Den 17. december 2014 blev i sag nr. 86034:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han har anmeldt, at kælderen i den forsikrede ejendom er fugtig i en sådan grad, at malingen buler og falder af. Han klager over selskabets afvisning af at yde dækning for omkostningerne til at skrabe den anvendte maling og puds af kældervæggene, udtørring og ny oppudsning og maling.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det oplevede fugtniveau i kælderen ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der findes i tilsvarende huse i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1928. Forsikringen trådte i kraft den 7/9 2013 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 9/7 2013. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"

4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K2	Sokkelplader på veranda er med nedbrydninger langs terræn. Revnedannelser mellem sokkelpuds og gavlmur mod øst (under carport), partielt hultlydende sokkelpuds (puds der mangler vedhæftning).

	K1	Der er enkelte revner i sokkel/sokkelpuds bl.a. mod nord og øst.
4.3 Udvendige trapper	K1	Revnedannelse og afskalning på det ene trin på hovedtrappe.

5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5. Ingen bemærkninger

"

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

"

		Ja	Nej	Ved ikke
1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **Fra 1/7-2006** I hvilken periode har du boet på ejendommen? **Fra 1/7-2006**			
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Badeværelse 1. sal + kælder renoveret.**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☐	☒	☐
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☐	☒	☐
1.4	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader i:			
	- kælder/krybekælder/ventileret hulrum? Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	☐	☒	☐

...

3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Er der revner eller andre skader, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.2	Er der fugtpletter eller mug/skimmel, som er dækket af møbler eller andet inventar? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	☐	☒	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	☐	☐	☒
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen?	☐	☒	☐

"

Klageren har i klageskemaet af 26/3 2014 bl.a. anført:

3. 86034

"Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Vi køber og overtager vores nye hus [adresse] den 7. september 2013 Sælger har netop færdiggjort en total istandsættelse af hele kælderen, hvilket omfatter nye gulve, et badeværelse og at alle ydermure er banket helt ind til murværket og pudset op igen og malet. Hele kælderen fremstod flot og ny istandsat, da vi overtog huset og var et stort salgsargument fra mægler og sælger.

Det viser sig allerede i løbet af efterårets våde måneder (2013), at der er noget helt galt. Vi begynder at spotte mange områder i vores kælder, hvor ydermurene begynder at vise alvorlige tegn på fugtskader. Specielt den østlige mur er hårdt ramt, da vi bor på en mindre bakke og grundvandets tryk er højest der. Det er meget tydeligt at der er noget galt med den istandsættelse, sælger har lavet - hele malinglaget og selve 'skorpen' på muren begynder at lave både små og rigtig store hårde bobler.

Vi kontakter hurtigst muligt Dansk Boligforsikring, der fra start er ret afvisende. De ønsker ikke umiddelbart at besigtige skaderne, og forklarer det med, at det skaderne 'formentlig skyldes husets ældre konstruktion'. Vi betaler derfor selv 1.000,- for at få en fugtspecialist ud - Murerfirmaet [firmanavn] www. … dk.

De siger, at skaderne ikke har noget med husets konstruktion at gøre, men det er istandsættelsen der er forkert. Der anvendt forkert puds og forkert maling. På baggrund af den konklusion går Dansk Boligforsikring nu med til at sende deres besigtigelseskonsulent ud. Rapporten herfra er vedhæftet. Konsulentens konklusion er helt klar - både da vi taler med ham under besigtigelsen og i den efterfølgende rapport. Alle i kældre - uanset alder og placering – skal have et naturligt flow af fugt, der skal have fri passage igennem muren. Fugten skal kunne komme igennem og derefter skal der naturligvis være ventilering og udluftning. For at fugten kan komme igennem skal malingen derfor være diffusionsåben maling. Konsulenten konstaterer med det samme under besigtigelsen, at der er anvendt et tykt lag plastikmaling - hvilket efter hans udsagn er stik imod alle forskrifter i en kælder.

Der er i kælderen et stort skab, hvor der aldrig er blevet malet inden i, hvor konsulenten også laver en måling for at være 110 % sikker. Fugten i muren inde i skabet er slet ikke noget problem (på trods af det er et skab med dårlig ventilation). Besigtigelseskonsulentens konklusion er derfor: 'Den anvendte plastmaling spærrer fugten inde i kælderydervæggen og damptrykket i væggen stiger så meget, at puds og maling presses af væggen'.

Vi regner derfor med at Dansk Boligforsikring følger deres eksperts beskrivelse af problemet, og jævnfør forsikringsbetingelsernes § 3.1, dækker skaden.

Den 19. december 2013 modtager vi en afvisning af skaden på ejendommen med henvisning til, at ydervæggene ikke er opført med en tilstrækkelig fugtspærre i kælderen.
…
Vi er ikke enige i afgørelsen. Istandsættelsen af kælderen er udført direkte forkert og ifølge Dansk Boligforsikrings egen ekspert imod alle forskrifter vedrørende maling af rum med naturlig fugt. Den anvendte fremgangsmåde er forkert med det resultat, at vores kælder forværres dagligt og væggene bobler mere og mere.

Kælderen skulle have haft den korrekte diffusionsåbne maling, så væggen kunne ånde - hvilket den ikke malede væg i skabet beviser. Mængden af fugt der skal igennem væggen grundet konstruktionen fra 1928 er ikke det, vi klager over. Vi bor eller sover ikke i kælderen.

Men det kan på ingen måde accepteres, at istandsættelsen af kælderen i 2013 bevirker, at skaderne i kælderen forværres dagligt.

Det er vores klare opfattelse, at den tidsmæssige sammenhæng mellem istandsættelsen 2013 og de hurtigt herefter opståede skader, klart dokumenterer, at skaderne skyldes den anvendte forkerte - ikke diffusionsåbne - maling.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Skaden skal anerkendes og samtlige ydervægge i kælderen skal skrabes/pudses af for den nuværende maling, de skal have lov at tørre op og derefter skal de have den korrekte diffusionsåbne maling samt eventuel behandling, når de er klar."

Selskabet har hertil i brev af 22/4 2014 til nævnet bl.a. anført:

"**2. Dansk Boligforsikrings A/S´ opfattelse af sagen.**
Vores kunde ønsker dækning for ny behandling af kældervægge, så forholdet ikke opstår igen.

Ved besigtigelsen af ejendommens kælder kunne der konstateres fugt nederst i væggene, mod gulvet, samt i mindre områder sporadiske afskalninger og bobler i malingen.

Ejendommen er opført i 1928 efter gængse byggemetoder. Vi har ikke kunne finde nogen fejl ved den måde ejendommen er opført.

Fugten i kælderen, der er årsagen til at malingen i områder skaller af, skyldes ejendommens oprindelige konstruktion, og ikke en fejl ved huset. Der er tale om sædvanlig opstigende grundfugt som følge af at kælderen ikke oprindeligt er fugt- sikret.

Det er derfor ikke usædvanligt, at der i perioder kan forekomme fugt i vægge i kældre af den alder også selv om kælderen er indrettet til forskellige formål.

En kælder af den alder er almindeligt ikke bygget og indrettet til beboelse - men typisk opført og indrettet med nogle sekundære rum, hvor der kunne tåles noget fugt og hvor der ikke nødvendigvis blev sat specielt høje krav til fugt og temperaturer. Kælderen er da heller ikke godkendt til beboelse.

Det afhænger meget af bygningens konstruktion og brugsmæssig belastning, hvor meget bevægelse af fugt der går ud gennem bygningens ydermure og fugtophobning i puds-/og malingslaget, der sker i væggene. Anvendelse af kælder til beboelse og opbevaring, kan være med til at holde på fugten. Dette vil typisk kunne resultere i fugtskjolder og afskalninger på kælderydervæggene.

Klimaforholdene har også betydning. I de senere år med voldsomme nedbørsmængder har husejere oplevet flere problemer i ikke fugtsikrede kældre. Vandspejlet på den forsikrede ejendom er ikke målt, men det er ikke afgørende for vores vurdering af sagen, da fugten skyldes kælderens sædvanlige og lovlige konstruktion.

Der foreligger ikke oplysninger, heller ikke fra sælgeren, at kælderen er blevet fugtsikret og der er foretaget fugtsikrende foranstaltninger. Sælgeren har alene foretaget en indvendig

modernisering af kælderen, af kosmetisk karakter. Det anmeldte forhold skal fortsat vurderes i forhold til bygninger opført i 1928.

At der er anvendt plastmaling, er der ikke noget usædvanligt i. Plastmaling er den mest almindelig malingstype, der kan fås i mange kvaliteter.

Hvilken maling der er tale om, er ikke det afgørende, da det vil være de færreste malinger, som i længden vil være holdbare i bunden af en fugtig kælder. Hvis vandtrykket på kælderydermurene i perioder bliver stort, vil der uundgåeligt opstå afskalninger på maling og/eller pudslag, som det er tilfældet her. Kunden oplyser også, at murværket mod øst, hvor grundvandstrykket er højest, er hårdest ramt, da ejendommen er placeret mod en bakke.

Ud fra vores besigtigelse mener vi ikke, at vores kundes kælder kan siges at være nævneværdigt ringere, end andre tilsvarende kældre fra 1928. Det er desuden heller ikke vores opfattelse, at afskalningerne på ydermurene har et omfang, som går ud over hvad der normalt ses, efter en periode med stort vandtryk udefra (fotos vedhæftet til illustration som bilag E) og derfor ikke kan betragtes som skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. Nævnets praksis ANK 74.046 og 76.796."

Ejendommens sælger har i mail af 29/11 2013 til klageren anført:

"Det vi har oplyst er, at murene indvendigt er renset ind til beton, hvorefter der er påført mørtel, spatelmasse og 'diffusionsåben' maling for at murene kan 'ånde'.

Kælderen var næsten færdigrenoveret indvendigt forud for salget og vi har på ingen måde observeret de gener, som I har observeret. Tilstandsrapporten har heller ikke anført at der skulle være fugt i hverken murværk eller træværk i kælderen, hvilket vi heller ikke har været bekendt med.

Jeg ved positivt at udfærdigeren af tilstandsrapporten anvendte en fugtmåler i kælderen i relation til vægge og loftsbjælker uden at komme med anmærkninger af nogen art.

Den byggesagkyndige, der på jeres foranledning og regning, gennemgik huset forud for salget har øjensynligt heller ikke konstateret fugt i kælderens mure eller loftsbjælker.

Årsagen til fugt i kælderen kunne muligvis hænge sammen med jeres anvendelse af kælderen til beboelse, bad og tørretumbling uden ventilation i badeværelse, samt generel manglende udluftning eller opvarmning i kælder.

Kælderen er som bekendt ikke godkendt til beboelse og vi har aldrig anvendt kælderen som sådan.

Alternativt kunne næste skridt i forbindelse med den fortsatte kælderrenovering vel være at ordne muren udefra så der ikke kommer fugt ind i væggen?"

En bygningssagkyndig har i en rapport til selskabet anført:

"**Besigtigelse**
Fugt i kælder

Kælderen er opdelt i trappegang, i oprindelig viktualierum er der indbygget skab, badeværelse i det oprindelige vaskerum, stue i det oprindelige brændselsrum og værelse i det oprindelige disponible rum.

Kældergulv ligger ca. 1,2m under terræn.
Kælderen fremstår som nyrenoveret kælder, med glatte vægge, og parketgulve og klinkegulve.
Badeværelset er nyrenoveret.
Der ses ingen ventilation i kælder.
Kælder er udført med gulvvarme.

Det konstateres, at der er bobler i maling på kælderydervægge, samt områder hvor maling og puds er presset af.

FT oplyser, at de har haft en fugtspecialist ude at besigtige kælderen, og han mener at bobler på væggen skyldes spartel og mørtel, der ikke kan forenes med fugt.

Der foretages fugtmåling på væggen der viser 64 digits på væg mod loftet og 150 digits i bunden mod gulv.

I gangen er der et indbygget skab hvor væggen ikke er bemalet med plastmaling og her ses ingen tegn på afskallende maling, og fugtmåling viser 135 digits på trods af der var tale om et lukket skab.

Konklusion
Det konkluderes på baggrund af besigtigelse at årsagen til bobler og afskallende maling og puds, er forårsaget af en kombination af almindeligt opstigende grundfugt som er forventelig i en så gammel kælderkonstruktion, samt det forhold at der er anvendt plastmaling på vægoverfladerne.

Den anvendte plastmaling spærrer fugten inde i kælderydervæggen og damptrykket i væggen stiger så meget at puds og maling presses af væggen.

Udbedring
Udbedring af forholdet ses at være afslibning eller afskrabning af plastmaling fra de pudsede vægoverflader i en højde fra gulv til jordniveau ca. 1,2 m.

Væggene spartles efter nogen udtørring og kan derefter bemales med en diffusionsåben maling, som Biorid eller silikatmaling.

Herefter vil det være nødvendigt med kontinuerlig varme og ventilation, hvilket betyder at der skal etableres ventiler i hvert lokale til bortventilering af fugtig indeluft.

Herved er der skabt det klima i kælderen som den er konstrueret til at kunne bære, for at der opnås et rimeligt indeklima.

Der skal dog gøres opmærksom på, at kælder ikke må anvendes til beboelse."

I forsikringsbetingelserne hedder det 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."

Nævnet udtaler:
Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er fra 1928, i september 2013. Han anmeldte i november samme år, at ejendommens kælder – der var renoveret umiddelbart inden overtagelsen – havde betydelige fugtproblemer. Malingen boblede på ydervæggene, og der var konstateret skimmelsvampslignende vækst.

Det fremgår af sagens oplysninger, at ejendommens sælgere ved renoveringen af kælderen bl.a. havde renset murene af ind til beton/murværk og lagt nye gulve. Sælgere har i sælgeroplysningsskemaet oplyst, at renoveringen ikke er sket med bygningsmyndighedernes tilladelse, og at de ikke ved, om der er lagt dræn langs husets fundament.
Det forhold, at kælderen – opført i 1928 – er blevet renoveret umiddelbart inden klagerens overtagelse, bevirker ikke, at det anmeldte forhold skal vurderes i forhold til bygninger opført i 2013. Dette ville kræve, at de udførte renoveringsarbejder var så omfattende, at bygningsmyndighederne krævede, at ændringerne skulle opfylde de på renoveringstidspunktet gældende krav, hvilket nævnet ikke finder grundlag for at antage er tilfældet.

Nævnet finder herefter, at det anmeldte forhold ikke kan anses at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte renoverede bygninger fra 1928 i almindelig god vedligeholdelsesstand og derfor ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

8. 86034

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen