905/12

Den 17. december 2012 blev i sag nr. 82.402:

xxxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx xx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for opfugtning af ejendommens ydervægge og skimmelsvamp.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, *at* det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, *at* ejerskifteforsikringen ikke omfatter ulovlighedsdækning, og *at* skimmelsvampen ikke var til stede på tidspunktet for ejendommens overtagelse.

Den forsikrede ejendom er opført i 1962, og en tilbygning i ejendommens sydlige del er opført i 1983. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/8 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 19/4 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Bygningen er udført med atypiske ydervægge i beton, hvor der vil være en del vedligeholdelse. Der er udført tilbygning til oprindelig bygning. Køkken og badeværelser er renoveret. Der er tagbelægning, tagrender og nedløb af nyere dato. Den håndværksmæssige udførelse er af almindelig kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er middel.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		

1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Der forekommer mindre svindrevner i sokkel rundt om bygningen.
	K3	Der er revne i sokkel mod vest hvor tilbygning støder mod oprindelig bygning. Revnen går videre op i facaden. Note: Risiko for vandindtrængen i konstruktionen, der giver følgeskader.
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.6 Ventilation	K3	Ifølge tegningsmateriale er der krybekældre under oprindelig bygning men ingen synlige ventilationsriste i sokkel. Note: Risiko for opfugtning af konstruktioner men ingen skader på gulve konstateret. Problemet vil være løst med isætning af ventilationsriste i sokkel.
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Der er fine revner, vandrette og lodrette, på alle facader. Note: Der er tale om bevægelsesrevner i betonelementerne, der løbende bør vedligeholdes, idet revnedannelsen vurderes stadig at være aktiv.
3.6 Indvendig vægge	K1	Der er revne mellem beton og pladevæg over vindue i soveværelse."

Klagerne anmeldte den 11/4 2011 til selskabet, at de havde konstateret fugt i den indvendige side af ejendommens ydervægge.

Klagerne indhentede herefter rapport af 6/6 2011 fra en rådgivende ingeniør. Heraf fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse:**
På foranledning af ejendommens ejer, [klager], foretog vi d. 27. april 2011 besigtigelse af ejendommen … med henblik på vurdering af fugtskjolder på den indvendige side af væggene.

I forbindelse med besigtigelse, udleverede [klager] kopi af tegninger på ejendommen, kopi af byggetilladelse samt kopi af Tilstandsrapport for ejendommen.

Det fremgår af tegningsmaterialet, at ydervæggene er udført af Siporex - 200 mm massive elementer uden isolering. Der er ikke på tegningerne foreskrevet fugtspærre mellem fundament og Siporexelementerne, og en evt. fugtspærre kunne heller ikke lokaliseres på stedet.

I stuen mod syd, er der langs vinduet en konvektorgrav. Gravens væg mod syd udgøres af betonfundamentet for gavlen; dvs. der er ingen isolering mellem graven og fundamentet.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres væsentlig opfugtning i den nederste del af væggen i stue, soveværelse samt de 2 værelser i husets nord/vest hjørne.

Opfugtningen har medført, at den væv der er opsat på væggene buler ud, og puds/spartel på væggen opløses. Det kunne konstateres, at der tidligere har været foretaget reparation af fugtskaden, Idet de nederste ca. 40 cm af væven på væggen er udskiftet.

I konvektorgraven kunne der ligeledes konstateres væsentlig opfugtning af betonvæggene samt forekomst af skimmelsvamp.

Vurdering:
I den foreliggende tilstandsrapport for ejendommen, har den bygningssagkyndige ikke anført fugtskader i ydervæggene og konvektorgraven, om end de er umiddelbart enkle at erkende for en sagkyndig.

Endvidere oplyser sælger i tilstandsrapportens pos. 3.1 på side 11, at der ikke har været foretaget reparationer efter fugtskader. Dette stemmer ikke overens med, at væven på den nederste del af væggene er udskiftet.

Køberen har således, dels på grund af fejlagtige oplysninger fra sælger og dels på grund af mangelfuld bedømmelse fra den bygningssagkyndige, ikke haft en retvisende tilstandsrapport som grundlag for sin beslutning om køb af ejendommen.

Køberen skønnes derfor, at have krav på godtgøres af de omkostninger en afhjælpning af skaderne vil medføre."

Selskabet lod herefter en anden rådgivende ingeniør besigtige ejendommen den 16/8 2011. I rapport af 19/9 2011 hedder det bl.a.:

"**2. Beskrivelse af ejendommen**
Ejendommen er et enfamiliehus i et plan. Huset er med rektangulær grundplan, med gavle mod nord og syd (se bilag …, fig. 1 og 2).

Taget er et sadeltag med ca. 50 cm udhæng.
Ydervægge er massive elementer af porebeton. Udvendigt er elementerne malet, og de fremviste steder er overfladerne indvendigt med glasvæv, der er malet.

3. Modtagne oplysninger
Ejendommen er opført i 1962. I den sydlige ende af huset er der i 1983 udført en tilbygning.

Opfugtning på den indvendige side af ydervægge er anmeldt som en skade til ejerskifteforsikringen. … har tidligere undersøgt forholdene og har visuelt bedømt konstateret fugt i den nederste del af ydervægge, ligesom forekomst af skimmelvækst er konstateret på indvendig side af konvektorgrav (betonfundament) i gavlen mod syd.

Udhugning i fundamentet har vist, at vandret fugtspærre i form af asfaltpap er monteret i overgangen mellem sokkel og ydervægselementer (se fig. 3). Fugtspærre er både monteret under ydervægge i den oprindelige del af huset og under ydervægge i tilbygningen.

4. Besigtigelse

<u>Indvendigt:</u>

Løst glasvæv og glasvæv, der buler ud i niveauet over fodlister blev fremvist. I facaden mod øst er glasvæv tidligere blevet repareret umiddelbart over fodlisten i soveværelset (se fig. 4 - reparationen kan dog ikke ses på fotografiet).

I gavlen mod syd kan løs glasvæv og glasvæv, der buler ud observeres på begge sider af skillevæggen (se fig. 5 og 6).

I det sydvestlige hushjørne kan mørk misfarvning observeres i niveauet over fodlisten (se fig. 7) og glasvæv, der buler ud blev fremvist i et værelse mod vest (se fig. 8).

Udvendigt:
I facaderne mod øst og vest kan overgangen til den tidligere, oprindelige gavl konstateres (se fig. 9). Porebetonelementerne er elementer i husets fulde højde, og elementernes dimension er ca. 200 mm.

Flere revner kan observeres i facaderne, især i facaden mod vest (se fig. 10).

Ydervægselementerne er i direkte berøring med terræn i gavlen mod syd (se fig. 11).

5. Fugtmåling
Med en Troxler Neutronmåler blev fugtindhold i yder- og skillevægge orienterende målt.
…
Fugtmålingerne viser, at højeste fugtindhold forekommer i niveauet ved sokkel / gulv, og markant lavere fugtindhold er registreret højere oppe i konstruktionerne.

De højeste fugtindhold er registreret, hvor ydervægeselementerne er i direkte berøring med terræn i gavlen mod syd.

De høje fugtværdier ved sokkel / gulv kan dog være lidt misvisende. Måleværdier i beton er generelt højere end tilsvarende måleværdier i andre materialer (uden at beregnet fugtindhold dermed er højere, idet anden omregningsfaktor for beton skal benyttes), og hvis Troxler Neutronmåleren registrerer 'signaler' fra betonsoklen, bliver måleværdierne ved sokkel / gulv misvisende.

Porebeton har en lav densitet, svarende til 6-800 kg/m^3, hvilket er ca. 1/3 af densiteten for traditionelt murværk af massive sten. Porebeton er også meget åben i porestrukturen og i høj grad kapillarsugende, hvilket vil sige at fugten optages / opsuges i materialets fine porer.

Der findes ikke referenceværdier for, hvor stort et fugtindhold, der sædvanligvis kan forventes i porebeton, men det er undertegnedes vurdering, at fugtindhold op mod 5 vægt% ikke er usædvanligt.

Fugtindholdet i porebeton er naturligt højere end tilsvarende fugtindhold i fx murværk af teglsten.

Fx svarer det beregnede fugtindhold på 10,9 vægt% ved en måleværdi på 25 til, at det reelle fugtindhold ligger i intervaller ca. 65-87 liter vand pr. m^3 ydervæg (ca. 65-87 liter vand i 5 m^2 ydervæg ved en dimension på 200 mm), hvilket må betegnes som værende højt.

Til sammenligning svarer en måleværdi på ca. 15 svarer til 1 vægt% fugt i ordinært teglstens murværk.

6. Vurdering
På baggrund af de foretagne observationer, udførte fugtmålinger og modtagne oplysninger vurderes fugten i ydervægge hovedsageligt at være fremkommet som følge af kondensdannelse i ydervægselementerne.

Fugt i form af kapillarsugning i elementernes nederste del anses dog også som værende en mulighed. Regnvand, der løber ned ad facaderne kan muligvis i et vist omfang opsuges i undersiden af elementerne, ligesom opsugning naturligt kan ske, hvor elementerne direkte er i berøring med terræn.

Med kun 200 mm i dimension er ydervæggene 'kolde' overflader, hvor temperaturen naturligt er lavere end den tilsvarende temperatur i rummene. Hvis temperaturen på overfladerne er tilstrækkelig lav og den relative luftfugtighed inde er forholdsvis høj, vil der være risiko for kondensdannelser (temperaturen er så lav, at dugpunktstemperaturen nås, hvilket vil sige at rumluften kondenserer / afgiver fugt).

Risikoen for kondensdannelser er højere i niveauet nær gulvene bedømt i forhold til den tilsvarende risiko højere oppe i ydervægselementerne. Soklen af beton har en lavere U-værdi (lavere varmeisoleringsværdi) end ydervægselementerne, og den 'kolde' betonsokkel i direkte berøring med ydervægselementerne giver en øget risiko for kondensdannelser i ydervæggenes nederste del.

Årsagen til at risiko for kondensdannelse er til stede, og dermed risikoen for at skimmelvæksten fremkommer, er at ydervæggene er med relativ lav isoleringsværdi, målt efter nutidens standard.

Risiko for kondensdannelse og dermed risiko for skimmelvækst vurderes at være betinget af en eller flere af følgende forhold i forening:

a. Varm rumluft kondenserer på overfladerne
b. Lave temperaturer ved gulv
c. Fugtig luft inden døre
d. Fordampningshastigheden fra overfladerne

Ad a, varm rumluft:
Luft indeholder naturligt vanddampe, og jo varmere luften er desto større mængde vanddampe kan luften indeholde.
Når denne varme rumluft møder kolde overflader, er der risiko for kondensdannelser. Fugt afgives, og dermed er der også risiko for skimmelvækst.

Ad b, lave temperaturer ved gulv:
Kold luft er tungere end varm luft, og derfor er der altid en naturlig 'luftstrøm' indvendigt i opad og nedad gående retning i rummene. Radiatorer eller varme i gulvkonstruktioner varmer luften op, og den varme luft stiger til vejrs. Afkøling af luften bevirker, at den 'kolde luft' falder nedad, og jo koldere denne luft bliver desto mindre vanddamp kan den indehold.

Risiko for kondensdannelse, og dermed risiko for afgivelse af fugt er til stede, hvis luften 'rammer' kolde overflader.

Ad c, fugtig luft inden døre:

En vis mængde fugt 'produceres' naturligt i forbindelse med den daglige brug af huset. Personer afgiver fugt til omgivelserne, og typisk produceres der fugt i større eller mindre omfang ved madlavning eller hvis der tørres tøj i et lokale.
Risiko for at rumluften kondenserer på de kolde overflader er dermed til stede.

Ad d, fordampningshastigheden fra overfladerne:
Porebeton er stærk kapillarsugende, hvilket vil sige at fugt naturligt optages og transporteres i materialets fine porer. Porebeton anvendt i udvendigt miljø var tidligere imprægneret (porebeton anvendes nærmest ikke længere i udvendige konstruktioner, men anvendes udelukkende i bagvægge og skillevægge), således at regnvand m.v. ikke opfugtede konstruktionerne.

Imprægneringen er/var diffusionsåben, hvilket vil sige at vanddamp kunne diffundere gennem overfladen.

Ved at male overfladerne både udvendigt og indvendigt er det muligt, at fordampningshastigheden fra overfladerne forrykkes / nedsættes.

Sagt på anden vis er det muligt, at en vis opfugtning af elementerne naturligt sker, hvis evt. fugt kun langsomt fordamper fra overfladerne.

Forholdet bygger udelukkende på antagelser, og der foreligger ikke forsøg eller anden dokumentation, der bekræfter antagelsen.

Sammenfatning:
Fugt i ydervægge og dermed risiko for skimmelvækst kan være forårsaget af en eller flere af ovennævnte forhold i forening. På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at angive hvilken af de nævnte årsager, der i den sammenhæng evt. vægter mest eller har størst betydning for skadesbilledet.

Alt i alt må konstruktionerne i den oprindelige del af huset siges at være tidstypiske, taget i betragtning at ejendommen er opført i 1962. Ydervægge generelt er med relativ lav isoleringsværdi, målt efter nutidens standard, men konstruktionerne har været helt tidstypiske efter datidens standard.

Den lave isoleringsværdi skønnes at være den primære årsag til at fugt er registreret i ydervæggene. I den forbindelse er det vigtigt at nævne, at isoleringsværdien ydermere falder med stigende fugtindhold (det gælder for alle materialetyper).

Sagt på anden vis opstår der en vis form for 'negativ spiral' forstået således, at stigende fugtindhold medfører lavere isoleringsværdi og dermed stigende risiko for kondensdannelse som så atter alt andet lige medfører et lidt højere fugtindhold med endnu lavere isoleringsværdi til følge.

I 1983, da tilbygningen blev opført, burde ydervæggene i denne del af huset have været udført i materialer med større isoleringsværdi end i den oprindelige del af opført huset.
Ydervægge i tilbygningen lever ikke op bygningsreglementets krav (BR1982) til U-værdi på min. 0,40 W/m^2°C for ydervægge med en vægt på over 100 kg/m^2.

7. Forslag til udbedring
For at illuminere risikoen for kondensdannelser anbefales det at efterisolere ydervæggene. Den bedste metode er udvendig efterisolering, fx trykfast mineraluld, der klæbes eller fæstnes

mekanisk på ydervæggene, hvorefter overfladerne pudses. Malingen udvendigt bør i givet fald perforeres."

Selskabet afviste ved brev af 21/9 2011 at dække den anmeldte skade. Afgørelsen blev fastholdt ved selskabets brev af 1/3 2012. Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Selskabet har i brev af 8/5 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Bygningen**
Der er tale om en traditionelt opført ejendom fra 1962 med ydervægge af Siporex 200 mm., og med en tilbygning fra 1983.
…
Argumentation
Vores kunde overtager ejendommen den 1. august 2010, og anmelder den 11. april eller mere end 8 måneder efter overtagelsen, at der er konstateret fugt nederst på væggene.

Af rådgivende Ingeniør … rapport fremgår det blandt andet, at der kunne konstateres lettere opfugtning nederst ved indervæggene, samt fugt og skimmelvækst i konvektorgrav/fundament indvendigt.

Ved denne besigtigelse kunne det endvidere konstateres, at der er indlagt fugtspærre i overgangen mellem fundamentet og væggene.

Ud fra besigtigelsen har vores rådgivende ingeniør konstateret, at årsagen til opfugtningen af indervæggene er, at der grundet isoleringsevnen på ydervæggene opstår kuldebroer i ejendommen.

Indervæggene er således kolde, og når den fugtige varme luft i ejendommen rammer disse vægge, vil fugten fortættes på de forholdsvis kolde vægge.

Der er efter de foreliggende oplysninger tale om en tidstypisk opbygning af ejendommen, hvorfor der vil opstå kuldebroer det pågældende sted, og forholdet afviger således ikke nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I henhold til betingelserne for ejerskifteforsikringen er en dækningsberettigende skade defineret som:

'Forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.'

Idet der er tale om en traditionelt opbygget ejendom, er det fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder denne definition på en dækningsberettigende skade.

I relation til tilbygningen er det vores opfattelse, at denne er opbygget på tilsvarende måde, som den oprindelige bygning, og selvom ydervæggen ikke lever op til den isoleringsstandard, der var gældende i 1982, afviger den konstaterede fugt ikke fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme.

I den forbindelse skal vi for god ordens skyld gøre opmærksom på, at ejerskifteforsikringen i henhold til vilkårenes punkt 4.2 ikke dækker forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i forhold til offentlige forskrifter, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for en skade.

Da der ikke er sket en skade på tilbygningen, vil vi ligeledes ikke skulle dække, at ydervæggene på tilbygningen lever op til de retningslinjer, der var gældende på tidspunktet for opførelsen af tilbygningen.

Det er endvidere vores opfattelse, at skimmelsvamp kan udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvis skimmelsvampen var til stede ved overtagelsen af ejendommen i et sådant omfang, at ejendommen ikke var beboelig.

Henset til, at vores kunde har boet i ejendommen i mere end 8 måneder, inden forholdet med opfugtning af væggene blev konstateret, er det vores opfattelse, at der ikke ved overtagelsen af ejendommen har været skimmelsvamp i et sådant omfang, at ejendommen ikke var beboelig.

Afslutningsvis henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at følgende kendelser, der efter vores opfattelse har præjudiciel betydning for vurderingen af sagen. 78.191 og 71.619.

Begge disse sager vedrørte problemstillingen omkring kuldebroer, i ejendommen fra henholdsvis 1960 og 1965, og i begge sager fandt Ankenævnet, at forholdet omkring kuldebroer ikke nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand."

Hertil har klagerne i brev af 4/6 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi synes det er relevant at gøre opmærksom på, at vi efter indflytning d. 08.08.2010 havde nogle fantastiske varme måneder og derved ikke var opmærksom på at der var/er fugtproblemer. Derefter fulgte en meget kold vinter, hvor vi blev opmærksomme på fugt i stue, soveværelse og de 2 nederste værelser. Men som første gangs køber troede vi at det var et spørgsmål om at sætte mere varme på disse steder. Derfor investerede vi, i en kraftig varmeblæser for at holde disse områder tørre og varme, og efterfølgende en brændeovn. Vi blev desværre klogere. Og ved nærmere eftersyn, opdagede vi at den tidligere ejer havde udført reparationer af tapetet på de fugtige steder, dog uden at dette var anført i tilstandsrapporten. Da blev det klart for os, at der nok var mere i denne sag end vi havde regnet med - derfor kontaktede vi Tryg Forsikring.
Vi vil også gerne fremhæve, at manglende ventilering af krybekælder, som Tryg fremhæver i deres kommentar af vores klage, er blevet udbedret (Faktureringsdato den 24/6-2011 (se venligst bilag))."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

" **Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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 nævne-

værdigt 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
…
4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen og særligt henset til ingeniørrapporten af 19/9 2011 finder nævnet at måtte lægge til grund, at lav isoleringsværdi er den primære årsag til opfugtningen i ydervæggene.

Den oprindelige del af ejendommen er opført i 1962, og tilbygningen er opført i 1983. På baggrund af ingeniørrapporten af 19/9 2011 finder nævnet at måtte lægge til grund, at den oprindelige del af ejendommen er opført efter gængse byggemetoder i 1962. Selv om ydervæggenes isoleringsværdi efter nutidens standard er forholdsvis lav, udgør forholdet derfor ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

For så vidt angår tilbygningen finder nævnet derimod at måtte lægge til grund, at tilbygningens ydervægge ikke lever op til reglerne for isoleringsværdi i det bygningsreglement, der var gældende på tidspunktet for tilbygningens opførelse i 1983. Nævnet finder derfor, at opfugtningen af væggene i tilbygningen udgør en dækningsberettigende skade, og at skimmelsvampeangrebet udgør en dækningsberettigende følgeskade. Sel-

skabet har derfor ikke været berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning for så vidt angår denne del af den anmeldte skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende at yde forsikringsdækning for den del af den anmeldte skade, der relaterer sig til tilbygningen opført i 1983.

Klagerne får ikke i øvrigt medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson