894/12

Den 11. juni 2012 blev i sag nr. 81.280:

xxxxx xxxxxxx xxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ejerskifteforsikring i Privatsikring. Han klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fugt-/skimmelskader i to soveværelser.

Selskabet henviser til, at forholdene ikke udgør skader eller risiko herfor i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1965, og at klagerne overtog ejendommen i juli 2009 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 11/6 2009. Der fremgår ikke oplysninger i tilstandsrapporten af betydning for nærværende sag.

I sin klage til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
> Sept. 2009 overtages huset. Vi kontakter vores ejendomsmægler vedr. fugt bag klædeskab i soveværelset. Får ikke yderligere hjælp. Vi fjerner bagbeklædning fra skabet og vasker væggen ned samt sætter nyt tapet og skyggelister og fodpaneler og nyt gulv lægges. Jan. 2010 fugt fortsætter med at brede sig i soveværelse samt i et af de andre værelser. Der klages til ejerskifte. April 2011 får vi en fugttekniker på sagen og kontakter igen ejerskifte uden held.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
> Hjælp til at få udredt fugtskaderne økonomisk."

Selskabet har ved brev af 28/10 2011 til nævnet bl.a. anført:

2. 81.280

"D. 20.01.2010 oplyser forsikringstageren telefonisk, at der er konstateret mug/skimmel flere steder i ejendommen:
- i soveværelse bag et klædeskab
- bag fodlister i et værelse

Vi besigtigede ejendommen d. 28.01., og bygningskonsulenten kunne observere fugt de anførte steder.

For så vidt angår den fugt, der kunne konstateres i soveværelset, vurderer bygningskonsulenten, at den hidrører fra, at der er opsat et skab på en ydervæg. Da huset er opført i 1965, er der ikke foretaget kantisolering på fundamentet. Idet der alene er 75 mm isolering i hulmuren, vil der kunne trænge kulde dels gennem ydervæg, dels gennem fundament. Når kulden kommer ind på den indvendige, varme side, vil der skabes kondens/kuldebroer, og skabet forhindrer en naturlig ventilation, hvorfor der dannes fugt/mug bagved skabet.

For så vidt angår fugten i værelset, vurderer bygningskonsulenten, at årsagen er den samme, nemlig dårlig isolering, men han aftalte med forsikringstageren, at denne kunne tage en facadesten ud for at se, om der skulle være mørtel m.v. i bunden af hulmuren, hvilket forøger risikoen for fugt/mug. Hvis det var tilfældet, skulle forsikringstageren kontakte ham.

På grundlag heraf har vi i brev af 10.02. meddelt forsikringstageren, at fugtproblemerne vurderes at være en direkte følge af husets oprindelige konstruktion, og at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion, hvorfor der ikke ses at være en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

D. 28.04.2011 modtager vi en rapport udarbejdet af SSG Fugtteknik, der omtaler fugtforekomster også på loftet i soveværelset

Vores bygningskonsulent har gennemgået denne rapport og talt med fugttekniker ..., der ikke har kunnet påpege årsagen til skimmel bagved skabet i soveværelset. Bygningskonsulenten har bemærket, at der ikke er lagt fugtmembran under parketgulvet, men ... oplyser, at der ikke kunne konstateres opfugtninger i selve betondækket eller tegn på, at parketgulvet var beskadiget.

Det fremgår af rapporten, at der ikke er monteret fugtmembran mellem sokkel og nederste skifte i indermur, men fugtkonsulenten oplyser, at fugtigheden i nederste skifte ikke er højere, end hvad der er forventeligt i et hus fra det pågældende opførelsestidspunkt, hvorfor han ikke mener, at denne mangel er årsag til fugten/skimmeldannelsen.

Vi har derfor i brev af 27.05. meddelt forsikringstageren, at vi fortsat er af den opfattelse, at fugtforekomsterne skyldes ejendommens konstruktion, og ikke kan anses for at være en skade.

Forsikringstagerens advokat gør i brev af 22.06. indsigelse mod afgørelsen, som vi imidlertid fastholder i brev af 27.07.

I forbindelse med nærværende klage har vi gennemgået sagen på ny, men finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.

Vi har noteret os, at der mangler murpap mellem sokkel og nederste skifte i indermur. Imidlertid har dette ingen indflydelse på fugtforekomsten, hvilket er bekræftet af fugtteknikeren fra SSG Fugtteknik. Der er således ikke målt større fugtforekomster i det nederste skifte og sok-

kel, hvorfor der ikke ses at være årsagssammenhæng mellem den manglende murpap og fugtskaderne. Det er fortsat vores opfattelse, at disse skyldes husets konstruktion - der er gængs byggemåde på det pågældende opførelsestidspunkt - kombineret med brugeradfærd.

Det fremgår af punkt 6 sidste 'pind' i betingelserne for Standarddækning, at forsikringen ikke dækker *'forhold vedrørende bygningers overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade.'*

Idet der ikke kunne observeres fugtskader som følge af den manglende murpap, og idet der ikke ses at være en skade som beskrevet i betingelsernes punkt 5, må vi fastholde, at forholdet ikke er erstatningsberettigende."

I brev af 16/11 2011 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Jeg skal venligst gøre opmærksom på, at det netop fremgår af fugtrapporten side 3, 4. nederste afsnit, at det kan konstateres ved inspektionshullet i nederste skifte mod sokkel, at der ikke er monteret en fugtmembran mellem sokkel og nederste skifte i indermur.

Det fremgår endvidere af fugtrapporten, at da huset er bygget i 1965, er den opført efter daværende gældende bygningsreglement.

Problemet er imidlertid, at ejendommen netop ikke opfylder det pågældende bygningsreglement.

Jeg vedlægger således kopi af bygningsreglementet af 1. marts 1961, hvoraf det fremgår af kapitel 7, stk. 7, at alle konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at kondensfugt undgås såvel udvendig som indvendig i konstruktionerne.

Ved den pågældende ejendom er der netop ikke blevet monteret en fugtmembran mellem sokkel og nederste skifte, hvilket ville hindre opstigende fugt.

Dog er det stadig min opfattelse, at sagen ikke er egnet til ankenævnsbehandling, idet der bør udføres sædvanlig syn og skøn, hvor de nærmere årsager til den pågældende fugt kan klarlægges."

Ved brev af 2/12 2011 har selskabet hertil bl.a. bemærket:

"I kommentar hertil skal vi bemærke, at vores bygningskonsulent ved besigtigelsen d. 28.01.2010 kunne observere begyndende fugt/skimmel i hjørnet af soveværelset samt bag skab i samme rum. Derimod kunne der ikke observeres fugt/skimmel ved loft/skyggelister - dette kom først til senere.

På dette grundlag samt med henvisning til fugtrapporten vurderer vi derfor fortsat, at forholdet skyldes gængs byggemåde kombineret med brugeradfærd, og ikke har nogen sammenhæng med manglende membran."

Af rapport udarbejdet af selskabets bygningskonsulent af 2/2 2010 fremgår bl.a.:

"**Skadelidte anmelder følgende forhold:**

4. 81.280

Mug og skimmel i værelse; badeværelse og i soveværelse bagved skabe
...

Konstatering:

Jeg kunne konstatere at der var lidt fugt i hjørne i værelse samt bagved skabe i soveværelse, hvor skadelidte havde fjernet en del af bagbeklædningerne på skabene.

Tilstandsrapporten/købsaftalen:

Der står ikke noget i tilstandsrapporten vedr. ovennævnte

Kan der gøres regres overfor bygningssagkyndig eller sælger?

Nej

Konklusion:

Den fugt/begyndende skimmel der kunne konstateres i soveværelse skyldes, at der er opsat skabe på en ydervæg, da huset er fra 1965 er der jo tale om, at der er ikke nogen kantisolering på fundamentet samtidig med at der kun er 75 mm isolering i hulmuren. P.g.a. der ikke er mere isolering i konstruktionerne vil der kunne trænge kulde dels igennem ydervæg og fundament, og når kulden så kommer ind på den varme indv. Side af bagmuren vil der ske en kondensation og skabsarrangementet forhindrer jo en naturlig ventilation af ydervæggen og der dannes fugt/mug bagved skabene.
Fugten i hjørnet i værelse skyldes dels de samme forhold (dårlig isolering), men det er her aftalt, at skadelidte skal prøve at tage en facadesten ud for at se om der evt. ligger mørtel m.v. i bunden af hulmuren hvilket jo forøger risikoen for fugt/mug i hjørnet. Hvis det er tilfældet kontakter de mig.

Erstatning:

Jeg mener ikke der er tale om nogen fejl ved konstruktionen, men at det skyldes at husene fra 1965 ikke er bedret isoleret + placering af skabe ud mod ydervæggen"

Af fugtrapport fremgår bl.a.:

"Efter den 14-02-11 at have foretaget en fugtundersøgelse på ovenstående adresse blev følgende observeret.

Omfang/Årsag:
Opfugtning af gulv og vægge i soveværelse, med synlige skimmelforekomst på bagvæg i skabsarrangement, samt på fodlister og skyggelister.

SSG har foretaget en fugt og skimmelundersøgelse på ovennævnte adresse, efter henvendelse fra ejer af huset.
Huset er etplansvilla, bygget ca. 1965, af teglsten, som for og bagmur. Gulve af beton med pålagt parketgulv.
Der kan konstateres en opfugtning fra betongulvet med opstigning af fugt langs ydervæg, med synlig opfugtning af parketgulv og vægge, med synlig skimmelforekomst på fodlister, bagvæg i skabsarrangement, samt på skyggelister ved loft.

5. 81.280

Rum fugtet er målt i 100cm højde over gulv 48% RF v 19g
Tramex måling på parketgulv langs ydervæg 25 - 30 %
Timber måling i fodlister 16 - 19 %
Gann måling på nederste skifte af mur, samt bag skabsarrangement 92 digiti
Der er udtaget et stk. Myco Meter Test for skimmelanalyse med en for høj positiv måling. Se vedhæftede prøve.

Der kan ikke på nuværende tidspunkt konstateres, hvor opfugtningen stammer fra.
Skadelidte har monteret udluftningsventil i bagvæg i skabsarrangement, for udluftning i skabe.

Efterfølgende tiltag:
Parketgulvet bør optages, for at foretage boreprøve til måling af fugt i betonlag og isoleringslag under.

Det anbefales inden der foretages videre tiltag.

At der foretages en trykprøvning af varmerør, samt inspektion af tagbrønd og gennemløbsbrønd, som er placeret ca. 1 m. fra husets sokkel, ved mur til det opfugtede rum.

At der foretages en laboratorier prøver for arts bestemmelse af skimmelvæksten.

Der er vedhæftet billeder af skaden.

Den 28-02-11
Skadelidte har fået foretaget trykprøvning af varmerør af et VVS firma.
Der kunne ikke konstateres utætheder eller tryktab i varmerørene ved prøven.
Samt haft kloakfirma til at besigtige tagbrønd og gennemløbsbrønd Kloakfirmaet kunne ikke konstatere fejl eller brud på rør fra tagbrønd / gennemløbsbrønd

Den 03-03-11
Efter at skadelidte har optaget yderste del af parketgulvet mod opfugtet vægge har SSG foretaget ny fugtmåling af betongulv og ydervægge i soveværelse.

Rum fugten er målt i 100 cm højde over gulv 42 % RF v 22 g

Gulvet er opbygget som
8 cm betonlag - 6 cm leca isoleringslag - 6-8 cm beton klaplag lagt på sand

Fugtmåling af betongulv blev udført som gangmåling på betongulvet samt ved ophugning af inspektions hul 25 cm fra ydervæg.

Gannmåling på betongulv langs ydervæg 126 digit
" " " 30- 50 cm fra ydervæg 94 - 106 digit
Gannmåling af leca isoleringslag i inspektionshul 106 digit (billede vedhæftet på fil)
" af betonklaplag i inspektions hul 136 digit
Det skal bemærkes at parketgulvet har været aftaget i 10 døgn inden prøvetagningen hvorved der ikke skulle kunne forekomme noget overfladefugt på betonen.

6. 81.280

Parketgulvet
Tramex måling på parketgulvet 140 cm fra ydervæg 20-22%
Der er ikke lagt fugt membran under parketgulvet

Vægge
Ydervæg er opbygget som
Dobbelt teglstensvæg med 75 mm isolering i hulmur pudset på indervæg.
Fugtmåling af vægge blev udført som gannmåling på pudset indervæg samt ved ophugning af inspektions hul i nederste skifte af væg mod betonsokkel

Gann måling på vægge 100 cm fra gulv og opefter 42-56 digit
Gann måling på vægge 10 cm over gulv / sokkel 92-110 digit
Det kan konstateres ved inspektionshullet i nederste skifter mod sokkel at der ikke er monteret en fugt membran imellem sokkel og nederste skifte i indemur. (billede vedhæftet på fil)

Der er ikke synligt tegn på at murepudset på indervæg overlapper ned over sokkel ved inspektions hul i mur

Fugtmåling af isolering i hulmur foretaget med indstikspinde gennem borede huller i mur Timbermåling 8-14 %

Tramix måling på listeloft 12-18 %
Følgende måleinstrumenter blev benyttet - se nedenstående skema.

Konklusion:
Ud fra ovenstående besigtigelse/fugtmålinger efter der er foretaget trykprøvning på rørinstallationerne og besigtigelse af kloaknettet, samt garderobeskabe i soveværelse er nedtaget, vurderer SSG, at opfugtningen som beskrevet i fugtrapporten under punkt 1. af den 14-02-11, da der ikke kan konstateres væsentlige højere opfugtning i gulvet i soveværelse og nederste del af ydervægge i forhold til reference målinger udført den 14-02-11 i stue / værelse, skyldes opfugtningen i soveværelset opstigende grundfugt igennem betongulvet og ved sokkel, hvorved den opstigende fugt fortætner sig ved kuldebro, ved skyggeliste / loft, samt bag bagbeklædningen på garderobeskabene, hvorved der opstår skimmeldannelse på de kolde flader.

Ved fugtundersøgelse den 14-02-11 blev der foretaget reference målinger i tilstødende stue / værelse
Tramex måling på parket gulv
stue 18 - 20 %
værelse 19 - 21 %
gann måling på ydervægge 10 cm. Over gulv
Stue 87 - 96 digiti
Værelse 92 - 98 digiti
R.F. stue 42 % ved 21 ºc
R.F. værelse 44 % ved 19 ºc

Da huset er bygget i 1965, er den opført efter daværende gældende bygningsreglement til isolering af gulv / vægge / loft og kapillarbrydende lag under betongulvet i huset.

Det anbefales at der opretholdes en konstant varme i huset og at der foretages en regelmæssig udluftning.

7. 81.280

♦♦♦ **MycoMeter®-test**

Bygning: ... **Prøvetagningsdato:**

Prøver taget af: ... **Sagsnr.:** ...

Bemærkninger:

Prøve nr.	Prøvested	Før Rens	Efter Rens	MycoMeter tal	A	B	C
1	Skyggeliste	X		4398,5			X

...

C = Målingen viser massiv vækst af skimmelsvamp. **MycoMeter-tal > 450**

...

Måleinstrumenter:

Følgende måleinstrumenter blev benyttet ved fugtundersøgelse

Testo400: Relativ fugtighed. Nøjagtighed +/- 1 % RF, +/- 0,05 °C
Den relative luftfugtighed er forholdet mellem den aktuelle mængde vanddamp i en luftmasse og den maksimale mængde vanddamp, som luftmassen kan indeholde, hvilket afhænger af luftmassens temperatur og tryk. Relativ luftfugtighed udtrykkes normalt i procent med værdier fra 0 % til 100 %.

Mængden af vanddamp, som luft kan indeholde, stiger ved stigende temperatur. Derfor vil en luftmasses relative fugtighed falde, luften opvarmes, og tilsvarende stige, hvis luften nedkøles. Ved fortsat nedkøling vil den relative luftfugtighed på et tidspunkt nå 100 % og vanddampen vil begynde at kondensere.

I nedenstående skema kan aflæses hvornår der er risiko for skimmelvækst

Skimmel	Ingen risiko	Middel/svag risiko	Stor risiko
Relativ fugtighed 20ºC	< 75 %	75-85 %	>85 %

Gann: Er en non-destruktiv måler. Målingen sker efter måleprincippet for kapacitve elektriske felter. Målefeltet opstår mellem den aktive kugle på instrumentets top og den materialemasse som skal undersøges. Forandringer i det elektriske felt gennem materialet og fugtighed indikeres i digitalenheder. Normalt vil der kunne registreres mellem 30-60 enheder på en tør gasbetonkonstruktion og mellem 35-65 enheder på en tør betonkonstruktion, dette bør dog altid understøttes af destruktive prøver.

Meget tørt	Normalt tørt	Halv tørt	Fugtigt	Meget fugtigt	Vådt
30-50 digit	50-70 digit	70-90 digit	90-120 digit	120-140 digit	>140 digit

Tramix: Indikationsmåler for scanning af banevare, tapeter, gulve. Non destruktiv i nedenstående skema kan aflæses hvornår der er risiko for skimmelvækst

Timbertest: Indstiksmåler for måling i træ, gips, porrebeton. Fugtindholdet i det omkringliggende træ er målt med en elektrisk modstandsmåler af typen Timbertest FM 510. Angive fugtighedsprocenter i træet skal ses i relation til at trænedbrydende svampe generelt kan spire, og angreb således udvikles, når træets fugtindhold overskrider ca. 20 %, og at der ved fugtighedsprocenter over 15-17 %

dels er risiko for vækst ad skimmelsvampe samt betingelser for at svampeangreb under udvikling kan fortsætte væksten.

Fibermætningspunktet 28 % vandindhold.

Skimmel: I nedenstående skema kan aflæses hvornår der er risiko for skimmelvækst

Skimmel	Ingen risiko	Middel/svag risiko	Stor risiko
Træfugt	< 16 %	16-20 %	>20 %

Skimmel: Der er ikke foretaget målinger for eventuelt skimmelvækst. Der kan dog ikke visuelt konstateres nogen form for vækst."

Af forsikringsbetingelserne fremgår det bl.a.:

"**5 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 bygningernes 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."

Nævnet udtaler:

De foretagne fugtmålinger viser en høj fugtforekomst langs fundamentet og forekomst af skimmelsvamp. Et skimmelangreb med en udbredelse og intensitet, der påvirker bygningens brugbarhed, og fugtkoncentrationer, der giver risiko for egentlige svampeangreb, kan efter nævnets vurdering udgøre skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Ud fra de foreliggende oplysninger i sagen finder nævnet dog, at det ikke er muligt at afgøre, om der foreligger dækningsberettigende forhold. Dette vil kræve en bevisførelse, der ikke kan ske for nævnet. I givet fald må bevisførelsen ske ved domstolene. Det følger af vedtægternes § 4, stk. 1, at nævnet derfor må afvise at afgøre sagen.

9. 81.280

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen