

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. august 2020 blev i sag nr. 94883:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 18/2 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg har anmeldt revnedannelse og udposninger i kældervægge på min bolig på ... Jeg har anmeldt dette forhold med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 4 B, hvoraf det fremgår at forsikringen dækker: 'Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygnings-skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.'

Frida har afvist af dække skaden med henvisning til, at der allerede var tegn på fugt i kældervægge inden ejendommen blev handlet. Sagsbehandleren henviser til forsikringsbetingelserne punkt 5 B, hvoraf det fremgår at forsikringsbetingelserne ikke dækker 'Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

Sagsbehandleren skriver desuden 'Med henvisning til den af [rådgivende ingeniører] beskrevne antagelse må vi oplyse, at udbedring af den ikke diffusionsåbne puds, hvorfor både puds og malingslag slipper ydervæggen ikke medføre medarbejder og dermed merudgifter i forhold til hvad der er oplyst i tilstandsrapporten. På denne baggrund og da vi i øvrigt ikke finder, at den [rådgivende]

vende ingeniører] beskrevne ikke diffusionsåben puds nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt som forudsat i vilkårenes punkt 4 B, mener vi fortsat ikke at forholdet berettiger til erstatning.'

Jeg mener dette er en forkert afgørelse af tre grunde:

For det første forventer jeg ikke at min ejerskifteforsikring skal dække udbedring af det generelle fugtniveau i kælderen eller fugt i kældervæggene. Derfor er det misvisende at henvise til, at jeg allerede kendte til skaden inden ejendommen blev handlet. Derimod forventer jeg at min forsikring skal dække omkostningerne knyttet til, at der ikke er anvendt diffusionsåben puds, hvilket fører til revner på væggene i min kælder, som nedsætter bygningens værdi.

For det andet, så fremgår det af Rapport fra [rådgivende ingeniører], at udposninger og revnedannelserne i væggene skyldes, at der ikke er anvendt diffusionsåben puds og/eller at der er ældre maling bag den nye puds, som ikke er diffusionsåben. Dette er en skjult fejl, som jeg ikke kunne kende til, inden ejendommen blev handlet. Det bemærkes at kælderen var nyrenoveret, da huset blev handlet.

For det tredje, så medfører den skjulte fejl deformering og revnedannelse i kældervæggene som ændrer kælderen fremtoning, og derfor nedbringer min bygnings værdi. I stedet for at fremstå nyrenoveret, som da bygningen blev handlet, så fremstår kælderen nu meget slidt pga. udposninger og revner. Det fremgår desuden af rapporten fra [rådgivende ingeniører], at de nuværende vægge indebærer risiko for skimmelsvampvækst, som ligeledes nedbringer min bygnings værdi og ligeledes indebærer en sundhedsrisiko. Forholdet bør derfor være omfattet af min ejerskifteforsikring, jf. punkt 4 B.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

På baggrund af ovenstående mener jeg, at forsikringen bør dække udgifter til den handlingsplan til udbedring af kældervæggens fremtoning, der er beskrevet i vedhæftede rapport fra [rådgivende ingeniører], side 6."

Selskabet har i brev af 9/3 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring Agentur A/S har modtaget klagen over Qudos Insurance A/S (under konkurs). Vi besvarer klagen, da vi administrerer Qudos' bestand af ejerskifteforsikringer på vegne af Garanti-fonden for Skadesforsikringsselskaber.

Sagsfremstilling

Vores kunde (herefter kaldet 'klager') overtog den forsikrede ejendom den 1. november 2018, hvor forsikringen trådte i kraft. Police og vilkår er fremlagt af klager. Forsikringen blev tegnet på baggrund af en tilstandsrapport af 25. april 2018 (vedlagt som bilag A).

Den forsikrede ejendom er opført i år 1900. Den beskikkede bygningssagkyndige, som har udarbejdet tilstandsrapporten, har generelt om bygningen bl.a. anført:

'Ejendommen er i følge BBR opført i 1900 og fremstår i god byggeteknisk stand uden fejl eller mangler der skal iagttages, udover hvad der måtte forventes af en tilsvarende ejendom fra samme tidsperiode.'

Han har endvidere vedrørende kælderen anmærket:

'5. Kældre/krybekældre/terrændæk

5.2 Vægge K1 Vægge med spor efter salpeterudtræk samt spor efter tidligere opfugtning i skillerum

Note: Sædvanligt for ældre kældre, der oprindelig ikke var tænkt opvarmet'

Sælger havde i tilstandsrapportens sælgeroplysningsskema svaret bekræftende til, at der trængte vand gennem kælderydervægge, og uddybet, at der var tale om normal alderssvarende fugt.

Den 7. juni 2019 anmeldte klager, at der trængte fugt ind gennem kælderydervæggene.

Vores taksator besigtigede ejendommen og vurderede, at der kunne være tale om flere forskellige årsager til den konstaterede fugt i kælderen. Vi bad derfor ... Ingeniørservice undersøge kælderen og årsagen til opfugtningen. [Rådgivende ingeniører] konkluderede, at den konstaterede opfugtning var sædvanlig. [Rådgivende ingeniørers] notat af 17. juli 2019 er fremlagt af klager.

Vi afviste på baggrund heraf den anmeldte skade.

Kunden klagede til vores interne kvalitets- og klageafdeling, som den 11. februar 2020 fastholdt afgørelsen.

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Klager kræver, at vi dækker en fuldstændig blotlægning af kælderydervæggene og en partiel blotlægning af kælderskillevæggene og retablering med diffusionsåbne materialer i henhold til [rådgivende ingeniørers] anbefalinger. Klager begrunder sit krav med, at det var en skjult fejl, at der kælderen var behandlet med et diffusionstæt lag (ældre maling).

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagestidspunktet, jf. punkt 4 A-C i forsikringsbetingelserne. Ved vurdering af om skadebegrebet er opfyldt, foretages en sammenligning med, hvad man må forvente på baggrund af ejendommens alder og konstruktionsprincip.

Den beskikkede bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, har fugt i kælderen. Han har anmærket det, og han har bemærket, at det er sædvanligt. Sælger har ligeledes oplyst, at der trænger fugt gennem kælderydervæggene. [Rådgivende ingeniører] har foretaget grundige fugtundersøgelser, og har ligeledes konstateret fugtige vægge, svarende til, hvad der er sædvanligt for opførelsestidspunktet.

Det må herefter lægges til grund, at kældervæggene er fugtige, men ikke mere end sædvanligt bygningens opførelsestidspunkt og konstruktionsprincip taget i betragtning. Klager synes at være enig heri.

Ved fugtpåvirkede vægge vil der ske salpeterudtræk, ligesom det kan forekomme, at maling og puds skaller af i større eller mindre omfang afhængigt af graden af fugtpåvirkningen og de valgte materialer. Udbedring af sådanne forhold består almindeligvis af, at løstsiddende puds og maling bankes af, og der oppudses eller spartles og males lokalt. Disse udbedringsarbejder må man forvente at skulle foretage jævnligt efter behov.

Det ekstra pudslag på kældervæggene, som sælger har ladet foretage, indebærer alene, at når der afskaller materiale, afskalles yderligere materiale. Hyppigheden eller arealet af afskalningerne er ikke øget, alene dybden. I forlængelse heraf er omfanget af husejers vedligeholdelsesmængde heller ikke væsentligt ændret, der skal alene anvendes en anelse puds mere, da hullet er blevet det dybere. De ujævne vægge udgør alene et kosmetisk problem.

Vi fastholder derfor, at det konstaterede forhold ikke afviger nævneværdigt fra, hvad klager måtte forvente på baggrund af oplysningerne om bygningens alder, anmærkningerne i tilstandsrapporten og sælgers oplysninger.

Klager omtaler i klageskemaet revner, men der er ikke konstateret nogen revner af konstruktionsmæssig betydning. Der er alene konstateret en ikke-jævn overflade på indersiden af kældervæggene. Man kan som huskøber ikke forvente, at samtlige ejere gennem husets 120 år har vedligeholdt det optimalt, og det forhold, at der på et tidspunkt måtte være anvendt et ikke diffusionsåbent lag, opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. punkt 4 A-C og nævnets kendelse 93312.

Hvad angår bygningens værdi, som klager omtaler i klageskemaet, bemærker vi, at udtrykket 'værdi eller brugbarhed' i forsikringsbetingelsernes punkt 4 B, vedrører bygningens værdi som bolig (byggeteknisk værdi), og ikke bygningens handelsværdi, jf. eksempelvis nævnets kendelse 93332.

[Rådgivende ingeniører]-rapporten vedrører ikke skimmel. Der er ikke foretaget skimmelundersøgelser. [Rådgivende ingeniører] har dog indledningsvist bemærket, at der ikke kunne registreres umiddelbare lugtgener. [Rådgivende ingeniører] har alene omtalt skimmel på s. 6 nederst i forbindelse med en beskrivelse af, at en forbedring af kælderen ved montering af indvendig isolering ved kalciumsilikatplader vil forbedre indeklimaet og nedsætte risikoen for skimmel. Dette er ikke ensbetydende med, at der pt. består en relevant risiko for skimmel. Som det også fremgår af notatet, forudsætter skimmel organisk materiale, og det er der pt. ikke. Skimmel forudsætter dog også fugt, og ved at isolere kældervæggene, hæves temperaturen, hvorved risikoen for kondens (fugt) mindskes."

Klageren har i brev af 26/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"I henhold til Frida Forsikrings argumentation skal jeg fremkomme med følgende bemærkninger:

1. Frida Forsikring fremfører i deres brev følgende:

'Ved fugtpåvirkede vægge vil der ske salpeterudtræk, ligesom det kan forekomme, at maling og puds skaller af i større eller mindre omfang afhængigt af graden af fugtpåvirkningen og de valgte materialer. Udbedring af sådanne forhold består almindeligvis af, at løstsiddende puds og maling bankes af, og der oppudsas eller spartles og males lokalt. Disse udbedringsarbejder må man forvente at skulle foretage jævnligt efter behov. Det ekstra pudslag på kældervæggene, som sælger har ladet foretage, indebærer alene, at når der afskaller materiale, afskalles yderligere materiale. Hyppigheden eller arealet af afskalningerne er ikke øget, alene dybden. I forlængelse heraf er omfanget af husejers vedligeholdelsesmængde heller ikke væsentligt ændret, der skal alene anvendes en anelse puds mere, da hullet er blevet det dybere. De ujævne vægge udgør alene et kosmetisk problem.'

Ankenævnet for Forsikring

5.

94883

I denne sammenhæng bemærkes det, at det ekstra pudslag på væggene netop bevirker, at vedligeholdelsesmængden stiger. Da sælger har søgt at udbedre/skjule forholdet på en uprofessionel måde, er man således nødt til at fjerne ekstra puds før man kan fjerne den underliggende ikke-diffusions-åbne maling. Det kan ikke være købers ansvar at skulle afholde udgiften til dette.

Det skal i denne sammenhæng bemærkes, at kælderen på overtagelsestidspunktet fremstod ny-renoveret, hvilket nu, under 18 måneder efter, langt fra er tilfældet. Se vedhæftede billeder af dags dato, som viser kælderenes stand.

2. Frida Forsikring fremfører i deres brev følgende:

'Klager omtaler i klageskemaet revner, men der er ikke konstateret nogen revner af konstruktionsmæssig betydning. Der er alene konstateret en ikke-jævn overflade på indersiden af kælder-væggene. Man kan som huskøber ikke forvente, at samtlige ejere gennem husets 120 år har vedligeholdt det optimalt, og det forhold, at der på et tidspunkt måtte være anvendt et ikke diffusions-åbent lag, opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. punkt 4 A-C og nævnets kendelse 93312. Hvad angår bygningens værdi, som klager omtaler i klageskemaet, bemærker vi, at udtrykket 'værdi eller brugbarhed' i forsikringsbetingelsernes punkt 4 B, vedrører bygningens værdi som bolig (byggeteknisk værdi), og ikke bygningens handelsværdi, jf. eksempelvis nævnets kendelse 93332.'

I denne sammenhæng bemærkes det, at bygningens brugsværdi (byggetekniske værdi) er nedsat, da det afskallende puds medfører ekstra rengøring. Hertil kommer ekstra vedligeholdelsesomkostninger som anført i punkt 1 ovenfor."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 25/4 2018 fremgår det bl.a.:

5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K1	Vægge med spor efter salpeterudtræk samt spor efter tidligere opfugtning i skillerum Note: Sædvanligt for ældre kældre, der oprindeligt ikke var tænkt opvarmet
5.7 Andet Varmecentral	K1	Varmecentral mangler den sidste finish for så vidt angår gulv, vægge samt lofter
...		
5.	Kælder / krybekælder / ventileret hulrum	
5.1	Er der kælder?	☒ ☐
	Har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulv afløb)?	☒ ☐
	Hvis ja, hvor og hvor ofte?	
	normal fugt i ydervægge i kælder af den tid og type	
	Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen?	☒ ☐
	Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?	
	normal fugt i vægge	
5.2	Har du kendskab til, at der er krybekælder (ventilerede hulrum)?	☐ ☒
	Har du kendskab til, at der er adgang til krybekælderen?	☐ ☒
	Hvis ja, hvor?	

Af rapport fra rådgivende ingeniørfirma af 8/7 2019 fremgår bl.a.:

"Baggrund

Den 8. juli 2019 har ... Rådgivende Ingeniører A/S på ovenstående adresse foretaget fugtundersøgelse i ejendommens kælderetage.

Der er tale om en fritliggende funkis-lignende villa indrettet med kælder, stueetage og 1. sal som ifølge BBR-meddelelse er opført i år 1900, se foto 1. Ejendommen er ifølge indhentet tegningsmateriale fra kommunens digitale byggesagsarkiv opført på støbte fundamenter og med støbte kældergulv og kældervægge. Etageadskillelser er udført som traditionelle bjælkelag. Ydervægge er udført som pudsede teglstenshulmure med faste bindere. Ejendommens tagkonstruktion er udført som sadeltag tækket med tegl.

Ifølge det oplyste blev nærværende ejendom overtaget i november 2018. I perioden efter overtagelsen har FT registeret begyndende udposninger i vægoverflader i ejendommens kælder. Som følge heraf anmeldte FT de konstaterede skader i kældervægge til ejerskifteforsikring i maj 2019. FRIDA forsikring har efterfølgende besigtiget ejendommen og registreret fugt i vægge samt udposninger i indvendige kældervægsoverflader. Ved denne besigtigelse konstaterede taksator endvidere ældre malingsoverflader bag det yderste lag maling. I forlængelse heraf er nærværende undersøgelse iværksat med henblik på, at undersøgelse og kortlægge årsagen til opfugtninger i ejendommens kældervægge.

Til stede ved besigtigelsen var forsikringstagere og undertegnede fra ... Rådgivende Ingeniører A/S.

Formål

Formålet med besigtigelsen var, alene at undersøge ejendommens kælder med henblik på at klarlægge fugtniveauer i bygningskonstruktioner samt årsagen hertil.

I henhold til aftale ønskes handlingsplan for afhjælpning af konstaterede opfugtninger udarbejdet.

Vedlagte bilag

Bilag 1: Foto 1-15

Bilag 2: Plantegning af kælder

Undersøgelles- og laboratorieresultater

I det følgende henvises til tegningsbilag og fotonumre. Bagest i rapporten findes en beskrivelse af anvendt udstyr samt en notits omkring fugt.

Generelle registreringer

Ved besigtigelsen anviste FT indledningsvis de konstaterede skader på kældervægge. Det blev endvidere oplyst, at kældergulvet var blevet renoveret af sælgere og udført som tidssvarende støbt konstruktion med gulvvarme. Det blev endvidere oplyst, at der var udført dræn langs dele af den østvendte kældervæg, se i øvrigt markering på tegningsbilaget. Ved besigtigelsen kunne der ikke registreres umiddelbare lugtgener i kælderen og der blev ej heller oplyst omkring helbredsmæssige gener som kan relateres til ophold i ejendommen. Der var ved besigtigelsen opsat kondensaffugter i kælderen for opretholdelse af godt indeklima.

Ved besigtigelsen var kælderen sparsomt indrettet og primært anvendt til diverse opmagasinering, se foto 2. Det kunne konstateres at alle kældervægge, dog foruden teknikrum, var renoveret i nyere tid, formentlig inden salg af ejendommen. Som det fremgår af foto 6, er kældervæggene formentlig renoveret med ca. 5 mm puds uden på eksisterende vægoverflader. De nye vægoverfald var behandlet med en maling som på baggrund af strukturen formodes diffusionsåben. Det formodes endvidere, at kældervægge tidligere har haft samme vægoverflade som der kan konstateres i teknikrummet, se foto 3.

Ved rundgang i kælderen kunne der konstateres begyndende udposninger, saltudtræk og afskalende puds på kælderydervægge fordelt på samtlige kældervægge, se f.eks. foto 4 og 5 samt skravering på tegningsbilaget.

Ved rundgang kunne det konstateres at kælderen blev ventileret naturligt via åbning af vinduer samt enkelte aftrækskanaler i ydervægge. Ved udvendig rundgang fremstod sokkelpuds af i ringe forfatning ved terræn.

I en ejendom med ydervægge mod jordterræn, som den her undersøgte, påvirkes indeklimaet og primærkonstruktionerne af fugt, dels fra omgivelserne og dels fra indvendig kondens, se figur 1. Det betyder at kældre generelt skal indrettes uden brug af organiske materialer. Derudover skal indtrængende og opstigende grundfugt kunne bortventileres ved konstant ventilation.

...

Fugtmålinger

Stikprøvevis, men systematiske fugtmålinger foretaget i kælderetagens bygningskonstruktioner viste forventelige fugtniveauer sammenlignet med bygninger af samme årgang og konstruktionsprincip. I Kælderydervægge orienteret mod jordterræn kunne der således registreres opfugtede konstruktioner svarende til fugtig til meget fugtig beton, se foto 8, markeringer på tegningsbilag samt skema for GANN målinger sidst i rapporten. Bemærk at måleværdierne udelukkende er vejledende. Det aktuelle fugtniveau kan således, dog i mindre omfang, afvige fra det oplyste. I den drænedede kældervæg orienteret mod øst, kunne der også måles opfugtninger, men dog i et reduceret niveau sammenlignet med de øvrige kælderydervægge. Der kunne herudover konstateres lokale opfugtninger i kælderens skillevej, se foto 9. Dielektriske GANN målinger foretaget i ydervægge over udvendigt terræn afslørede generelt acceptable fugtniveauer svarende til meget til normalt tør teglsten, se foto 10. I det udvendige hjørne i bryggerset kunne der dog konstateres lettere opfugtninger over terræn. Årsagen hertil skal formentlig findes i utæthed i tagnedløb eller fastgørelsen af denne i ydermuren. Fugtmålinger foretaget med kapacitetsmåler afslørede ligeledes forhøjede, men dog forventelige niveauer i kældervægge under terræn, se foto 11. I kælderens renoverede klinkegulve kunne vi måle acceptable niveauer svarende til halv tør beton, se foto 7.

Træfugtmålinger afslørede i stil med dielektriske fugtmålinger forhøjet fugt i konstruktioner orienteret mod jordterræn og acceptable niveauer i øvrige konstruktioner mod det fri. Som det fremgår af foto 12 og 13 kunne der konstateres lettere forhøjet fugt i trappevange og acceptabel fugt i etageadskillelse (under detektionsniveau for vores udstyr <8%).

For kortlægning af kælderens fugtniveauer foretog vi afslutningsvis målinger af den relative luftfugtighed RF i indeluft samt i mulig udstrækning i bygningskonstruktioner. I indeluften kunne vi registrere et aktuelt fugtniveau på ca. 46 % ved 25° C, se foto 14. I åbning i puds i kælderydervæg kunne der, helt som ventet, registreres et forhøjet niveau på ca. 90 % ved 23° C, se foto 15.

Vurdering og konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi konstatere opfugtninger i kælderydervægge og kælderskillevægge. De konstaterede fugtniveauer er efter vores vurdering forventelige. Ejendommen afviger således ikke i en fugtmæssig sammenhæng fra tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktionsprincip. Erfaringsmæssigt vil der i en kældervæg opført i år 1900 forventes opfugtninger svarende til det i denne ejendom registrerede niveau. Da opfugtningerne er jævnt fordelt på hele kælderen, vurderer vi, at der er tale om opstigende og indtrængende grundfugt. Vi kan dog ikke afvise, at der kan være tale om konkurrerende skadesårsager som f.eks. brud på kloak og/eller afløbsinstallationer, dette bør undersøges.

På baggrund af nærværende undersøgelse og lokalt etablerede åbninger i ydervægsoverflader, har vi kun konstateret bagvedliggende maling i vestvendt kælderydervæg – også registreret af FRIDA's taksator. På baggrund af besigtigelsen kan vi derfor ikke afgøre, hvorvidt renoverede kælderydervægge er udført på eksisterende (og muligvis diffusionstætte) malingsoverflader. På baggrund af besigtigelsen og den konstaterede overfladebehandling i ikke-renoveret teknikrum, anser vi det for sandsynligt at hele eller store dele af kælderydervæggene er behandlet med ældre maling bag nye puds og malingsoverflader. Da de nuværende malingsoverflader inklusiv puds poser ud, vurderer vi det endvidere sandsynligt, at der ikke er anvendt en diffusionsåben puds, hvorfor både puds og malingslag slipper ydervæggen.

I ejendommens tilstandsrapport er der under punkt 5.2 for kælderydervægge anført en K1 med teksten 'Vægge med spor efter salpeterudtræk samt spor efter tidligere opfugtninger i skillerum – Note: sædvanligt for ældre kældre, der oprindeligt ikke var tænkt opvarmet'. Der var således allerede tegn på fugt i kælderydervægge inden ejendommen blev handlet, hvorfor vi ikke vurderer, at der er tale om et dækningsberettiget skadesforhold i forhold til ejerskifteforsikringen.

Handlingsplan

Såfremt FT generes af kælderydervæggene fremtoning, anbefaler vi, at FT selv gennemfører nedenstående tiltag:

Inden opstart af nedenstående arbejder, anbefaler vi, at der opsættes støvvægge omkring behandlingsområder. Arbejdsområdet skal tømmes for inventar og effekter.

Kælderydervægge blotlægges for puds og malinger til rå ydervægskonstruktioner fra gulv til loft ved fræsning eller tilsvarende. Herudover blotlægges opfugtede skillevægge fra gulv og ca. 1,5 meter op.

Herefter kan væggene reetableres med kalkhydraulisk puds og egnet diffusionsåben maling som f.eks. silikatmaling. Tiltaget vil ikke afhjælpe fugten i væggene, men tillade fugten at diffundere gennem væggene hvorefter det kan bortventileres. Alternativt kan kælderydervæggene beklædes med kalisiumcilikat plader som Skamol eller tilsvarende. Dette forbedrer kælderens indeklima i forhold til isolering og risiko for skimmelsvampvekst.

Generelle anbefalinger

Vi anbefaler at underetagen indrettes og anvendes i forhold til det aktuelle fugtniveau. Det betyder at underetagen i muligt omfang skal indrettes uden brug af organiske materialer mod opfugtede bygningsdele. Derudover skal indtrængende og opstigende grundfugt kunne bortventileres ved konstant ventilation. Vi anbefaler, at ventilation forbedres for fremadrettet at sikre et fornødent luftskifte. Dette sikres bedst ved montering af mekanisk balanceret ventilation.

Alternativt bør udluftning med gennemtræk systemiseres således, at luftfugtigheden nedbringes til et acceptabelt niveau. Herudover anbefales det, at der i fyringssæsonen holdes en rumtemperatur på 20-22°C.

Som alternativ til ovenstående handlingsplan kan kældervæggene behandles som følge: for at fremme overfladediffusionen og hindre evt. mikrobiel vækst på de indvendige kældervægge, kan der etableres en ny overfladebehandling ved brug af produktet Biorid® fra producenten KEFA. En forudgående afvaskning med BioWash® er dog påkrævet for at opnå producentens 'garanti' mod nyangreb af skimmelsvampe.

For at hindre opstigende fugt fremadrettet kan der etableres vandret fugtspærre i kældervægge ved en af de fire følgende løsninger:

1) Gennemsavning af en lejefuge med indlægning af fugtstandsende lag, 2) Indføring af metal-spærrelag, 3) Injektion eller 4) Elektrosmose, for yderligere info se BygErfa 'Udførelse af fugtspærre mellem fundament og vægge i ældre, murede bygninger.' I kombination hermed kan der etableres omfangsdræn, grundmursplader og tætning af kælderydervægge.

Notits om fugt

I nedenstående skema kan aflæses sammenhængen mellem fugtprocenter og risikoen for skimmelvækst:

Risiko for skimmelvækst	Ingen risiko	Middel eller svag risiko	Stor risiko
Relativ fugtighed i eller på materiale	<75%	75-85%	>85%
Tilsvarende træfugt	<16%	16-20%	>20%

Udstyr anvendt ved undersøgelse

Gann Hydromette UNI-1

Gann Hydromette UNI-1 med elektrode B50. Måleresultater er afhængige af materialets vægtfylde og kan påvirkes af salte i materialet. Målingerne er derfor kun vejledende. Elektrodeføleren har en dybdevirkning på maksimalt 120 mm., afhængig af målematerialets beskaffenhed. Skalaen går fra 0-200 digits, hvor området ved målinger i kældre op til 80 normalt anses for tørt. Ved værdier over 100 digits anses materialet for fugtigt, og over 130 digits, må der – uanset vægtfylde – påregnes begyndende forekomst af frit vand.

Gann digits

Materiale vægtfylde	Meget tørt	Normalt tørt	Halvt tørt	Fugtigt	Meget fugtigt	Vådt
600-1.200 kg/m ³ gips, porebeton, molersten etc.	20-30	30-50	50-70	70-100	100-120	>120
1.200-1.800 kg/m ³ hultsten, letklinker, letbeton etc.	20-40	40-60	60-80	80-110	110-130	>130
>1.800 kg/m ³ klinker, beton, hårdtbrændte mursten etc.	30-50	50-70	70-90	90-120	120-140	>140

Indstiksmål

Protimeter mini måler materialefugt i %. Målingerne kan normalt vurderes efter følgende kriterier:

Træ: 0-14% = tørt, 14-17% = fugtigt (risiko for vækst af skimmel), 17-28% = vådt (stor risiko for vækst af skimmel), >20% = meget vådt (risiko for angreb af trænedbrydende svampe). Normalt bør indvendigt træværk som f.eks. fodpaneler ikke indeholde mere end 10% træfugt.

Det skal her anføres, at de angivne værdier kan variere afhængigt af f.eks. træsort og temperatur. De ovenfor nævnte værdier anvendes derfor alene som vejledende vurderingsgrundlag. Såfremt der ønskes eksakte værdier for det aktuelle fugtindhold, kræves der målinger med præcisionsudstyr, der ofte kalibreres på akkrediterede laboratorier.

Relativ fugtmåler og termometer

Trotec T3000 er anvendt til måling af luftfugtighed samt temperatur.

Relativ luftfugtighed (RF) er forholdet mellem den aktuelle mængde vanddamp i luften og den maksimale mængde vanddamp, som luftmassen kan indeholde. Udtrykkes i procent fra 0-100% RF. Den maksimale mængde vanddamp i luftmassen er afhængig af temperatur og tryk.

Mængden af vanddamp i luften stiger ved stigende temperatur. Således falder den relative luftfugtighed, når luften opvarmes. Følgelig stiger den relative luftfugtighed, når luften nedkøles. Under fortsat nedkøling når den relative luftfugtighed 100% RF; vanddampen begynder at kondensere."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivel-

sen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra år 1900 – den 1/11 2018. Den 7/6 2019 anmeldte klageren fugtgener ved kælderydervæggene. Klageren kræver, at forsikringen dækker udgifter til udbedring af kældervæggenes fremtoning.

Klageren har over for nævnet blandt andet anført, "Jeg mener dette er en forkert afgørelse af tre grunde: For det første forventer jeg ikke at min ejerskifteforsikring skal dække udbedring af det generelle fugtniveau i kælderen eller fugt i kældervæggene. Derfor er det misvisende at henvise til, at jeg allerede kendte til skaden inden ejendommen blev handlet. Derimod forventer jeg at min forsikring skal dække omkostningerne knyttet til, at der ikke er anvendt diffusionsåben puds, hvilket fører til revner på væggene i min kælder, som nedsætter bygningens værdi. For det andet, så fremgår det af Rapport fra [rådgivende ingeniører], at udposninger og revnedannelserne i væggene skyldes, at der ikke er anvendt diffusionsåben puds og/eller at der er ældre maling bag den nye puds, som ikke er diffusionsåben. Dette er en skjult fejl, som jeg ikke kunne kende til, inden ejendommen blev handlet. Det bemærkes at kælderen var nyrenoveret, da huset blev handlet. For det tredje, så medfører den skjulte fejl deformation og revnedannelse i kældervæggene som ændrer kælderens fremtoning, og derfor nedbringer min bygnings værdi. I stedet for at fremstå nyrenoveret, som da bygningen blev handlet, så fremstår kælderen nu meget slidt pga. udposninger og revner. Det fremgår desuden af rapporten fra [rådgivende ingeniører], at de nuværende vægge indebærer risiko for skimmelsvampvækst, som ligeledes nedbringer min bygnings værdi og ligeledes indebærer en sundhedsrisiko. Forholdet bør derfor være omfattet af min ejerskifteforsikring, jf. punkt 4 B".

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at den konstaterede opfugtning er sædvanlig. Selskabet har anført, at forholdet ikke afviger nævneværdigt fra, hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningerne om bygningens alder, anmærkningerne i tilstands-

rapporten og sælgers oplysninger. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret nogen revner af konstruktionsmæssig betydning, men alene konstateret en ikke-jævn overflade på indersiden af kældervæggene.

Af rapport fra rådgivende ingeniørfirma af 8/7 2019 fremgår det, at "på baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi konstatere opfugtninger i kælderydervægge og kælder-skillevægge. De konstaterede fugtniveauer er efter vores vurdering forventelige. Ejendommen afviger således ikke i en fugtmæssig sammenhæng fra tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktionsprincip. Erfaringsmæssigt vil der i en kældervæg opført i år 1900 forventes opfugtninger svarende til det i denne ejendom registrerede niveau. Da opfugtningerne er jævnt fordelt på hele kælderen, vurderer vi, at der er tale om opstigende og indtrængende grundfugt. Vi kan dog ikke afvise, at der kan være tale om konkurrerende skadesårsager som f.eks. brud på kloak og/eller afløbsinstallationer, dette bør undersøges. På baggrund af nærværende undersøgelse og lokalt etablerede åbninger i ydervægsoverflader, har vi kun konstateret bagvedliggende maling i vestvendt kælderydervæg – også registreret af FRIDA's taksator. På baggrund af besigtigelsen kan vi derfor ikke afgøre, hvorvidt renoverede kældervægge er udført på eksisterende (og muligvis diffusionstætte) malingsoverflader. På baggrund af besigtigelsen og den konstaterede overfladebehandling i ikke-renoveret teknikrum, anser vi det for sandsynligt at hele eller store dele af kældervæggene er behandlet med ældre maling bag nye puds og malingsoverflader. Da de nuværende malingsoverflader inklusiv puds poser ud, vurderer vi det endvidere sandsynligt, at der ikke er anvendt en diffusionsåben puds, hvorfor både puds og malingslag slipper ydervæggen."

Af tilstandsrapport af 25/4 2018 fremgår det, at "Kældre/krybekældre/terrændæk 5.2.: K1, vægge med spor efter salpeterudtræk samt spor efter tidligere opfugtning i skillerum, Note: Sædvanligt for ældre kældre, der oprindeligt ikke var tænkt opvarmet". Af sælgers oplysninger om ejendommen fremgår det, at sælger har svaret "ja" til spørgsmålet "har du kendskab til, at der er trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gennem gulv afløb). På spørgsmålet "Hvis ja, hvor og hvor ofte" har sælger svaret "normal fugt i ydervægge i kælder

af den tid og type". Det fremgår videre, at sælger har svaret "ja" til spørgsmålet "Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen". På spørgsmålet "Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår" har sælger svaret "normal fugt i vægge".

Efter forsikringsbetingelsernes punkt 4.B, at forsikringen dækker "udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at de anmeldte forhold vedrørende kældervæggene ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder og konstruktion samt anmærkningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1900, og at en køber ikke kan forvente, at vedligehold af kældervægge gennem årene er foretaget optimalt.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af rapport fra rådgivende ingeniørfirma af 8/7 2019, at "de konstaterede fugtniveauer er efter vores vurdering forventelige. Ejendommen afviger således ikke i en fugtmæssig sammenhæng fra tilsvarende ejendomme af samme alder og konstruktionsprincip. Erfaringsmæssigt vil der i en kældervæg opført i år 1900 forventes opfugtninger svarende til det i denne ejendom registrerede niveau".

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

94883

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapport af 25/4 2018, at kælder-væggene har fået karakteren K1, og at det fremgår, at "vægge med spor efter salpeterudtræk samt spor efter tidligere opfugtning i skillerum Note: Sædvanligt for ældre kældre, der oprindeligt ikke var tænkt opvarmet".

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand