene, har Dansk Boligforsikring A/S tilbudt at bekoste flytningen af disse, idet det ikke er fastslået hvornår disse er udlagt og hvilken isoleringsevne de omkringsliggende Celotexplader har. Da dette forhold således er tilbudt dækket under ejerskifteforsikringen, vil der ikke blive knytte yderligere kommentarer hertil."

Der har mellem parterne efterfølgende været ført nogen korrespondance, uden at dette har bibragt nyt i sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i 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 skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."
…
4. Undtagelser fra dækning

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…
15. Udvidet dækning
15.1
Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter samt ulovlige installationer på opførelses-/ udførelsestidspunktet samt offentlige påbud, der ikke ses at være overholdt af sælger i dennes ejerperiode, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at der er konstateret en dækningsberettigende skade. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at konstruktionen i ejendommens ydervægge udgør en dækningsberettigende skade. Med hensyn til den indvendige side af muren opbygget med cellotexplader fra 1940'erne finder nævnet ikke, at dette udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at forholdet er omfattet af ulovlighedsdækningen.

Da selskabet kulancemæssigt har tilbudt at bekoste flytningen af de varmerør, der er omgivet af cellotexpladerne, finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen