Ankenævnet for Forsikring

Den 18. januar 2017 blev i sag nr. 89357:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 klager over, at selskabet har afvist at betale for fuldstændig ommuring af ydervægge (skalmur) af hus og værksted.

Selskabet har tilbudt klageren, at der etableres ventilation af hulmuren via studsfuger. Selskabet har anført, at det vil følge op på sagen og er indstillet på at dække ommuring i nødvendigt omfang, hvis løsningen med studsfugeventiler ikke viser sig effektiv.

Den forsikrede ejendom er opført i 2009. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/3 2014.

Det fremgår af sagen, at selskabet i 2015 anerkendte at yde forsikringsdækning for omfugning af hus og garage. Af klagerens skadeanmeldelse af 28/9 2015 fremgår bl.a.:

> **"Hvordan blev skaden opdaget**
> En murer er pt. i gang med at udbedre en skade i fugerne mellem murstenen på vores hus, og i dette arbejde konstaterer han at der er en fejl i selv konstruktionen af huset.
>
> **Hvori består skaden (hvad er skadesramt)**
> Ved hovedhus: Mellem den yderste murstensmur og træpladen et lag længere inde, er der kun 20 mm og ikke de krævede 50 mm. Samtidig er hulrummet fyldt af skidt / fugerester. En tømmer har taget fugtighedsmåling af træpladen og den ligger på 25 %.
> Garagebygning: Her er der samme problem ud over at der kun er 5 mm frirum."

Tilstandsrapporten af 20/3 2014 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
> …
> **2. Ydervægge**
> 2.1 Facader/gavle K1 Der er fugereperationer på vestvæg."

Klageren har i klageskemaet af 27/4 2016 bl.a. anført:

> **"Sagsfremstilling**
> I forbindelse med en delvis omfugning af løse fuger i syd og vestvendte ydermur i oktober 2015 (dækket af Dansk Boligforsikring), blev det konstateret, at der var kort afstand mellem husets skalmur og de indvendige træpladevægge. Dette gælder syd og vestvendte facader på såvel hus som værksted. Det korte ventilationsafstand og de dårlige fuger havde tilsyneladende opfugtet træpladevæggene i yderkonstruktionen. På dette tidspunkt viser fugtmålinger (se billedmateriale fra destruktiv undersøgelse), at væggene er opfugtet til hhv. 23% og langt over 30 %, som altså ligger over grænseværdien på 20% - et niveau der inden længe vil medføre råd/svamp.
>
> Dansk Boligforsikring svarer, at de vil holde forholdet under observation i afgørelse fra 06-11-2016[2015] ved at sætte flere studsfuger.
>
> Vi klager over afgørelsen den 17-01-2016. Det sker efter at vi har indhentet en skadesrapport fra byggesagkyndig … den 10-01-2016, som ikke mener, at flere studsfuger kan udbedre skaderne tilstrækkeligt. Han mener derimod, at hele skalmuren skal fjernes og mures op på ny, samt at fugtskaderne skal udbedres. Ventilationsafstand skal min. være 30 mm, og hellere 50 mm.
>
> Dansk Boligforsikring svarer på klagen den 12-02-2016 og den 22-03-2016, at man mener, at der er enighed om, at det er en korrekt udbedringsmetode at holde skaderne under observation og sætte flere studsfuger. Dansk Boligforsikring vil i øvrigt lave en destruktiv undersøgelse af fugtniveauet på alle facader af hus og værksted den 07-04-2016.
>
> Den 07-04-2016 kommer Dansk Boligforsikring og foretager den destruktive undersøgelse af både hus og værksted. DBF's murer foretog målinger og tog selv billeder af målinger. Vi stiller spørgsmålstegn ved murerens evne til at aflæse fugtmålingerne, fordi han konsekvent hævdede, at indikatoren af fugtigheden maksimalt viste marginalt over 20 %, når vi kunne se, at den ofte oversteg 30 %. Umiddelbart efter DBF's undersøgelse foretog vi selv kontrolmålinger med en digital fugtmåler, og det understøtter denne observation. (Se billedmateriale)
>
> Når vi sammenholder vores egne fugtmålinger med en grænseværdi på 20%, som BYG-ERFA og Bolius henviser til (se link fra oktober 2014), kan vi observere, at fugtigheden på alle facader overstiger grænseværdien. https://www.bolius.dk/traenedbrydende-svampeder-kan-oedelaegge-dit-hus-18584/
>
> Vi mener derfor, at der er fugtskader på alle facader af hus og værksted, hvor risikoen for svamp er til stede.
>
> Samtidig kan vi se, at fugtigheden på den omfugede vestvendte facade, som i forvejen har studsfuger, ikke er faldet siden efteråret - snarere tværtimod. Der er altså ikke noget,

der tyder på, at omfugningen har haft en effekt på fugtigheden, eller at studsfuger, som udgangspunkt, vil kunne ventilere murenes hulrum tilstrækkeligt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi mener derfor fortsat, at en fuldstændig ommuring af hus og værksted (dvs. udskiftning af fugtbeskadigede indervægge og større ventilationsafstand) er en nødvendig udbedringsmetode ligesom byggesagkyndig nævner. Derudover skal fugtbeskadiget trægulv også udskiftes samt evt. følgeskader.

Da DBF's udbedringsmetode ikke er tilstrækkelig, vil skaden blot forværres og medføre større udbedringsudgifter på det senere tidspunkt. Vi vil i øvrigt opnå, at Dansk Boligforsikring A/S dækker evt. følgeskader, som opstår pga. tvistens varighed.

Som supplement:
Da vi køber huset i 2014 oplyser sælger i tilstandsrapporten, at huset ikke er opført som selvbyg/delvist selvbyg. Vi finder senere ud af, at sælger har været med til at opføre huset, og altså har handlet svigagtigt. Vi ville enten have tegnet en udvidet ejerskifteforsikring eller ikke have købt huset, hvis vi havde vidst dette. Vi mener derfor, at Dansk Boligforsikring bør rejse sag mod sælger i forbindelse med opførelsen af huset med for lidt ventilation mellem ydervæg og indre træpladevæg ift. byggeanvisningen i det pågældende byggeår."

I brev af 1/6 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Indledning
…
Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 28. september 2015, at der var fugt i træpladen bag formuren, og at der kun var et hulrum på 20 mm mellem formur og indervæg. Skadeanmeldelsen vedlægges ...

Dansk Boligforsikring A/S havde på det tidspunkt allerede anerkendt dækning af murværksfugerne, som tidligere var blevet anmeldt, og arbejdet med omfugning var i gang, iht. selskabets erstatningsopgørelse af 6. august 2015 (bilag …).

Dansk Boligforsikring har derfor meddelt klager, at selskabet i første omgang alene vil dække ekstraudgiften til, at der etableres ventilation af hulmuren via studsfuger. Selskabet har henvist til, at det iht. gældende anvisninger er tilstrækkeligt, at der er et hulrum på 20 mm, og at der ikke er konstateret skader, men alene forhøjet fugt, som bl.a. må tilskrives de dårlige fuger.

Selskabet har dog tilkendegivet, at man vil være indstillet på at dække en ommuring i nødvendigt omfang, såfremt fugtniveauet i træpladerne forbliver uændret.

Med henblik på at der kunne opnås enighed om udbedringsmetoden, samt at aftale nærmere vedrørende udførelsen af ventilationen og efterfølgende kontrolmålinger, blev der afholdt et møde på ejendommen d. 30. marts 2016.

Det blev på mødet aftalt, at selskabets besigtigelseskonsulent skulle lade udføre en række destruktive indgreb, for at registrere fugten i træbeklædningerne på hele huset. Han skulle herefter komme med en anbefaling til det videre forløb.

Besigtigelseskonsulenten udførte de aftalte undersøgelser d. 7. april 2016 (bilag …). Selskabet har dog erfaret, at sagen i mellemtiden er blevet indbragt for Ankenævnet for Forsikring, idet klager under alle omstændigheder ønsker en ommuring af formuren.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.
Klager har ikke gjort gældende, at der skulle være opstået skader på træpladerne i hulmuren og sagen vedrører derfor alene spørgsmålet om, hvorvidt selskabet er berettiget til i første omgang, at forsøge at bortventilere fugten i hulmuren.

Ifølge selskabets skadekonsulent, er der flere faktorer, som har været medvirkende til at, at der generelt er et højt fugtniveau i hulmuren. Dels har vi været igennem en meget fugtig periode, som altid vil medføre, at fugten i murværket er høj. Det er sædvanligt, at fugtniveauet i murværk og bagved liggende konstruktioner vil varierer i takt med årstider og regnmængder.

Derudover er det tidligere konstateret, at murværksfugerne har været i meget dårlig stand. Dette forhold bevirker, at murværket vil være mere åbent for vandgennemtrængning. Det må forventes at en omfugning, vil gøre murværket betydeligt mere tæt. Det må derfor antages, at en omfugning i sig selv vil kunne nedbringe fugtigheden i hulmuren.

Endelig er hulmuren oprindeligt ikke ventileret via studsfugerne, hvilket ellers er almindeligt for denne type konstruktioner. Etablering af studsfugeventiler må derfor også forventes at have en væsentlig effekt på fugtforholdene i hulmuren.

Det er korrekt, at det flere steder anbefales, at der etableres en afstand på 50 mm mellem for- og bagvæg. Dette er dog ikke noget egentligt krav. Af SBI 224, som udkom i 2009, fremgår, at der skal etableres et mellemrum på minimum 20 mm. Dette er også hvad huset er projekteret med, jf. beskrivelse i byggesagen (som bilag … fremlægges uddrag af SBI 224 og uddrag af byggesagen).

Selskabets besigtigelseskonsulent vurderer på baggrund af sin besigtigelse, at der er en god sandsynlighed for, at en tætning af fugerne kombineret med, at der etableres studsfugeventilation, vil være tilstrækkeligt til at sikre normale fugtforhold i hulmuren.

Henset til, at det vil være betydeligt mere omfattende, at skulle ommure alle husets facader, må det fastholdes, at selskabet er berettiget til at forsøge at løse problemet med den mindre indgribende løsning.

3. Konklusion
Den løsning selskabet har tilbudt, svarer til de krav, som fremgår af den gældende SBI-anvisning 224, og selskabet har grund til at antage at kombinationen af en omfugning og etablering af ventilation, samlet set vil have en væsentlig positiv betydning for fugtforholdende i hulmuren. Selskabet har desuden tilkendegivet, at man vil følge op på sagen, og at man vil dække ommuring i nødvendigt omfang, hvis løsningen ikke viser sig effektiv. Af de grunde, bør klagen afvises."

Hertil har klageren i brev af 13/6 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist vil vi gøre opmærksom på, at vi blot ønsker den korrekte fagmæssige udbedring på skaderne på vores hus. Vi har som udgangspunkt ikke lyst til at skulle have alle facaderne revet ned og genopbygget, men som sagen ser ud, mener vi, at det er nødvendigt, hvis vi skal have et sundt hus at leve i. Denne konklusion er baseret på den ud-

arbejdede skadesrapport fra Byggesagkyndig … fra 10-01-2016. Opfugtningen i trækonstruktionen sætter allerede nu sine spor på husets indre, i og med, at der er konstateret fugt i trægulv og væg samt skimmelsvamp under fodpanel på sydvendt væg. Med høj opfugtning i hus og værksteds andre facader frygter vi, at det kun er et spørgsmål om tid, inden det viser sig synligt flere steder i huset. Da Dansk Boligforsikring udelukkende vil sætte flere studsfuger, ser vi ingen anden udvej end at bringe sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikrings opfattelse af, at sagen alene angår bortventilation af fugt i hulmur, bestrides. Sagen angår udbedringen af samtlige konstaterede skader, herunder indtrådte følgeskader. Disse har Dansk Boligforsikring slet ikke ville forholde sig til. Som beskrevet i klagen er indvendige træplader, gulve mm. beskadiget som følge af opfugtning, der kan henføres til den manglende ventilation af hulmuren. Sagen angår dermed ikke kun omfugning/ommuring af skalmuren, men tillige afhjælpning af de følgeskader, der allerede er indtrådt, og årsagen hertil.

For så vidt angår den anbefalede afstand i hulmuren har vores sagkyndige anbefalet en afstand på 30-50 mm. I Dansk Boligforsikrings besigtigelsesnotat har selskabet selv konstateret, at afstanden flere steder var langt under det anbefalede, enkelte steder kun 15 mm. Der er tillige konstateret et stort mørtelspild i hulmuren, hvilket medvirker til forværrelse af forholdene.

Angående SBI 224 af 2009 blev denne først udstedt i november 2009. Dokumenterne fra byggesagen, som er fremlagt af Dansk Boligforsikring, er stemplet pr. marts 2009, og dermed inden SBI-anvisningen. Under alle omstændigheder er det vores opfattelse, at der alene er tale om anvisninger, og ikke et egentligt krav. Det er nødvendigt, at hulmuren ventileres tilstrækkeligt, så opfugtning undgås, og dette kan ikke ske blot ved indsætning af studsfugeventiler henset til den ringe hulsmurstykkelse og det konstaterede mørtelspild. Som beskrevet af både forsikringsselskab og undertegnede foretog Dansk Boligforsikring en destruktiv undersøgelse d. 7 april 2016. Her valgte Dansk Boligforsikring kun at tage målinger på 6 facader og undlod at lave undersøgelser på den sydvendte husfacade. Der forelægger derfor ingen data på, hvor høj fugtighed den sydvendte husfacade indeholder pr. d. 7. april 2016. Fugtniveauet på sydvendte husfacade blev målt den 1. oktober 2015 af Dansk Boligforsikring og undertegnede i forbindelse med omfugningen af væggen. Her viste fugtniveauet maksimal udsving på fugtmåleren (se billeddokumentation vedhæftet klageformularen.) Det er også på denne væg, at opfugtningen har sat sine spor på husets indre.

Dansk Boligforsikring skriver i deres svar, at de kun kan konstatere en opfugtning og ikke ser dette som en skade. Vi vil her pointere, at trods den høje fugtighed i træet og de indre skader har Dansk Boligforsikring ikke taget en prøve for rådsvamp i træindervæggen. Allerede tilbage i oktober fremstår den indvendige træplade sort og sammenholdt med fugten i husets trægulv samt skimmelsvamp under fodpanel i den sydvendte facade, synes der en stor risiko for, at der kan findes trænedbrydende svamp i de indre træplader. Dermed mener vi ikke, at Dansk Boligforsikring har belæg for sige, at sagen kun vedrører bortventilering af fugt i hulmuren.

Endvidere viser billede dokumentationen fra vedhæftede klageformular, at de omfugede mure, er de mure, som indeholder højst fugtighed (på henholdsvis 37, 30, 34 og 37 %). I betragtning af det forhøjede fugtniveau på samtlige facader og en konstateret stigning i fugtniveauet på den ene af de allerede omfugede facader, mener vi, at det er uholdbart blot at holde forholdet under opsyn. Helt præcist viste målingerne på den omfugede vest-

vendte husfacade (med studsfuger) en markant stigning i fugtniveauet fra 23 % fugtighed den 1. oktober 2015 til 30/37% fugtighed den 7. april 2016. (Se bilag 'billeddokumentation' vedhæftet klageformularen) Forholdet er dermed blevet væsentligt forværret.

Begge målinger er i øvrigt foretaget i en sædvanligvis fugtig periode, og årstiden er henholdsvis forår og efterår, så der skulle være belæg for at sammenligne fugtniveauet. I september 2015 (dvs. måneden op til den første fugtmåling) faldt der ifølge DMI i [landsdel] 116 mm regn, mens der i marts 2016 (dvs. måneden op til den anden måling) faldt 37 mm regn i samme område. Der er altså intet, der tyder på, at Dansk Boligforsikrings udbedringsforslag om at se tiden an, vil have den ønskede effekt. Bemærk, at der i øvrigt allerede er studsfuger på den pågældende facade. Dansk Boligforsikring skriver endvidere i deres svar, at de mener, at studsfuger er tilstrækkelige til at sikre ventilering. Vi vil her gøre opmærksom på, at alle målinger på hovedhuset 3 facader, som blev taget d. 7 april 2016, er foretaget på facader, der allerede har studsfuger, mens det udelukkende er den sydvendte facade på hovedhuset, som mangler studsfuger. (Se medsendte oversigtskort)

Dansk Boligforsikrings påstand om, at etablering af studsfuger forventes at have en væsentlig effekt på fugtindholdet i hulmuren, tilbageviser vi. Det gør vi med den begrundelse, at der ikke ses en væsentlig forskel på den målte fugtighed i facaderne, når man sammenligner 'facader med studsfuger' med 'facader uden studsfuger' (de tre facader på værksted). Byggesagkyndig … fraråder netop løsning med studsfuger, fordi skalmuren bør fjernes for at sikre, at det opfugtede træværk tørres tilstrækkeligt ud, og at evt. opstået trænedbrydende svamp i træværket kan udskiftes, så der fremadrettet ikke kan opstå svampeskade.

Sluttelig vil vi gøre opmærksom på, at der i Dansk Boligforsikrings afgørelse pr. 6 november 2015, samt besigtigelsesnotatet pr. 7 april er faktuelle fejl, idet de bytter om på retning af langsider og endegavle på både hovedhus og værksted. Vores hus har syd- og nordvendte endegavle og vest og østvendte langsider, mens værksted har syd og nordvendte langsider og en vestvendt endegavl. Dette blot til orientering for at afhjælpe eventuel forvirring. (Se medsendte oversigtskort)"

Hertil har selskabet i brev af 11/7 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Der er enighed om, at det er i den sydvendte husfacade, der er blevet målt de højeste fugtværdier.

Ved den fælles besigtigelse d. 30 marts 2016 fik besigtigelseskonsulenten det indtryk, at der var opnået en for klager tilfredsstillende dækning vedrørende netop den sydvendte facade, og derfor blev denne ikke undersøgt nærmere.

Der er helt åbenbart tale om misforståelse, og der vil derfor snarest muligt blive udført en destruktiv undersøgelse af denne facade, med henblik på, at der tage tages stilling til, om der vil være behov for reparation af de bagvedliggende konstruktioner."

Af selskabets besigtigelseskonsulents notat af 1/8 2016 fremgår bl.a.:

"Formålet ved besigtigelsen er at få målt fugt i gavlen mod syd, som ikke tidligere var blevet fugtmålt.

Der måles fugt omkring de 20 % begge steder på gavlen hvor der er udtaget mursten, foto 2 & 5, hvilket må formodes at være acceptabelt, da der på denne gavl ikke er nogen form for ventilation i form af udkradsede studsfuger, eller andet. Hulrummet blev målt til 20mm (iht. bygningstegning).

Det første hul er udhugget hvor murermester skulle have opdaget mørke pletter (skimmel) på den bagvedliggende plade, oplyst af FT. Hvis det er det rigtige sted, så ses der ikke mørke pletter (skimmel) på pladen, foto 3.

Min formodning er at hvis man sørger for udluftning i studsfugerne for hver anden/tredje i nederste skifte, samt over vinduerne, både i stueplan, samt på 1ste salen, så vil dette afhjælpe til en lavere fugtprocent bag murværket."

Selskabet har herefter i brev af 13/9 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Den seneste undersøgelse giver ikke selskabet anledning til yderligere bemærkninger til sagen. Det fastholdes, at der ikke er konstateret skader på konstruktionerne, men alene nogle lettere forhøjede fugtniveauer, som må antages at kunne nedbringes til normalt niveau (dvs. under 16 - 17 %) ved etablering af ventilationsåbninger."

Klageren har i brev af 25/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist vil vi pege på, at vores målinger fra denne destruktive undersøgelse ikke er identiske med Dansk Boligforsikrings målinger. Ifølge vores måling er væggens fugtighed på hhv. 33 % og 21 %. Målingen på 33 % befinder sig tæt på den indvendige fugtskade. Nuværende fugtindhold muliggør fortsat at der kan være trænedbrydende svampedannelse. Se billeder for dokumentation.

Endvidere vil vi gøre opmærksom på, at målingen fra sidste efterår er foretaget midt på den sydvendte mur og ikke ude ved vinduerne. Derfor kan der stadig være mørke pletter (skimmel) på den bagvedliggende træplade midt på den sydvendte mur. Samtidig er de nye målinger foretaget i en tør periode, hvilket vil sænke fugtindholdet sammenlignet med målingen sidste efterår. Disse forhold gør, at målingerne er svært sammenlignelige.

Slutteligt gør vi opmærksom på, at Dansk Boligforsikring stadig ikke har foretaget en destruktiv undersøgelse af det bagvedliggende træværk for trænedbrydende svampeangreb og dermed stadig ikke har belæg for at sige, at der ikke er tale om en egentlig skade. Denne undersøgelse er afgørende for at vurdere husets sundhedstilstand."

I brev af 12/10 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget klagers bemærkninger af 25. september 2016. Det modtagne har været forelagt besigtigelseskonsulenten, som oplyser, at han ved sine besigtigelser/destruktive indgreb, hver gang har bedt klager udpege de steder, hvor bagvæggen skulle undersøges. Fugtmålingerne er også taget i overværelse af klager, og resultaterne er, som det fremgår af rapporter/billedmateriale.

Selskabet har ingen mulighed for at vide, hvorfor kundens egne fugtmålinger afviger fra besigtigelseskonsulentens målinger. Klager har i hvert enkelt tilfælde foretaget sine egne fugtmålinger, efter at besigtigelseskonsulenten havde forladt ejendommen.

Det kan oplyses, at der ved selskabets fugtmålinger er anvendt et instrument af typen GE Protimeter BLD2000 mini. Klagers fugtmåler er af ukendt fabrikat, der ikke er til professionel brug."

Klageren har hertil i mail af 14/11 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi har foretaget egne kontrolmålinger i umiddelbar forlængelse af besigtigelseskonsulentens målinger, alt imens konsulenten har fuget de andre mursten på plads igen."

Et uddrag af sagens bilag gengives i det følgende.

Af bygningsingeniørrapport af 8/1 2016, indhentet af klageren, fremgår bl.a.:

"Bygningsgennemgang
Besigtigelse d. 8. januar 2016.
…
Indledende tekst
Denne rapport omhandler fugt ved ydermur, på indvendig side. Undersøgelsen er foretaget visuelt, altså ikke som destruktiv undersøgelse.
…
Registrering
Der er målt fugt nederst ved let bagmur mod syd, samt i trægulvet på dette sted (ca. 150 mm inden for væggen). Der er fugt i fodpanel (som er blevet løsnet ca. 20-30 mm fra væggen). Der er kraftig skimmelvækst bag fodliste. Fugten er mest udpræget ca. midt for den sydlige ydermur. Udvendigt er det registreret at murværk ved sydvendt og vestvendt facade er blevet fuget om, ved udkradsning og fugning.
…
Årsag til fugt i konstruktionen
Der er ikke tilstrækkelig afstand mellem murværk og trækonstruktion, og træplade er ikke beskyttet. Den smule fugt som trænger gennem murværket, kan ikke frit løbe ned til sokkelpap og ledes ud, men opfugter i stedet træværket. Konstruktionen er forkert udført idet der burde være tilstrækkelig afstand mellem murværk og træværk, og træværk burde være beskyttet mod fugt. Altså en klar udførelsesfejl, som man som køber af et hus ikke har mulighed for at gennemskue. Heller ikke den bygningssagkyndige som har udarbejdet Tilstandsrapport, har haft mulighed for at kunne afsløre denne udførelsesfejl ved den ikke-destruktiv undersøgelse.

Udbedringsforslag, - ikke anbefalet:
Det kunne være fristende at foreslå nogle enkle og nemme løsninger, og jeg vil da også tillade mig at nævne et par af disse nemme løsninger, men jeg vil samtidig stærkt understrege at disse nemme løsninger anbefaler jeg ikke, og vil endvidere gå så vidt som til at fraråde disse nemme løsninger. En nem løsning: Kradse hver anden studsfuge ud ved det nederste murskifte (lige over sokkel). Der er en lille chance for at noget af fugten vil kunne ventileres væk, men man har ikke styr på hvad der sker inde i væggen.

En anden nem løsning: Som supplement til at kradse studsfuger ud, kunne der udtages et antal mursten, og lade muren ventilere af sig selv inden der igen lukkes til.

Udbedringsforslag, - anbefalet:
Hele skalmuren fjernes og ny mures op. Opmuring skal foretages således at der er tilstrækkelig afstand mellem trækonstruktion og murværk. Afstand skal min. være 30 mm, og hellere 50 mm, og det skal sikres at der absolut ingen mørtel forefindes mellem mur og trækonstruktion, - specielt nederst ved sokkel.

Se skriftet som er vedlagt denne rapport (Skalmure-med-let-bagvaegskonstruktion). Dette skrift omhandler netop den situation, som har givet problem ved dette hus.

Når skalmur er fjernet skal det sikres at det opfugtede træværk tørres tilstrækkeligt ud, og hvis der er opstået trænedbrydende svamp skal der foretages det nødvendige for at der fremadrettet ikke kan opstå svampeskade. Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at afgøre om trægulvet har taget varigt skade. Dette kan først vurderes når den samlede konstruktion er tørret ud.
…
[Billedtekst:] Sydvendt muret gavl, hvor der ved indvendig side er stærkt opfugtet. Der er muret helt til kip. Der er ved murens midterste del faldet rigtig meget mørtel med mellem murværk og træplade. Derfor er der mest fugt på dette sted.

[Billedtekst:] Indvendig side af ydervæg mod syd, ca. midt mellem vinduerne. Se næste bille, som er et nærbillede ved denne ydervæg.

[Billedtekst:] Nede ved fodpanel er pladevæg opfugtet hvilket ses på den vejledende måling med kuglemåleren (kapacitiv fugtmåler). [Måler viser 039]

[Billedtekst:] Blot 300 mm længere oppe er pladevæggen ikke fugtig. [Måler viser 014]

[Billedtekst:] Fugt i trægulvet er målt med stikbensmåler, og visningen er 25% fugt. Det bør nævnes at trænedbrydende svamp kan begynde at udvikles ved blot 18-20%. Ved træværk der er totalt vandmættet måles der 27%. Mere vandmættet kan træ ikke blive. Der er kraftig skimmelvækst bag ved fodpanel.

[Billedtekst:] **Husejers billede** I forbindelse med en destruktiv undersøgelse for nogen tid siden (fjernelse af enkelte mursten), er det helt tydeligt, at skalmuren ligger helt tæt ind mod træpladen. Der er ingen beskyttelse af træpladen, og der er ingen mulighed for at fuge kan ventileres væk.

[Billedtekst:] **Husejers billede** Vestvendt gavl på carport/udhus. Underlagslisten nederst bag ved beklædningen spærrer for den luft som skal sikre at konstruktionen ventileres. Dette bør ændres så der kun er en lille stump underlag under beklædning ved de lodrette stolper. På den måde sikret en luftspalte."

I mail af 22/3 2016 fra selskabets sagsbehandler til klageren hedder det bl.a.:

"Det vi har foreslå er at alle husets facader omfuges og der udføres studsfuger i murværket, både foroven og forneden (for ventilation). Vi holder væggen under observation hen over sommeren og ser om studsfugerne her afhjælper problemet – om væggen tørre eller ej. Hvis alt herefter tyder på, at problemet ikke bliver afhjulpet vil vi naturligvis afholde udgiften til at gavlen mures om. Vi står naturligvis også inde for eventuelle følgeskader, der måtte være."

10. 89357

Af selskabets besigtigelsesnotat af 11/5 2016 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 7. april 2016
…
Anmeldt forhold:
Fuger er væk, eller har arbejdet sig ud.

Beskrivelse:
Der tages alene stilling til fugten i pladen bag den murede facade, da der er fuget om.
Formålet med besigtigelsen er/var alene at måle fugtighederne i den indvendige træplade, som står ca. 20 mm bag facadestene.

På besigtigelsestidspunktet udhugges 6 sten på 3 facader af huset, henholdsvis nord & syd facaderne, samt på vestvendt gavl (2 på hver side, og i modsatte ende af facader).
På garagen blev der udhugget 3 sten, på henholdsvis øst, vest og nord.

På facaden mod nord, (vestlig ende) måles der lettere forhøjet fugt, foto 1, samt at der er ca. 25 mm luft mellem mursten og plade bag mursten, foto 2.

På facade mod nord, (østlig ende) måles der forhøjet fugt, foto 3, samt at der er ca. 22 mm luft mellem mursten og plade bag mursten, foto 4.

På facade mod syd, (østlig ende) måles der forhøjet fugt, foto 6, samt at der er ca. 15 mm luft mellem mursten og plade bag mursten, foto 7.

På facade mod syd, (vestlig ende) måles der forhøjet fugt, foto 8, samt at der er ca. 16 mm luft mellem mursten og plade bag mursten, foto 9.

På gavl mod vest, (sydlige ende) måles der forhøjet fugt, foto 10, samt at der er ca. 35 mm luft mellem mursten og plade bag mursten, foto 11.

På gavl mod vest, (nordlige ende) måles der lettere forhøjet fugt, foto 12, samt at der er ca. 20 mm luft mellem mursten og plade bag mursten, foto 13.

På garagens østvendte facade måles der forhøjet fugt, foto 16, samt at der er ca. 17 mm luft mellem mursten og plade bag mursten, foto 17.

På garagens vestvendte facade måles der forhøjet fugt, foto 19, samt at der er ca. 17 mm luft mellem mursten og plade bag mursten, foto 20.

På garagens sydvendte facade måles der forhøjet fugt, foto 21, samt at der er ca. 27 mm luft mellem mursten og plade bag mursten, foto 22.
…
Konklusion:
Generelt er fugten for høj på målingerne på træpladen bag den murede facade, men man skal være opmærksom på, at målingerne er taget i den våde periode, og at der på tidspunktet for målingerne lige ledes var overskyet med regn.

Hvis man ser på det faktum at det murede ikke er ventileret, og at man i perioden fra 01.09.2015 og frem til 29.02.2016 har fået 581,2 mm regn, så er der intet at sige til at der er høje målinger.

Har det konstruktiv betydning: Nej ikke pt.
Alderen på det skadet: 7
Er det en lovlig konstruktion: Ja
Er der følgeskader: Måske, da FT fortæller at der er fugt på gulvet mod østvendt gavl.
Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet: Ja
Hvad er årsagen – husk begrundelse:
Årsagen skyldes at man ikke har sørget for ventilation i konstruktionen.
…
Udbedring:
Efter min bedste vurdering, så kan man nøjes med at sørge for at ventilere facaderne ved at udbore hver anden studsfuge i det nederste skifte, samt hver anden studsfuge i et af de øverste skifter. Heri monteres der studsfugeventiler.

Når dette er udbedret, så vil jeg forvente at der i løbet af sommeren 2016 er forholdet sådan, at der ikke er forhøjet fugtmålinger.

Hvad er udbedringen af det skadet og evt. følgeskader:
Overslagspris 7-8.000,00 kr. inkl. moms."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelse:

"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 har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Ejendommen er opført i 2009 og blev overtaget af klageren den 1/6 2014. Selskabet har i 2015 givet tilsagn om omfugning af skalmur på hus og garage, idet murværksfugerne var i meget dårlig stand. Klageren har anmeldt, at mureren under fugearbejdet konstaterede, at hulrummet mellem skalmur og træpladekonstruktion kun var ca. 20 mm, og at tømreren målte forhøjede fugtværdier i træplade på grund af utilstrækkelig ventilation. Klageren har fremlagt egne fugtmålinger af træplader og fotos til støtte for, at der fore-

kommer forhøjet opfugtning af træplader. Han har endvidere indhentet en rapport af 8/1 2016 fra en bygningsingeniør.

Af bygningsingeniørens rapport af 8/1 2016 fremgår, at der ikke er tilstrækkelig afstand mellem murværk og trækonstruktion, og at træplader ikke er beskyttet mod fugt. Han betegner disse forhold som en klar udførelsesfejl. Han anfører, at der er målt fugt nederst ved let bagmur mod syd og i trægulvet på dette sted. Der er fugt i fodpanel og kraftig skimmelvækst bag fodliste. Han anfører, at der er mest fugt på dette sted, fordi der er faldet rigtig meget mørtel ned mellem murværk og træplade. Ingeniøren fraråder at anvende en "nem løsning" med udkradsning af studsfuger for øget ventilation, idet der er lille chance for at få noget af fugten væk, og idet man ikke har styr på, hvad der sker inde i væggen. Han anbefaler, at hele skalmuren fjernes og mures op igen med større hulrum og uden mørtelrester.

Selskabets besigtigelseskonsulent har målt varierende afstande mellem skalmur og træplader på ca. 15-35 mm, og han har foretaget fugtmålinger på træpladerne bag skalmurene, dels den 7/4 2016 og dels den 29/7 2016. Han anfører i notat af 11/5 2016, at fugten generelt er for høj i træpladerne, hvilket der intet er at sige til henset til, at man har målt i en våd periode, og at det murede ikke er ventileret. Konsulenten anfører, at han ikke har set mørke pletter af skimmel på pladerne på sydfacaden, sådan som klageren har oplyst at have konstateret. Konsulenten anfører både i notat af 11/5 2016 og i notat af 1/8 2016, at det er hans vurdering, at man kan nøjes med at sørge for at ventilere facaderne ved at udbore hver anden/tredje studsfuge i nederste skifte samt længere oppe/over vinduer.

Selskabet har herudover henvist til, at den tidligere meget dårlige stand af murværksfuger bevirkede, at murværket før udbedring af fuger var mere åbent for vandgennemtrængen.

Selskabet har tilbudt klageren, at der etableres ventilation af hulmuren via studsfuger. Selskabet har anført, at det vil følge op på sagen og er indstillet på at dække ommuring i nødvendigt omfang, hvis løsningen med studsfugeventiler ikke viser sig effektiv.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet finder, at de forekommende opfugtninger af trækonstruktioner som følge af, at hulrummet mellem skalmur og bagvægskonstruktion er utilstrækkeligt ventileret, udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren har krav på forsikringsdækning for etablering af tilstrækkelig ventilation, men at han ikke kan kræve ommuring af skalmur, hvis tilstrækkelig ventilation kan sikres ved mere begrænsede tiltag.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at etablering af et større antal studsfugeventiler ikke vil kunne afhjælpe problemet med mangelfuld ventilation af hulrum, eller at denne løsning i øvrigt må anses for uforsvarlig. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale for ommuring af skalmur.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at besigtigelseskonsulenten har vurderet, at løsningen med studsfugeventiler vil kunne fungere, og at selskabet har tilbudt at følge op på sagen og yde forsikringsdækning for ommuring i nødvendigt omfang, hvis løsningen ikke viser sig effektiv. Nævnet har også lagt vægt på, at fugtforholdet er værst – og der alene her er registreret indtrængende fugt i huset – ved sydgavl, hvor der slet ikke er udkradset studsfuger. Nævnet har desuden lagt vægt på, at ommuring af alle facader medfører en ganske betydelig udbedringsudgift i forhold til isætning af studsfugeventiler. Nævnet finder det derfor rimeligt at give selskabet mulighed for at kunne forsøge, om løsningen med studsfugeventiler kan vise sig tilstrækkelig.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der forekommer trænedbrydende svampeangreb på det bagvedliggende træværk, eller har antageliggjort dette på en sådan måde, at nævnet kan pålægge selskabet at foretage yderligere destruktive undersøgelser med henblik på at afklare, om der forekommer trænedbrydende svampeangreb.

Hvis klageren accepterer selskabets tilbud om studsfugeventiler, forudsætter nævnet, at selskabet medvirker til at foretage senere undersøgelser af, om tiltaget nedsætter fugten i bagvedliggende træplader til et acceptabelt niveau.

Nævnet bemærker, at nævnet ikke på det foreliggende bevismæssige grundlag har haft mulighed for at tage stilling til omfanget af følgeskader indvendigt i ejendommen, herunder om det er nødvendigt at udskifte trægulvet eller fodliste helt eller delvist på grund af indtrængende fugt. Nævnet har bemærket, at selskabet i mail af 22/3 2016 til klageren har anført, at selskabet "naturligvis står inde for eventuelle følgeskader, der måtte være".

Klageren har i klageskemaet anført, at sælger svigagtigt har oplyst, at huset ikke er opført som selvbyg/delvist selvbyg, og at selskabet bør rejse sag mod sælger. Nævnet bemærker, at nævnet ikke har mulighed for at pålægge selskabet at føre sag mod sælger af huset.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt