864/11

Den 28. marts 2011 blev i sag nr. 78.579:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en fugtskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971, og at klageren overtog ejendommen den 1/7 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 2/3 2004.

Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af relevans for nærværende sag.

Klageren anmeldte den 3/11 2008 telefonisk til selskabet, at han, siden han flyttede ind, havde konstateret høj luftfugtighed, og oplyste, at han havde efterisoleret samt skiftet vinduer, uden at luftfugtigheden derved blev nedbragt. Fugten viste sig særligt ved kondensvand på vinduer, ovenlyskupler og på indersiden af ydermurene i vinterperioden.

I et notat fra Bygge- og Miljøteknik A/S af 14/1 2009 fremgår bl.a.:

"**Fugtundersøgelse**

Baggrund
[Klager] er generet af høj luftfugtighed i boligen, beliggende … Den høje luftfugtighed fører i vintermånederne til kraftig indvendig kondens på de fleste af de pyramideformede ovenlys i [klagers] tag. Bygge- og Miljøteknik er derfor blevet anmodet om at udføre en fugtundersøgelse med henblik på at belyse årsager samt anvise udbedringsforslag.

Bygningsbeskrivelse
Huset er bygget i 1971 og opført som kædehus af Bikubens bolig fond (Kuben).
Taget er udført som koldt ventileret tag med 2 lag tagpap som tagdækning. Gavlmurene er af gule mursten med delvis isoleret hulmur. Gavlmurene afsluttes med en murvinge som en fri udkragende konstruktion. Facaderne er udført som letvægskonstruktion i træ.
Gulvkonstruktionen er støbt med et overgulv af træparket.
…
Observationer/målinger
Generelt kunne der ved besigtigelsen konstateres kondens i samtlige ovenlys, på nær i bryggers. Generelt var der ingen vægområder med synlig misfarvning fra skimmelsvamp, og der kunne heller ikke bemærkes nogen muggen lugt i boligen.
…
Tag
På taget blev det bemærket, at der var isat udluftningshætter med en forholdsvis stor diameter. Ved inspektion af taghætterne kunne der konstateres kondens på den indvendige side. Se foto 6. Følgende taghætter havde kondens ved besigtigelsen:
Over entre, bryggers, teknikrum samt over de to toiletter.
Kondensdannelsen i taghætterne tyder på, at varm luft suges igennem en utæt dampspærre i tagkonstruktionen og skaber kondensproblemer. Isoleringen var fugtig omkring taghætten over entreen.
…
I området over det lille toilet, hvor der indvendig i huset er fundet fugt i tagkonstruktionen, ses ingen utætheder i tagpappen. Ved afmontering af faldstammeudluftningen kunne der konstateres kondens i taghætten. Se foto 7. Faldstammeudluftningen er udført som teleskopløsning, hvor øverste del trækkes op for besigtigelse. Den indvendige pakningsring, der skal stoppe tilbageløb i røret var tilsyneladende ikke monteret (manglede), hvilket medfører, at vanddamp fra brugsvand kondenserer i taghætten til faldstammeudluftningen og løber tilbage mellem de to rørflancher, se foto 8. Tagkonstruktionen opfugtes således hver vinter i området over det lille toilet.
…
Vurdering
Det vurderes, at tagkonstruktionen over det lille toilet er opfugtet af kondensfugt fra faldstammeudluftningen samt fra en utæt dampspærre. Opfugtningen har medført skimmelsvamp i tagkonstruktionen samt nedsat isoleringsevnen som følge af våd isolering.
Kondens i de andre taghætter må vurderes som følge af en utæt dampspærre, der leder varm rumluft op gennem tagkonstruktionen med risiko for opfugtet isolering samt vækst af skimmelvamp på trædele med mere.
De udkragede gavlmurer udgør en markant kuldebro med risiko for kondens på vægoverfladerne i stue, værelse samt soveværelse som følge af lav temperatur og lokal høj luftfugtighed."

Ved taksators besigtigelse den 28/1 2009 kunne der ikke visuelt konstateres skader på eller fejlkonstruktion af bygningsdelene.

NCS Fugtteknik A/S foretog den 6/4 2009 en fugtanalyse på ejendommen og konstaterede, at der var sket korrosion på brugsvandsanlægget, at gulvvarmen på toilettet ikke var udført korrekt og trak fugt op af terrændækket, samt at dampspærren over loftspladerne i soveværelset ikke sluttede tæt.

På denne baggrund udbetalte selskabet erstatning for renovering af toiletgulvene samt skillevæg og udskiftning af loftet i soveværelset. Disse tiltag ændrede dog ikke på det generelle fugtproblem i huset, som klageren oplyste stadig var til stede.

Af en rapport af 2/2 2010 fra selskabets byggeteknikafdeling fremgår bl.a.:

"**Konklusioner**
Forsikringstager har vist billeder der dokumenterer, at der har været meget dug på den indvendige side af vinduer og ovenlys. BMT a/s beskriver i deres rapport, at de har observeret dette.
Vi kan ikke påvise, at der er et fugtproblem i huset. Fugtmålingerne, både i luften i huset og nede i gulvene, indikerer ikke, at der er en stor unaturlig fugtbelastning nogle steder.
Forsikringstager her fået begge badeværelser renoveret, således at de i dag er med nye vand- og afløbsrør. Forsikringstager har også skiftet nogle af de oprindelige vinduer til nye vinduer. Disse er forsynet med spalteventiler. Selv efter dette er sket, mener forsikringstager, de fortsat har et højt fugtniveau i huset.

Der blev målt mellem 9 og 11 gram vand pr. m³ i luften på … I en 8-dages periode umiddelbart efter besigtigelsen, målte jeg hjemme i min private bolig. Vi bor 2 voksne og 3 drenge på ca. 150 m², og her var der ligeledes 9 til 11 gram vand pr. m³ luft.

Resultaterne er tæt på hinanden, men da der kun bor to personer på … burde der måske være lidt mindre fugt i luften der.

Der er dog et par forhold, der taler imod dette. Væggen bag sofaen inde i stuen er lidt fugtig i bunden langs med vinduet. Dette skyldes sandsynligvis, at der trænger fugt gennem den fra terrænet inde fra naboen, og at der er en kuldebro langs med vinduet, hvor den fugtige indeluft kondenserer. I værelset og i soveværelset er der ligeledes kuldebroer langs med vinduerne.

En anden ting der måske kan påvirke indeluften er, at der har været et lille konstant vandforbrug, efter badeværelserne er renoverede. Dette ifølge forsikringstagers oplysninger. Vi har ikke kunnet påvise en opfugtning af byggematerialerne, men det skal dog bemærkes at det højeste fugtindhold vi målte i gulvene, var i gulvet mellem bryggerset og gangen. Derfor anbefaler vi, at der foretages en isotop-sporing, som tydeligt kan påvise, om der er utætheder i rørene.

Vi vurderer, at der ved de gamle badeværelser måske har været mindre utætheder ved gulvafløb og ved hjørnefuger, således at den bagvedliggende letbetonvæg med tiden er blevet lidt opfugtet. Nu er badeværelserne renoverede, men der er måske stadig lidt restfugt i letbeto-

nen. Det er så lidt, at vi ikke har kunnet måle det med de anvendte målemetoder, men det afgives stille og roligt til indeluften. Der kan også være en mindre utæthed i vandrørene, som er med til at skabe forholdene med kondens i vinduer og ovenlys.

Hvis dampspærren ikke er hel tæt, hvilket den sandsynligvis ikke er i et hus fra 1971, vil lidt af fugten inde fra boligen trække op i tagrummet. Her fortættes fugten når luften nedkøles, og den bliver til vanddråber på undersiden af tagkrydsfineren og måske også på oversiden af isoleringen. Vi vurderer, at dette forhold sandsynligvis også vil blive mindre med tiden."

Da fugtmålingerne ikke viste nogen unaturlig stor fugtbelastning, afviste selskabet ved brev af 5/3 2010 at udbetale yderligere erstatning med henvisning til, at klageren ikke havde sandsynliggjort, at fugtproblemet udgjorde en dækningsberettigende skade.

Sagen er indbragt for nævnet ved klageskema underskrevet den 15/6 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Der er ca. 10 cm vand (kondens) i alle vinduer om vinteren i huset, Vi har fået udarbejdet en rapport af firmaet Bygge & Miljøteknik, de konkluderede, at fugten skyldes dårlig dampspærre i huset.
Tryg vil ikke anerkende deres konklusion. Tryg har så selv fået lavet en rapport af Virum Fugtteknik, denne konkluder at fugten stammer fra badeværelsesgulvene. Vi har fået nye badeværelsegulve af Tryg.
Dette har imidlertid ikke løst vores fugtproblemer.
Tryg meddeler nu at de ikke kan gøre mere, og at der ikke er en unormal høj luftfugtighed i huset, og at det ikke er unormalt med kondens i vinduerne i et hus af vores årgang, vi bor i et klyngehus kompleks bestående af 200 huse magen til vores, vi har talt med en stor del af naboerne og de siger alle, at de ikke har fugtproblemer.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Vi mener, at der er et skjult fugtproblem i loft eller gulve, som, hvis det ikke udbedres vil nedsætte husets brugbarhed med råd & svamp og ikke mindst ødelægge vores helbred.
Vi har bekostet en rapport som Tryg ikke vil anerkende. Hvor mange rapporter skal vi bekoste som Tryg måske ikke vil anerkende ??
Da det er umuligt at pege på et konkret sted, hvor fugten stammer fra.
Da Tryg har bekostet badeværelsegulve har de dermed også erkendt at der er et problem, og de bør derfor forsætte med at lede for at finde fugtkilden, fx ved at skifte dampspærre eller tage gulve op for at konstatere om der måske er et utæt fundament."

Selskabet har i brev af 14/7 2010 til nævnet bl.a. anført:

"**Argumentation**
Ejendommen er opført i 1971, og ca. 4½ år efter overtagelsen anmelder vores kunde, at der er forhøjet luftfugtighed i huset.

Ved taksators besigtigelse af ejendommen kunne det konstateres, at ejendommen er opført i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet i 1971.

På baggrund af rapport fra NCS Fugtteknik vurderer taksator, at der er tale om et dækningsberettiget forhold på toiletter/badeværelser.

Efterfølgende meddeler vores kunde, at de fortsat mener, at der er forhøjet luftfugtighed i huset, og da vi tidligere har erkendt, at der var et problem, så skal vi fortsætte med at lede efter fugtkilden.

Af rapporten fra vores fugtteknik afdeling fremgår det blandt andet, at det ikke kan påvises, at der er et fugtproblem i huset. Fugtmålingerne, både i luften i huset og nede i gulvene, indikerer ikke, at der er en stor unaturlig fugtbelastning nogle steder.

Rapporten fra Byggeteknik angiver ikke nogen byggetekniske fejl som årsag til de fugtproblemer, som vores kunde beskriver.

Vores taksator har ikke kunnet konstatere fysiske forhold ved konstruktionen, der adskiller sig væsentligt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Rapport fra Miljø & Byggeteknik peger på mangelfuld udført dampspærre som årsag til fugt på undersiden af tagkrydsfinéren, men kommer ikke ind på årsag til kondensdannelsen i vinduerne og ovenlysvinduerne.

Ifølge Byggeteknik er det ikke usædvanligt i huse med pågældende tagkonstruktion, at når dampspærren ikke er helt tæt, så vil lidt af fugten inde fra boligen trække op i tagrummet. Her fortættes fugten når luften nedkøles, og den bliver til vanddråber på undersiden af krydsfinéren og måske også på oversiden af isoleringen. Det er Byggetekniks vurdering, at dette forhold sandsynligvis også vil blive mindre med tiden.

Ved Byggetekniks besigtigelse kunne det konstateres, at der var vand på indersiden af udluftningshætterne. To fugtmålinger nede i isoleringen viste, at der var 12,1 grader og 44,8 % rf. (ca. 5 gram vand pr. m3 luft) og 9,6 grader og 25 % rf (ca. 3 gram vand pr. m3 luft), selvom der var vand på indersiden af taghætten, var luften inde i tagrummet meget tør.

I øvrigt skal vi bemærke, at de forhold, som er konstateret ved tagkonstruktionen er helt normalt i forhold til tilsvarende tagkonstruktioner af samme alder, og fugt er et ganske normalt fænomen for tagkonstruktioner som den pågældende, hvor der er monteret taghætter, se i øvrigt BYG-ERFA 97 06 24.

Dette vurderes dog ikke at have nogen sammenhæng med det anmeldte forhold omkring boligens fugtforhold generelt.

Endvidere beskrives det i BYG-ERFA erfaringsblad 03 05 08, at der kan være problemer med kondens på termoruder.

Efter gennemgang af sagen må vi fastholde vores afgørelse, da der efter vores opfattelse ikke er påvist et forhold der opfylder forsikringens skadedefinition.

Jf. forsikringsaftalelovens § 22 påhviler det forsikringstager, at sandsynliggøre en dækningsberettiget skade. Det vil sige at vores kunde skal dokumenterer/sandsynliggøre, at der er sket skade på bygningen, eller at der har foreligget en nærliggende risiko for skade på som følge af forholdet.

> Hvis vores kunde kan indsende dokumentation for, at der er konstruktionsmæssige fejl ved huset, som er årsag til de anmeldte fugtproblemer er vi villige til at revurdere sagen."

Til det af selskabet anførte har klageren i brev af 28/7 2010 til nævnet bemærket, at hans egne målinger i huset viser høj fugt. Han har derudover anført, at taksator ved sin besigtigelse kunne konstatere, at der var kondens/skimmel på spær og på oversiden af dampspærre samt vand i isoleringen. Endelig oplyser han, at huset ligger i en klynge-husbebyggelse med ca. 200 lignende huse, hvor hans naboer kan bekræfte, at de ikke har de samme fugtproblemer.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

> "**3. Hvad dækker forsikringen?**
> 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. 0Manglende 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
>
> Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af ejendommen.

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende årsagen til, at der dannes kondens. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå for domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise at afgøre sagen.

7. 78.579

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen