Ankenævnet for Forsikring

Den 15. februar 2017 blev i sag nr. 89728:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Privatsikring. Hun har også husforsikring i selskabet. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte fugt- og skimmelskader.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der er forhold, der opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, og at fugtskade på et gulv er opstået efter klagerens overtagelse af ejendommen. Selskabet har afvist dækning på husforsikringen med henvisning til, at klageren ikke har bevist en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Den forsikrede bygning er opført i 1969-1970. Klageren overtog ejendommen den 21/2 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 19/1 2016. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen.

Klagerens advokat har i klagebrev af 17/8 2016 bl.a. anført:

> "Forsikringstager købte m/overtagelse 21.02.2016 den i sagen omhandlede ejendom ... Efter at være flyttet ind i ejendommen får forsikringstager problemer med at der kommer skimmel på vægge mod nord samt på møbler placeret op mod disse vægge. Forsikringstager har ikke kunnet anvende de rum der har vægge mod nord da de er fugtige og der dannes en meget grim lugt i rummene. Rummene henstår tomme og dørene til rummene

må lukkes pga den stærke grimme lugt og på grund af at forsikringstager og hendes familie bliver dårlige heraf.

Bygningskonsulent … fra Privatsikring besigtiger den 03.06.2016 ejendommen …
…
Bygningskonsulenten anfører som skadeårsag følgende:

Ved huse opført efter BR66 kan det forventes at soklen er udført i massiv beton, hvorefter der er en massiv kuldebro hvor soklen stopper og murværket starter …
…
Skadebehandler ved Privatsikring (Codan), … har afvist at genbehandle forsikringstagers anmeldelse henvisende til at der ikke foreligger noget nyt i sagen. [Skadebehandler] har videre fremsendt 2 afgørelser fra andre sager der har været anket idet han mener disse er at sammenligne med nærværende sag.

Forsikringstager har fået ejendommen undersøgt af en murermester der anfører at skadeårsagen er det forkert monterede Z pap. Der vedlægges billeder fra besigtigelsen foretaget af murermester …
…
De af skadebehandler … fremsendte afgørelser fra andre ankede forsikringssager er på ingen måde at sammenligne med nærværende skade. De afgørelser han har fremsendt omhandler skader fra kuldebroer og der er i nærværende sag ikke tale om at der er tale om en kuldebro men en fejlmontering af det Z pap der er monteret i ejendommen.

Der er tale om en skjult mangel ved ejendommen der måske har været sælger bekendt men som ikke loyalt er oplyst om."

I klageskemaet har klagerens advokat anført:

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? …

At Privatsikring (Codan) anerkender at der er tale om en skade hvor der skal ske dækning af den af forsikringstager tegnede ejerskifteforsikring eller af den af hende tegnede husforsikring.

Selskabet har i brev af 20/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen vedrører, at der er konstateret skimmelsvamp på væggen i husets to nordvestvendte værelser samt en fugtskade på gulvet i det ene værelse. Forsikringstageren er af den opfattelse, at forholdene skyldes placeringen af murpap og manglende isolering i de nederste 13 cm i ydervæggen. Vi er derimod af den opfattelse, at der ikke foreligger en skade, og at de nævnte forhold vedrørende murpap og isolering er uden betydning. Vi mener derimod, at skimmelsvampen skyldes en kuldebro, der er helt almindeligt forekommende i ejendomme af denne alder, kombineret med anvendelsen af værelserne. For så vidt angår fugtskaden på gulvet, mener vi, at den først er opstået efter tidspunktet for ejendommens overtagelse.

I relation til husforsikringen er vi af den opfattelse, at der ikke er tale om en dækningsberettigende rørskade eller en anden dækningsberettigende skadesårsag.

3. 89728

Sagsfremstilling
Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus opført i 1969-1970. Forsikringstageren købte huset med overtagelse den 21. februar 2016…

Forsikringstageren anmeldte den 5. maj 2016, at der var fugt ved fodlisten i et værelse samt blankt vand på gulvet flere steder. Vi aftalte, at en murer skulle lave en beskrivelse af forholdet til os, hvis han konstaterede en fejl/skade.

Vi modtog den 23. maj 2016 en mail fra murermester ... Han anførte, at der var skimmelangreb på gulv og vægge i husets to nordvestvendte værelser. Han anførte endvidere, at der skulle ske udbedring af gulv og fodlister i de to værelser, rekonstruktion af 'z-pap' i hulmur og isolering af hulmur.

Den 26. maj 2016 kontaktede forsikringstager os og fortalte, at der også var konstateret skimmelsvamp på en sovesofa, der havde stået op ad ydervæggen i et af værelserne.

Vores bygningskonsulenten besigtigede ejendommen den 3. juni 2016 og konstaterede skimmelaftegning på de nederste 20 cm af ydervæggen i de to rum samt en fugtskade på gulvet ca. en meter fra ydervæggen, jf. den vedlagte besigtigelsesrapport. Der var ikke synlig skimmelsvamp på gulvet, og bygningskonsulenten konstaterede heller ikke usædvanlig lugt.

Ved brev af 20. juni 2016 afviste vi dækning i anledning af den anmeldte skade. Vi henviste til, at ejendommen var opført i overensstemmelse med almindelig byggemåde på opførelsestidspunktet. Det forhold, at der er en kuldebro med deraf følgende kondensering og let skimmelsvamp, er således ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi henviste endvidere til, at forekomsten af skimmelsvamp også er en følge af, at rummene anvendes som soveværelser med lukkede vinduer om natten, hvorved der ophobes fugt, ligesom tungere møblering omkring ydervæggene hindrer luftskifte. I relation til fugtskaden på gulvet afviste vi dækning med henvisning til, at skaden ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen.
…
Vores vurdering af sagen

Foranlediget af klagen har vi gennemgået sagen på ny, men vi finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.

Forsikringstager har såvel ejerskifteforsikring og husforsikring i Privatsikring.

<u>Ejerskifteforsikringen:</u>

Forekomst af skimmelsvamp
Som det fremgår af billederne vedlagt som bilag …, er der konstateret let skimmelsvamp lige over fodpanelerne i de to nordvendte værelser.

Ved fugtmåling var væggene tørre, hvorfor bygningskonsulenten kunne udelukke opstigende grundfugt, utætte rør eller anden fugtpåvirkning som årsag til skimmelsvampen.

Det er vores vurdering, at forekomsten af skimmelsvamp skyldes en kuldebro. En kuldebro er et sted i konstruktionen, der er koldere end den resterende del af konstruktionen. Huset er bygget i 1969-1970 og er således opført efter BR66. Soklen er udført i massiv beton. Hvor den kolde sokkel møder murværket, der er opvarmet fra husets beboelses-

rum, opstår der derfor en kuldebro. Dette er helt almindeligt forekommende ved huse af denne alder, hvilket ankenævnet også har slået fast i en lang række kendelser, herunder AK 78.191 og AK 86.778. At mange huse er konstrueret således er uhensigtsmæssigt set med nutidens øjne, men som anført ikke usædvanligt eller udtryk for fejlkonstruktion henset til opførelsestidspunktet.

At kuldebroer er almindeligt forekommende for huse af den alder, fremgår også af typebeskrivelsen for huse opført i perioden 1960-1976, der var vedlagt tilstandsrapporten. Her fremgår på side 3 under Obs-punkter, at 'Ved overgangen mellem ydervægge og fundament vil der kunne opstå mørkfarvning som følge af kuldebro (koldt område). Især bag møbler og skabe, som hindrer fri luftpassage, kan der vise sig mørkfarvede områder på bagvæggen'.

En kuldebro, der medfører svimmelsvamp i et hus fra 1969-70, er således ikke et forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvilket ankenævnspraksis også har fastslået.

For huse med en sådan konstruktion er det meget vigtigt, at luften i huset skiftes løbende, hvorfor der anbefales udluftning med gennemtræk 2-3 gange dagligt. Endvidere bør huset holdes forholdsvis varmt (omkring 22 grader), ligesom ydervæggene skal holdes fri for tunge møbler. Som vores bygningskonsulent anfører, skal en ny ejer lære huset at kende, herunder nødvendigheden at af overholde disse forholdsregler. Det bemærkes i den forbindelse, at huset har haft de samme konstruktionsforhold siden opførelsen, men at det ikke foreligger oplysning om skimmelforekomst, før forsikringstageren overtog huset, ligesom ingen af tilstandsrapporterne indeholder oplysninger om skimmelforekomst.

Det er på denne baggrund vores vurdering, at skimmelforekomsten skyldes husets oprindelige konstruktion sammenholdt med forsikringstagerens brug af værelserne som soveværelse med mange timers respiration hvert døgn medførende fugtophobning i rummet samt placeringen af tunge møbler langs ydervæggen, hvilket hindrer luften i at bevæge sig.

Selve kondenseringen af vand og udvikling af skimmelsvamp er således først opstået efter ejendommens overtagelse. En del af årsagen til udviklingen af skimmelsvamp - husets konstruktion med en kuldebro - var naturligvis til stede på overtagelsestidspunktet, men var altså helt sædvanlig for ejendommens alder.

Forsikringstagerens advokat gør gældende, at skimmelforekomsten skyldes monteringen af murpap. Hertil skal vi oplyse, murpappen er udført med skråt fald og ikke med en vinkel på 90 grader fra vandret til lodret. Vi henviser til tegningen i besigtigelsesrapporten, der illustrerer murpappens placering. Murpappen befinder sig i overgangen mellem sokkel og murværk for at forhindre opstigende fugt (vandret) og kan som i nærværende tilfælde videreføres lodret op langs indermuren. Dette hænger sammen med, at formuren i en hulmurskonstruktion ikke kan regnes for tæt over for slagregn, idet vand vil kunne presse sig gennem sten/fuger. Ved at føre murpappen op langs indermuren, kan vand, der trænger ind, løbe ned langs murpappen og ned i bunden, hvor det vil diffundere væk/sive ud.

Den ovennævnte funktion - at hindre opstigende grundfugt og sørge for at indtrængende vand løber ned i bunden i stedet for at trænge ind i indervæggen - opfylder murpappen, uanset om den lægges i en 90 graders vinkel i bunden, eller om den skråner nedad, som tilfældet er her.

Vores bygningskonsulent oplyser endvidere, at denne placering af murpap var i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, og vores chefbygningskonsulent oplyser det samme. Der er således ikke tale om en fejl i udførelsen.

Endvidere udgør det forhold, at murpappen ikke er samlet ved de to udadgående hjørner, ikke en skade eller nærliggende risiko herfor. Vores besigtigelseskonsulent vurderer, at murpappen er udført, som man gjorde det på husets opførelsestidspunkt. Formålet med murpappen nævnt ovenfor opfyldes endvidere med den nuværende konstruktion, selv om hjørnerne ikke er samlet. Hertil kommer, at der da heller ikke ses at være mere skimmelsvamp ved hjørnerne end den øvrige begrænsede forekomst langs fodlisten.

Det forhold, at der ikke er isolering i de nederste 13 cm af ydervæggen, udgør efter vores vurdering heller ikke en skade eller nærliggende risiko herfor. Som ovenfor redegjort for er det vores vurdering, at kuldebroen altovervejende skyldes konstruktionen med den varme væg direkte på den kolde sokkel, således som det var normalt at bygge dengang, kombineret med anvendelsen af rummene. I den forbindelse har manglende isolering i de nederste 13 cm af væggen efter vores vurdering kun en helt underordnet betydning. Vores bygningskonsulent har i den forbindelse oplyst, at et lille hulrum af luft i væggen i sig selv vil virke isolerende, såfremt luften er stillestående. Til sammenligning kan nævnes, at isoleringsmaterialet rockwool næsten udelukkende består af små lufthuller, således at funktionen af rockwoolmaterialet er at holde luften 'på plads', så den er stillestående.

Vores bygningskonsulent vurderer i overensstemmelse hermed, at det vil være muligt at indblæse hulrumsisolering i det lille område, hvor der ikke er isolering på nuværende tidspunkt, *men at effekten heraf vil være minimal grundet den isolerende effekt, luftlommen allerede har*. Endvidere vil indblæsning af isoleringsmateriale ikke afhjælpe skimmelforekomsten, hvis ikke retningslinjerne med udluftning, varme og manglende møblering langs ydervæggene overholdes. Vi kan under alle omstændigheder ikke tilbyde dækning af en sådan isolering, dels fordi den manglende isolering ikke udgør en skade (da skimmelforekomsten efter vores vurdering som nævnt skyldes andre forhold), dels fordi at omkostningerne forbundet hermed vil være mindre end bagatelgrænsen på 5.000 kr., jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.

Vi må derfor fastholde, at vi der ikke foreligger en dækningsberettigende skade i relation til den konstaterede skimmelforekomst.

Fugtskaden på gulvet:
Forsikringstageren havde som anført anmeldt til os, at der lå klart vand på gulvet. Vores bygningskonsulent konstaterede ved sin besigtigelse en fugtskade på gulvet i et af værelserne. Fugtskaden var ca. 1 meter fra ydervæggen. Ved fugtmåling var gulvene tørre, og det er således ikke sandsynliggjort, at fugten skulle skyldes et utæt rør, opstigende grundfugt eller anden lignende fugtpåvirkning. Vores bygningssagkyndige kunne således ikke fastlægge årsagen til fugtskaden. Han kunne dog ikke se nogen sammenhæng med forholdet omkring kuldebroen fra murværket.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at fugtskaden ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, der var til stede på tidspunktet for ejendommens overtagelse.

Forsikringstagerens advokat har i sin klage til ankenævnet anført, at monteringen af murpappen skulle være årsag til fugtskaden på gulvet. Dette giver efter vores vurdering ingen mening. Advokaten hæfter sig ved, at murpappen har skråt fald i stedet for et vinkelformet

fald, samt at murpappen ikke er samlet i de to udadgående hjørner. Som redegjort for ovenfor har hældningen af murpappen efter vores vurdering ingen betydning for at holde nedbør væk eller hindre opstigende grundfugt. Endvidere ses der ikke forhøjet skimmelforekomst eller fugt i siderne, hvor murpappen ikke er samlet. Hvordan forhold ved murpappen skulle bevirke, at der skulle ligge klart vand på gulvet en meter fra ydervæggen savner derfor mening.

Vi må derfor også på dette punkt fastholde vores afslag på dækning.

Husforsikringen:

I relation til husforsikringen har vi afvist dækning med henvisning til, at det hverken for så vidt angår skimmelforekomsten eller vandskaden på gulvet er sandsynliggjort, at forholdene skyldes en dækningsberettigende rørskade eller et andet dækningsberettigende forhold.

Vi må derfor også på dette punkt fastholde vores afgørelse."

Klagerens advokat har i brev af 4/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Som oplyst af murermester … er skadevolder ikke en kuldebro men en fejlmontering af det Z-pap der er monteret samt manglende isolering. De med klagen medsendte billeder viser at z-pappet ikke er lukket korrekt i hjørnet, hvilket bevirker fugt indtrængen.

Efter det for mig oplyste er der på ingen måde tale om gængs byggemåde på opførelsestidspunktet og det manglende isolering skyldes efter murermester …s opfattelse byggesjusk. Var der tale om gængs byggemåde ville samtlige huse opført i samme tidsrum som den hermed omhandlede ejendom have samme mangel og den uheldige byggemåde ville være meget mere omtalt af f.eks. Bolius m.fl. for at oplyse og advare herom. Det har jeg på ingen måde kunnet konstatere er tilfældet. Det er således urimeligt at sammenligne nærværende forhold med de forhold der er henvist til i de afgørelser der er truffet i sager hvor forsikringsselskaberne har fået medhold i ikke at skulle dække skader opstået i forbindelse med konstaterede kuldebroer.

Det er forkert når Privatsikring anfører at forsikringstagers brug af værelserne som soveværelser også kan være medvirkende til en fugtophobning i rummene. Værelserne kan som forholdet er lige nu på ingen måde bruges. Der er lukket til værelserne grundet skimmelsvamp og grundet en grim lugt der gør forsikringstager og hendes familie syge. Der bliver dagligt luftet grundigt ud i værelserne dette for at mindske lugtgenen og fugtigheden i værelserne og for ikke at lugten skal sprede sig til det øvrige hus.

Efter såvel min klients som min opfattelse må sælgeren af ejendommen have haft samme problem med værelserne men ikke loyalt oplyst herom. Den fejlmontering af z-pappet og den manglende isolering har jo også været der medens sælger beboede ejendommen og giver ikke lige pludselig fugtproblemer. Det ville en eventuel kuldebro heller ikke.

Slutteligt skal anføres, at de omkostninger der er ved at få det forkert monterede z-pap og manglende isolering udbedret ikke kan henføres til at høre under bagatelgrænsen på kr. 5.000. Murermester … opgør udbedringsomkostningerne til at udgøre kr. 30.375 incl. moms."

Selskabet har i brev af 22/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Afslutningsvis skal vi i relation til advokatens bemærkninger om udbedringsomkostninger bemærke følgende: det vil være muligt at indblæse hulrumsisolering i det lille område, hvor der ikke er isolering, men udgiften hertil vil efter vores vurdering ikke overstige 5.000 kr., ligesom effekten vil være minimal. Vi henviser i det hele til vores brev af 20. september 2016. Murermesterens overslag vedrører også arbejde med murpappen, men placeringen af murpappen har som redegjort for efter vores opfattelse ingen betydning for forekomsten af skimmelsvamp.
>
> Vi skal således overordnet fastholde, at den begrænsede forekomst af skimmelsvamp er opstået efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen, og at den hovedsageligt skyldes en kuldebro samt til dels anvendelsen af ejendommen. Kuldebroer, hvor den kolde sokkel møder det opvarmede murværk, hvorved der sker kondensering, er helt almindeligt forekommende for ejendomme opført i 1969-1970. Der foreligger således ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klagerens advokat har i brev af 8/12 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Der er tale om en mangel ved ejendommen på grund af fejlmontering af z pappet og manglende isolering.
>
> Min klient måtte umiddelbart efter indflytning i ejendommen lukke til de rum hvor der nu er fugt og skimmelsvamp fordi disse rum var ubeboelige og disse rum har ikke været beboet siden da grundet skimmelsvamp og lugtgener. Min klient oplyser, at selv om rummene er ubeboet er der stadig problemer fugt, skimmel og lugt. At Privatsikrings byggekonsulent ikke har kunnet lugte noget ved sin besigtigelse den 3. juni d.å. er ikke udtryk for at problemet ikke stadig er i ejendommen og man er velkommen til på ny at besigtige forholdet.
>
> Jeg fastholder herfor stadig, at grunden til at der opstår fugt, skimmel og lugtgener i de nu ubeboede rum i ejendommen er grundet fejlmontering af z-pappet og manglende isolering. Privatsikrings beskrivelse af hvad en kuldebro er, er jeg ikke uenig i. Jeg er dog uenig i at kuldebroen opstår på grund af gængs byggemåde. Der opstår fugt i ejendommen fordi z-pappet er monteret forkert og fordi isoleringen ikke er ført helt ned til soklen. En udbedringsomkostning for at få rettet fejlmonteringen af z-pappet og det manglende isolering vil beløbe sig til kr. 30.375 incl. moms og beløbet er således langt højere end hvad Privatsikring anfører udbedringen vil koste."

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende:

Af selskabets rapport fra besigtigelse den 3/6 2016 fremgår bl.a.:

> "**1. Konstatering:**
> Huset er et enfamilieshus i et plan opført i 1969-1970. Bygningsreglement 1966 (BR 66) er gældende.
>
> Huset fremstår i almindelig vedligeholdelsesstand, dog er der udløb af levetiden for flere mørtelfuger, sokkelpuds mm.
>
> Ejer overtog huset februar 2016 og anmelder maj 2016 der er opdaget skimmelsvamp på væggen mod nord, samt på møbler placeret op mod væggen.

Ejer har fået undersøgelse af murværket, hvor der er taget flere mursten ud for besigtigelse murpap og isolering i hulmur, og herved er der udarbejdet et besigtigelsesnotat hvor følgende anføres

- der er ikke isoleret de nederste 13 cm. af ydervæg
- ved de to udadgående hjørner i murværket, er murpappet ikke samlet
- Murpappet er udført med skrå fald, som gør det svært at have plads til den krævede isolering.

Ved min besigtigelse kunne der konstateres skimmelaftegninger på den nederste del af murværket ved fodpanelet i de to værelser mod nordgavlen. Yderligere var der en fugtskade på gulvet i værelse mod nordøst, ca. en meter inde parallelt med gavlmuren. Ved fugtmåling kunne det fastlægges konstruktionerne, som gulv og vægge, var tørre hvorfor jeg umiddelbar kan udelukke der er tale om opstigende grundfugt, utætte rør eller anden fugtpåvirkning som evt. fra de skrukke klinker i brusenichen i badeværelset. I stedet er min vurdering årsagen til forholdet skal findes i forbindelse med kondensering af vand på en kuldebro.

1.1 Omfang:

Område med skimmelsvamp er langs fodlisten på nordvendt gavlvæg. Fra gulv og ca. 20 cm højde.
Fugtskade på gulv (7,6 m2) i nordøst vendt værelse, ca. 1 meter fra ydervæg.

1.2 Årsag:

Ved huse opført eller BR66 kan det forventes at soklen er udført i massiv beton, hvorfor der er en massiv kuldebro hvor soklen stopper og murværket starter. (illustreret på nedenstående skitse)
…
Dette medfører, der ved disse hustyper (beskedne isoleringskrav), er behov ekstra opmærksomhed på...

- at indeklima luften skiftes i hele huset (2-3 gange dagligt med 5-10 min gennemtræk), for at holde luftfugtigheden på et lavt niveau, hvilket i øvrigt også anbefales al Astma- og allergiforbundet.
- at der holdes god varme (ca. 22 grader) i alle rum i huset.
- at ydervæggene friholdes for tunge møbler, som sofaer, skabe og senge.

Disse husråd gør risikoen for kondensering mindre da luftfugtigheden i indeklimaet er mindsket og temperaturen hvor kuldebroen findes er hævet nogle grader.

Det er min erfaring at ovenstående den mest udbredte og sandsynlige årsag til problemet, hvor man som ny ejer lige skal lære at bruge huset korrekt.

Mht. den undersøgelse ejer har foretaget...

- kunne jeg ikke med sikkerhed fastlægge om isoleringen har gået helt ned til murpappet, eller om den blot er trykket i forbindelse med tidligere besigtigelse. Jeg vælger dog at tro der er tale om manglende isolering ved de nederste ca. 13 cm. Dette forhold har selvfølgelig medført mere kuldebroen langs fodpanelet, men jeg vurderer ikke dette er den primære årsag.
- De to udadgående hjørner på murværket, hvor det beskrives murpappen ikke er udført samlet. Det er min opfattelse at murpappet er udført som man gjorde tilbage i 1969'erne hvor huset er opført. Yderligere vurderer jeg formålet med murpappen, om

at lede nedbør ud al murværket og bremse grundfugt, opfyldes i den nuværende konstruktion.
- Murpappet er udført med skrå fald, hvormed der ikke er plads til isolering. Jeg vurderer ikke murpappen har kunne udføres med større 'knæk' sådan den 'skrå' murpap mindske, hvormed jeg ikke vurderer der er tale om en fejl i udførelsen.

Vedr. ovenstående forhold er det min vurdering der kan blæses noget hulmursisolering ind i konstruktionen, hvilket jeg vurderer andrager et beløb under bagatelgrænsen på 5000 kr. (nævnt i policen). Det er samtidig min vurdering effekten vil være minimal, og ikke tilstrækkelig hvis ovenstående husråd ikke følges.

Mht. fugtskade på gulvet i nordøst vendt værelse kan jeg ikke fastlægge årsagen, jeg ser dog ingen sammenhæng til forholdet omkring kuldebro fra murværket.

1.3 Tidspunktet for årsagens indtræden:

Den manglende 13 cm. isolering af hulmur et opstået i 1969 hvor huset opføres.

Kondensering på vægoverfladen og udvikling af skimmelsvamp i værelser mod nord, er sket efter overtagelsen af ejendommen.

Fugtskade pa gulvet i nordøst vendt værelse er opstået efter overtagelsen af huset.

2. Oplysninger i tilstandsrapport og købsaftale:

Der er flere bemærkning om manglende vedhæftning af klinker i vådrum, revnet, afskallet og løs sokkelpuds samt løse/udfaldne fuger i murværket. Det er dog ikke min vurdering der er en umiddelbar sammenhæng til de forhold som anmeldes af ejer/forsikringstager."

Af mail af 13/7 2016 fra klagerens murermester til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Z pappet er ført skrå op fra formur under nederste mursten og indtil bagmurens anden og tredje skift. Pappet skulle ligge vandret mod fundamentet og ført lodret op ad bagmuren. Når nu pappet er ført skråt bagud fra formuren, så har du en trekant hvor isoleringen ikke er ført ned mod fundamentet og derved en kuldebro."

Af mail af 10/8 2016 fra klagerens murermester til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Iflg vores murerformand … så er det ikke gængs byggeskik. Det er sjusk. Jeg har vedhæftet en fil med bygningsreglementet fra 1966. På side 78 står der noget vedr overførsel af kulde fra ydervæg til indervæg. Og når man så kan se billedet hvor z pappet ikke er ordentligt lukket i hjørnet så vil det vel selvsagt overføre fugt her. Jeg kan ikke finde noget vedr isolering i hulmuren og jeg tror heller ikke det var et krav. Men når nu man har ulejliget sig med at stoppe isolering ind, hvorfor er det så ikke ført ned til pappet. Og ja der mangler ca 13 cm nede i bunden."

10. 89728

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring fremgår bl.a.:

"**4 Dækningen er betinget af**

- Forholdet var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallations-rapportens udarbejdelse

Eller

- Forholdet er opstået efter tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen

Og

- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

5 Hvad dækker forsikringen?

5.1 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader pa 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 nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Af forsikringsbetingelserne for husforsikring fremgår bl.a.:

1 Hvad omfatter Rør- og kabeldækningen?

1.1 Rør- og kabeldækningen omfatter
skader på skjulte vand-, varme-, gas-, olie-og afløbsrør samt el-varmekabler, som findes i den forsikrede ejendoms bygninger. Rør og el-varmekabler skal befinde sig i vægge, mure eller gulve eller være gemt i kanaler, krybekældre, skunkrum eller lignende lukkede hulrum. Reparationer og udgifter til sporing af utætheder i de skjulte rør og brud eller kortslutning i el-varmekabler dækkes, hvis der træffes aftale med Privatsikring, for reparationen igangsættes. Forsikringen dækker også direkte skader pa bygninger og haveanlæg som følge af utætheder, herunder udsivning, når skaden konstateres samtidig med reparationen.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen 21/2 2016 og anmeldte 5/5 2016 skimmel i to værelser samt blankt vand på gulvet i det ene værelse.

Klagerens murer konstaterede, at der manglede ca. 13 cm hulmursisolering fra sokkel og op, at murpap i hulmuren ikke var udført samlet i husets to udadgående hjørner, og at murpap var udført med skrå fald, som ville gøre det svært at efterisolere.

Selskabets bygningsingeniør har i sin besigtigelsesrapport noteret: "Ved min besigtigelse kunne der konstateres skimmelaftegninger på den nederste del af murværket ved fodpanel i de to værelser mod nordgavlen. Yderligere var der en fugtskade på gulvet i værelse mod nordøst, ca. en meter inde parallelt med gavlmuren. Ved fugtmålinger kunne det fastlægges konstruktionerne, gulv som vægge, var tørre hvorfor jeg umiddelbart kan udelukke der er tale om opstigende grundfugt, utætte rør eller anden fugtpåvirkning som evt. fra de skrukke klinker i bruseniche i badeværelse. I stedet er min vurdering årsagen til forholdet skal findes i forbindelse med kondensering af vand på en kuldebro."

Huset er opført 1969-1970, og af hustypebeskrivelsen til tilstandsrapporten fremgår: "Ved overgangen mellem ydervægge og fundament vil der kunne opstå mørkfarvning som følge af kuldebro (koldt område). Især bag møbler og skabe, som hindrer fri luftpassage, kan der vise sig mørkfarvede områder på bagvæggen."

Klageren har anført, at der opstår fugt i ejendommen, fordi murpappet er monteret forkert, og fordi isoleringen ikke er ført helt ned til soklen. Fejlmonteringen af murpappet gør, at der trænger vand ind, som så giver skimmel og angiveligt også har været årsag til fugtskaden på gulvet. Rummene er ubeboelige grundet skimmelsvamp og en grim lugt. Klageren ønsker skaderne udbedret over ejerskifteforsikringen eller husforsikringen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen med henvisning til, at der ikke foreligger en skade, og at de nævnte forhold vedrørende murpap og isolering er uden betydning. Skimmelsvampen skyldes en kuldebro, der er helt almindeligt forekommende i ejendomme af denne alder, kombineret med anvendelsen af værelserne.

For så vidt angår fugtskaden på gulvet mener selskabet, at den først er opstået efter tidspunktet for ejendommens overtagelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning over husforsikringen med henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende rørskade eller en anden dækningsberettigende skadesårsag.

Ejerskifteforsikringen

Ud fra oplysningerne i sagen lægger nævnet til grund, at kuldebroer i huse fra 1969 og 1970 ikke er usædvanlige på grund af datidens konstruktionsopbygninger og isoleringsmængder, at værelserne har været anvendt til soverum, og at selskabets bygningskonsulent ved fugtmåling kunne fastlægge, at konstruktionerne, gulv som vægge, var tørre.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har godtgjort, at årsagen til fugt og skimmel nederst på væggene i de to værelser skyldes indtrængende vand i bagvæggen på grund af murpappets montering, men må tilskrives kondens på en for opførelsestidspunktet sædvanlig kuldebro i samlingen mellem fundament og ydervæg, og at den manglende isolering forneden ikke i nævneværdigt omfang har forøget kuldebroseffekten.

Nævnet finder, at der ikke er tale om forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Med hensyn til det, som klageren har anført om lugtgener, og at rummene ikke kan bebos, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomst i huset af et sådant omfang og af en sådan intensitet, at skimlen i sig selv udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skimmel først ses opstået efter klagerens og hendes families anvendelse af rummene.

Ud fra oplysningerne i sagen lægger nævnet til grund, at fugtskaden på gulvet i det ene værelse er opstået efter overtagelsestidspunktet i forbindelse med, at klageren konstaterede blank vand på gulvet. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at vandskaden er opstået som følge af dækningsberettigende forhold ved bygningen. Nævnet har

blandt andet lagt vægt på, at fugtmålinger foretaget af selskabets bygningskonsulent viste, at gulv var tørt, og at fugtskaden befinder sig ca. 1 meter fra ydervæggen.

Husforsikringen

Ud fra oplysningerne i sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at fugtskaderne er opstået som følge af en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed på husforsikringen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at fugtmålinger foretaget af selskabets bygningskonsulent viste, at konstruktionerne, gulve som vægge, var tørre.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand