922/13

Den 9. september 2013 blev i sag nr. 83.958:

xxxx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxx xxxxxxx xx
xxxx xxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende det forsikrede hus nordvendte ydre hulmur. Det er klagerens opfattelse, at hulmuren i et vist omfang er fyldt med mørtel- og stenrester, hvilket har medført kuldebroer og skimmelsvamp i huset.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold med henvisning til forsikringsbetingelsernes skadebegreb.

Klagerens hus er fra 1968. Forsikringen trådte i kraft for en 10-årig periode den 25/5 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 10/1 2012, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	Uddybende oplysninger:
...		
3. Yder- og indervægge		
Hulmur	A	
Formur - Tegl/kalksandsted	A	
Bagmur - Letbeton	A	
Inder-/skillevægge - Letbeton	A	

2. 83.958

Inder-/skillevægge - Let pladekonstruktion A"

I brev af 1/2 2013 til klageren fra klagerens murermester hedder det bl.a.:

"Jeg har på foranledning af ejerne af ejendommen foretaget undersøgelse af hulmuren, hvor jeg har konstateret, at den er fyldt med mørtel. Efterfølgende har ejerne vist mig mail fra ejerskifteforsikringen, hvori denne skriver, at mørtel i hulrummet var normalt på tidspunktet for opførelse af huset. Dette mener jeg ikke, man kan tillade sig at påstå. For det første foreligger der en byggelov af 1966, som klart foreskriver, hvordan man skal udføre arbejdet, så der ikke forekommer kuldebroer, hvilket jeg kunne konstatere, ikke var udført. For det andet var jeg selv på tidspunktet for opførelse af huset i lære som murer, hvor der meget nøje blev instrueret og holdt øje med, at dette arbejde blev udført korrekt."

I mail af 12/2 2013 til selskabet har klageren bl.a. oplyst:

"- Vores hulrum i muren er ikke 72mm, hulrummet er helt nede på 4 cm, da der er anvendt en 5 tommer sten på indermuren og selve den samlede tykkelse af muren er 29 cm.

- Vi taler ikke om en 'smule mørtel' i bunden af hulmuren, vi taler om ganske betydelig mængde mørtel. Så langt som vores murer kan se op i muren (efter fjernelse af de nederste 3 skiffer) er der fyldt op med mørtel."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 15/2 2013 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse:

Objektiv beskrivelse af det anmeldte forhold, bl.a.:
...

- I formuren (ydermuren) er der anvendt en gul massiv maskinsten og fugerne er udført som færdigt udkradsede, hvilket var meget anvendt på det tidspunkt.
- I bagmuren (indermuren) er der anvendt en 168 mm molersten, som er pudset på indvendig side.
- Der er et hulrum på ca. 35 mm. mellem de to mure.
  Hulrummet er ikke isoleret med mineraluld, men der er mørtelpølser, som nogle steder skaber forbindelse mellem for- og bagmur, især i bunden hvor nedfaldsmørtel har lagt sig under opmuringen.
- Der konstateres forhøjet fugt flere steder i den vestvendte gavl - især i bunden af muren. Foto 3. Der ses skimmelsvamp i indvendigt hjørne mod syd på vestvendt gavl. Foto 1 & 2.

Konklusion:

Årsagen til det konstaterede forhold:

- Fugten er forårsaget af, at der, især i bunden af ydermuren er direkte forbindelse mellem for og bagmur. Det bevirker, at det vand som trænger ind i muren ved slagregn (muren vender mod vest, og vestenvind er mest fremherskende her i landet), har uhindret adgang til bagmuren, som er en kraftigt sugende molersten. Da huset er opført med færdigt udkradsede fuger, er der små 'hylder' på alle facadestenene, hvor vandet kan lægge sig, for derefter at blive opsuget af den gule formur og derfra ved diffusion finder vej til bagmuren. Hvis huset var udført med fyldte og komprimerede fuger, ville muren være mere vandafvisende end det er tilfældet nu. Konstruktionen

var helt almindeligt anvendt i 1968, og blev betragtet både som godt isolerende og godt bærende og som en konstruktion, hvor der ikke ville opstå kondensfugt på indersiden af muren. Ej heller diffusion fra for- til bagmur anså man på det tidspunkt for sandsynlig gennem den anvendte konstruktion. Dette har senere vist sig ikke altid at holde stik, hvorfor man så ændrede konstruktionen, og ikke anvendte den længere, ligesom den blev fjernet fra bygningsreglementet som brugbar konstruktion. De færdigt udkradsede fuger blev dog anvendt i lang tid efter husets opførelse, men er ikke tilladte i dag, da de både er åbne for fugtindtrængen og ikke har den ønskede holdbarhed overfor frost og anden belastende vejrlig.

- I dag ville man ikke lave en sådan konstruktion, som husets ydermure er, da isoleringsværdien slet ikke lever op til nutidens krav, og det var da heller ikke den mest anvendte konstruktion i 1968, men den blev anvendt af en hel del byggefirmaer og projekteret sådan af en del arkitekter. Og selvom konstruktionen ser besynderlig ud i dag, var den lovlig i 1968, og er endda beskrevet i bygningsreglementet fra 1966 hvor der står i kap. 8.2.2: For k ikke over 0,85: 29 cm. hul mur med ståltrådsbindere, 30 % udmuret med formur af massive teglsten 1800 kg/m^3, bagmur af 15 cm molersten 750 kg/m^3.
- Muren er udført med opbukket murpap (se skitse. Foto), ganske som det blev krævet i BR 66 kap 7.2, og som er en konstruktion som stadig anvendes.
- Muren var således en lovlig konstruktion i 1968.
- I dette tilfælde er muren faktisk lidt bedre end bygningsreglementets krav i 1966, idet murens samlede tykkelse er 320 mm og ikke kun 290 mm, som angivet i BR66, og der er anvendt en 168 mm molersten i bagmuren. Se skitse på foto 4.
- Jeg betragter det som overvejende sandsynligt at der er tale om fugt som trænger ind gennem muren, som ovenfor beskrevet, altså at der sker en diffusion gennem ydermurens konstruktion fra udvendig side til indvendig side. Men der kan også være tale om, at en kombination af diffusion samt en, i forhold til nutidens krav, dårligt isolerende mur, hvor der er mulighed for dugdannelse på murens inderside (dugpunkt), men dette kan man måle med hygrotermometer. Dog vil målingen kun kunne vise om dette er medvirkende årsag til fugtdannelsen på indersiden, i en periode med meget koldt vejr. Dugpunkt opstår når der er høj fugtighed i indeluften, og denne varme og fugtige luft rammer en kold overflade (f.eks. en kold mur). Derved dannes dug på den kolde overflade, og med tiden kan dette give grobund for mug og skimmel. Problemet kan oftest afhjælpes med god udluftning flere gange om dagen, hvorved indeluftens vandindhold nedbringes. Samtidig bør man have varme i huset - især i soveværelset, hvor man jo udånder og afgiver fugt via sved hver nat i omkring 8 timer. Dette bliver til mange liter vand, hvis der er to personer som sover i værelset."

I klageskema af 1/2 2013 har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.

...

Sagen er, at vi den 20. November 2012 konstaterede fugt/råd indenfor i huset på vores nordmur (se fremsendte billeder). Fugten/rådet er resultatet af en kuldebro i muren (afgjort ved hjælp af en murer, som fjernede 3 mursten i ydermuren på hvert hjørne af nordmuren). Kuldebroen opstår fordi hulrummet er fyldt med mørtel, hvilket lader til at stamme fra husets oprindelige opførelse i 1968. Dette betragtes som en byggeteknisk fejl ifht et hus opført i 1968 (jf. reglerne på daværende tidspunkt i byggereglement af 1966 - bl.a. kap 7, stk. 2, 9 og 10). Ejerskifteforsikringen sværmer omkring et argument om, at vores hus er opført efter datidens byggestandarder, men det er vi ikke enige i, da huset ikke overholder lovgivningen på daværende tidspunkt hvorfor dette må betragtes som en byggeteknisk fejl. Yderligere har vi

via murer fået afvist, at byggemetoderne/standarder overalt var sådan, at man må forvente at hulrum er fyldt med mørtel af murer, ...s vidneforklaring). Yderligere blev vores hus besigtiget (efter vores første klage til ejerskifteforsikringen) af en konsulent fra ejerskifteforsikringen den 24. januar 2013, som foretog målinger på muren. Selvom ejerskifteforsikringen skriver, at han ikke oplevede fugt, så nævnte han overfor mig, at han kunne se et lille udsvingning på sin måler. Dette er endda på trods af, at målinger på daværende tidspunkt ikke gav mening, da vi i rummene som støder på til nordmuren havde haft ekstra ventilation til at blæse direkte på muren for at fjerne kondens og opfugtning, og derudover luftede vi ekstraordinært meget ud. Yderligere målte han ikke på det reelle problemområde (bag et skab), men han vurderede at det var nok at vi fremsendte billeder, hvilket vi gjorde! Yderligere nævnte ejerskifteforsikringen i deres første svar at vores problem ikke nedsætter ejendommens brugbarhed nævneværdigt. Jeg vil dog påstå, at det er direkte sundhedsskadeligt at bo i et hus med råd og svamp, og det er jeg sikker på, at flere læger vil bekræfte.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Dækning af udbedring af skade under ejerskifteforsikring - meget gerne fra ..., som vi har tillid til."

Heroverfor har selskabet i brev af 11/3 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"Klageren ønsker, at vi betaler omkostningerne til udbedring af en kuldebro, da den skulle nedsætte ejendommens brugbarhed i forhold til lignende ejendomme.

Ved vores anden besigtigelse kan konsulenten se, at konstruktionen af ydervæggen består af en formur i massiv maskinsten og fugerne er udført som færdigt-udkradsede. Bagmuren er opført i molersten, som er pudset på indvendig side.

Denne konstruktion er beskrevet i BR 66 kap 8.2.2. Konstruktionen kan derfor ikke siges at være udført fejlagtigt ud fra reglerne på opførelsestidspunktet. Derimod er den lovlig og et udtryk for en af de byggemetoder man anvendte i 1960'erne.

Klageren har en opfattelse af at ejendommens konstruktion ikke overholder bestemmelser i kap 7 i BR 66.

Når man i BR 66 beskriver en konstruktion i kap 8.2.2. er det med et udgangspunkt og en forventning om, at konstruktionen ville overholde de øvrige bestemmelser i reglementet. Dengang har man anset ejendommens konstruktion, som godt isolerende og bærende. Ligesom der ikke ville opstå kondensfugt på indersiden af muren. Man tillod at 30 % af hulmuren var udmuret/massiv ligesom hulmuren måtte være betydelig mindre end i dag.

Efterfølgende har erfaringerne vist, at denne konstruktion ikke var optimal. Den betød, at der kunne diffundere fugt igennem murværket, og der i kolde perioder ville opstå kuldebroer. Mørtelrester ville ligge i bunden af hulmuren, og skabe forbindelse mellem for- og bagmur. Man er derfor gået væk fra at benytte denne metode.

Dette erfaringsgrundlag betyder ikke, at konstruktionen nu ikke overholder de daggældende regler.

Klageren har tegnet en forsikring med basisdækning. Det betyder, at det alene er relevant om der på overtagelsestidspunktet var aktuelle skader eller fejl på ejendomme, som giver nærliggende risiko for skader på ejendommen.

5. 83.958

Ved vores anden besigtigelse kan der måles forhøjet fugt. Årsagen til dette er den oprindelige konstruktion, der har vist sig uhensigtsmæssig. Fugten har ikke resulteret i nogen aktuelle skader. Som anført er der ikke nogen fejl i konstruktionen.

Klageren anfører, at der er store mængder skimmelsvamp. Dette har vi ikke kunne konstatere ved besigtigelserne. Se billederne i **bilag ...** Det er ikke vist, at der er skimmel i et omfang, at det i sig selv skulle udgøre et dækningsberettiget forhold. Det er den oprindelige konstruktion, som giver grobund for skimlen.

Ejendommen adskiller sig ikke fra andre ejendomme af samme alder, stand og konstruktion, og forholdet nedsætter ikke brugbarhedsværdien af denne type ejendom. Forholdet skal derfor ikke dækkes under ejerskifteforsikringen.

Nævnet har i følgende kendelser 73.418, 67.993, 71.619, 76.140 og 65.657, givet selskaberne medhold i, at kuldebroer/fugt/skimmel, der skyldes den oprindelige konstruktion, ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. I alle kendelserne er der tale om ejendomme opført i 1960'erne eller senere.

Klagen bør derfor afvises."

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.

3.2
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskri-

velsen 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."

Nævnet udtaler:

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at omfanget af mørtel- og stenrester i hulmuren er så stort, at det har nedsat husets værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Den konstaterede skimmelsvamp finder nævnet hovedsagelig må tilskrives kuldebroer - som følge af bl.a. mørtel- og stenrester - i hulmuren. I den forbindelse finder nævnet, at huset på dette punkt ikke adskiller sig fra andre huse fra den tid og med tilsvarende mure. Nævnet finder det således ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade. På det foreliggende grundlag finder nævnet det heller ikke godtgjort af klageren, at skimmelvæksten i sig selv udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand