



NOTAT

Dato: 5. januar 2015
Kontor: Boliglovgivningen
Sagsnr.: 2014-2004
Sagsbeh.: eta
Dok id: 464033

Status for projektet Fugt i danske boliger

1. Baggrund

I efteråret 2006 blev der under Justitsministeriet nedsat et udvalg om huseftersynsordningen. Udvalget havde til opgave at vurdere den samlede huseftersynsordning i lyset af de indhøstede erfaringer med ordningen, som trådte i kraft den 1. januar 1996. Udvalget havde endvidere til opgave at vurdere, om der er behov for ændringer af ordningen.

I juni 2010 udgav udvalget betænkning nr. 1520/2010 om huseftersynsordningen. På baggrund af et forslag fra Forsikring og Pension anbefalede udvalget, at en særskilt fugtskadedækning blev gennemført. Forslaget vil indebære, at fugtskader i godkendte beboelsesrum dækkes som primære skader, mens skimmelsvampeskader dækkes som følgeskader.

Baggrunden for ønsket om en fugtskadedækningsordning har været at give forbrugerne flere oplysninger om husets fugtniveau, at gøre det mere klart for forbrugerne, hvornår fugtskader er dækket af ejerskifteforsikringen og at give forbrugerne en bedre fugtdækning end i dag i de rum, der er godkendt til beboelse.

Forslaget om fugtskadedækningen bygger bl.a. på følgende forudsætninger:

- Den bygningsagkyndige skal anvende indstiksmålere og kapacitetsmålere af anerkendt kvalitet. Det er således forudsat, at der eksisterer egnede måleinstrumenter.
- Der skal fastsættes objektive grænseværdier for acceptabel fugt i et fugtskema, som skal omsættes til en forbrugervenlig markering i tilstandsrapporten. Markeringen i tilstandsrapporten af fugtniveauet kombineres endvidere med en karakter (UN, K1, K2 eller K3).
- Det merarbejde, der for de bygningsagkyndige ligger i forslaget, vil ikke overstige 30-45 minutter pr. ejendom, inkl. en stikprøvevis gennemgang af alle relevante (kritiske) bygningsdele, registrering af måleresultater, karaktersætning af måleresultater samt overførsel af relevante resultater til tilstandsrapporten.
- Fugtskadedækningen skal omfatte alle ejendomme, som er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., herunder sommerhuse.

Forslaget blev medtaget i forslag til lov om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om omsætning af fast ejendom og lov om autorisation af elinstallatører m.v. (Revision af huseftersynsordningen m.v.), som blev vedtaget den 7. december 2011.

Det fremgår af forarbejderne til loven, at det er en forudsætning for en forsvarlig gennemførelse af fugtskadedækningsordningen, at der foretages en forudgående teknisk udredning. Navnlig vil

opstilling af grænseværdier for fugt nødvendiggøre forskning i, hvor meget fugt de mange forskellige byggematerialer, som indgår i en bygningskonstruktion, kan tåle. Herudover skal også målemetoder og -omfang nærmere fastlægges.

Den tekniske udredning, der blev igangsat af daværende Erhvervs- og Byggestyrelsen og i forbindelse med ressortomlægning den 3. oktober 2011 overtaget af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, udføres af Statens Byggeforskningsinstitut (SBI).

2. Den tekniske udrednings forløb

Grundlæggende handler den tekniske udredning dels om fastsættelse af objektive grænseværdier for acceptabel fugt i boliger, dels om udvikling af en målemetode, hvormed der med et begrænset tidsforbrug (30-45 minutter) kan måles fugt i bygningsdele uden destruktivt indgreb.

I forbindelse med projektets opstart blev der konstateret, at der ikke foreligger systematiske målinger af fugt i danske huse. Derfor var der ingen statistisk baseret viden om, hvilke fugtforhold der er almindelige i danske huse. Derudover fandtes ifølge SBI ingen statistisk baseret viden om, hvorvidt der er geografiske forskelle på fugtniveauet eller forskelle i niveauet forskellige hustyper imellem.

Fastsættelse af objektive grænseværdier for acceptabel fugt kunne således ikke lade sig gøre på en forsvarlig måde uden yderligere forskning.

Derfor iværksatte SBI målinger af fugt i 500 boliger. De 500 målinger skulle vise det typiske fugtniveau i danske boliger, og de indsamlede data skulle herefter bruges til at fastsætte en grænse for acceptabel fugt.

SBI's rapport om projektets første fase, som bl.a. omfattede målinger i 100 boliger., viste bl.a., at boligernes geografiske placering har betydning for fugtniveauet.

For så vidt angår måleinstrumenter har de eksisterende måleinstrumenter vist sig ikke at være tilstrækkelige, idet der ikke findes et fugtmåleinstrument, der inden for 30-45 minutter præcist kan måle fugt i uorganiske materialer uden destruktive indgreb. Derfor har det været nødvendigt at udvikle et nyt måleinstrument.

3. Status for den tekniske udredning

Målingerne i de 500 boliger er ved at blive afsluttet. De 500 boliger, der er omfattet af projektet, ligger i Frederikshavn, Thisted, Hobro, Lemvig, Grenaa, Herning, Varde, Kolding, Aabenraa, Assens, Nyborg, Helsingør, Kalundborg, Roskilde, Amager, Ringsted, Stege, Nakskov og Bornholm.

Projektet har overordnet fokuseret på tre hovedproblemstillinger:

- a. Fastsættelse af objektive grænseværdier for acceptabel fugt
- b. Udvikling og brug af måleinstrumentet
- c. Målingernes pålidelighed

a. Fastsættelse af objektive grænseværdier for acceptabel fugt

I det gældende Bygningsreglements kap. 4.1, stk. 6, er der angivet, at *"Bygningskonstruktioner og – materialer ikke må have et fugtindhold, der ved indflytning medfører risiko for vækst af skimmelsvamp"*. I SBI-Anvisning 230 er dette blevet tolket nærmere, og her fremgår det blandt andet, at *"Hvis det kritiske fugtindhold med hensyn til skimmelvækst for et materiale ikke er kendt og dokumenteret, kan et fugtindhold i materialet, der er i ligevægt med en relativ luftfugtighed (RF) på 75 % på materialets overflade, normalt anvendes som kritisk fugtindhold uanset overfladebeskaffenhed, temperatur og varighed af fugtbelastningen"*.

I praksis betyder det, at man ved nybyggeri sætter fugtgrænsen ved 75 pct. relativ fugtighed. Denne grænse er fastsat forholdsvis lavt for at tilgodese køberen, som i reglen er forbruger, mens sælgeren i reglen er en virksomhed. Den foreslåede fugtskadedækning i huseftersynsordningen omfatter dog ikke boliger under opførelse, men "brugte" boliger, som i reglen handles mellem forbrugere. Det er således afgørende for ordningen, at der er en balance mellem parternes interesser. Fastsættelse af en objektiv grænse i forhold til huseftersynsordningen kan derfor ikke ske ved at sætte grænsen for lavt eller for højt med henblik på at være på den "sikre" side. Dette ville indebære en risiko for at vurdere konstruktioner uacceptabelt fugtige, uden at det reelt har nogen sundhedsmæssig betydning og omvendt.

Det vil således være urimeligt over for sælgere, hvis grænsen for acceptable fugt sættes for lavt, da mange konstruktionsdele unødvendigt vil blive vurderet som uacceptable fugtige med deraf følgende konsekvenser for muligheden for salg af boligen. På den anden side vil en for højt sat grænse indebære, at mange konstruktionsdele vil blive vurderet som acceptable fugtige, selv om de objektivt ligger over grænsen, hvilket vil favorisere sælgere og have økonomiske konsekvenser for forsikringsselskaber og eventuelt købere.

SBI peger derfor på muligheden for, at man i stedet angiver fugtniveauet i en finere inddelt skala med fire eller fem trin, som fastsættes på baggrund af de i udredningen foretagne 500 målinger sammenholdt med, hvad der formodes at være et acceptabelt fugtniveau.

Hvis fugtfordelingskurven kendes for en given konstruktionsdel, vil en indplacering i en fire- eller femtrin skala både give køber og forsikringsselskab en oplysning om, hvordan huset er i forhold til det forventelige, samtidig med at forsikringsselskabet kan vurdere om konstruktionsdelen skal undtages fra forsikringsdækningen. Det ville betyde, at forsikringsselskaber selv ville kunne fastlægge, hvor skæringen mellem forsikrede bygningsdele og ikke-forsikrede dele skal lægges.

En måling af fugt vil endvidere ikke kunne stå alene. Det vil være nødvendigt at supplere den med den beskikkede bygningsagkyndiges observationer med henblik på at karaktergive fugtniveau i en bygningsdel.

b. Udvikling og brug af måleinstrumentet

Udviklingsarbejdet vedrørende måleinstrumentet er ved at blive afsluttet. Det endelige produkt vil bestå af en præcis angivelse af tekniske krav, som producenter skal opfylde, hvis et instrument skal bruges til formålet. Der er usikkert, om det vil være virksomheder her i landet, der vil være interesseret i at producere et sådant måleinstrument.

Markedet vedrørende produktion af følere, som skal anvendes i produktionen af instrumentet, er også internationalt begrænset, og de fleste følere produceres derfor af et relativt lille udvalg af firmaer. Nogle firmaer udvikler måleinstrumenter, men anvender følere fra de store producenter.

Der vil således være en række udfordringer forbundet med at sikre produktion af måleinstrumenterne. På den baggrund er det heller ikke muligt at estimere måleinstrumentets pris.

For så vidt angår tidsforbruget viser de foreløbige resultater, at måleinstrumentet skal opsamle data i ca. 90 min. Hertil kommer den tid, som er nødvendig for at placere måleinstrumentet og efterfølgende korrigere og bearbejde resultaterne enten af den beskikkede bygningsagkyndige selv eller via særskilt udviklet software. Der skal bl.a. foretages korrektioner for årstid, aktuel opbygning, visuelle observationer m.v.

En nedbringelse af dataopsamlingstiden kan foregå ved brug af ekstrapolation¹, hvilket dog i sin natur påvirker målingernes pålidelighed.

c. Målingernes pålidelighed

Det er af afgørende betydning for ordningen, at de foretagne målinger giver et retvisende billede af fugtniveauet i bygningen.

SBi har vurderet, at der er flere forhold af betydning for målingernes pålidelighed. Selve fugtmålingen vil vise et øjebliksbillede af fugtindholdet i udvalgte bygningsdele efter et forud fastlagt måleprogram.

Usikkerhed ved fugtvurderingen omfatter flere faktorer:

- 1) Usikkerhed på den fastsatte grænse for acceptabel fugt i de enkelte bygningsdele på grund af
 - udvælgelse af 500 boliger (udgør disse et repræsentativt udsnit af danske enfamilie- og rækkehuse?),
 - stikprøvestørrelsen (hvor mange forskellige konstruktionsopbygninger skal der opereres med inden for de enkelte bygningsdele?) og
 - konstruktionsopbygningen (er denne vurderet rigtig i de boliger, som kurven er fastlagt efter?).
- 2) Usikkerhed på bygningsdelens fugtindhold i måleøjeblikket på grund af
 - vejr-situationen, herunder årstidsvariationer,
 - husets geografiske placering i forhold til eksterne fugtkilder,
 - husets konstruktion og byggematerialer og
 - brugeradfærd op til måletidspunktet.
- 3) Usikkerhed på selve målingen på grund af
 - måleprogrammet (er der målt på retvisende steder i huset, og er målingerne tilstrækkelige i antal til at give et retvisende billede?),
 - målemetoden (er målemetoden egnet til måling af fugt i de pågældende materialer, og giver den et acceptabelt resultat?) og
 - rutine og kompetence hos den, der foretager målingen.

¹ Ekstrapolation er en metode, som ofte anvendes i matematik og måleteknik til at skabe et større datasæt end det forhåndenværende og handler om at danne ukendte størrelser ud fra kendte sammenhænge.

4. Overvejelser

På mødet i referencegruppen for fugt i danske boliger den 21. maj 2014 blev der udvist skepsis i forhold til spørgsmålet om, hvorvidt fugtskadedækningforslaget ville kunne gennemføres inden for ovennævnte forudsætninger, jf. ovenfor. Derfor blev udredningens status drøftet på mødet i følgegruppen for huseftersynsordningen den 23. juni 2014.

Blandt medlemmerne af følgegruppen er der en gennemgående skepsis i forhold til spørgsmålet om, hvorvidt den tekniske udredning kan danne grundlaget for en beslutning om at sætte reglerne om fugtskadedækning i kraft. Dette gælder bl.a. for fugtskadedækningsordningens vigtigste interessenter (Forsikring og Pension, Dansk Ejendomsmæglerforening, repræsentanter for beskikkede bygningsagkyndige og Forbrugerrådet).

Følgegruppens medlemmer finder imidlertid stadigvæk, at de i betænkningen anførte forudsætninger for fugtskadedækning skal overholdes, hvis ordningen skal sættes i kraft. Dette gælder især for forudsætningen om fastsættelse af objektive grænseværdier for acceptabel fugt.

Følgegruppen er ikke fremkommet med forslag til eventuelle andre modeller, som på en mere hensigtsmæssig måde kan løse de udfordringer i relation til fugt og skimmelsvamp, som i sin tid lå til grund for igangsættelsen af fugtprojektet.

Som det fremgår af ovennævnte har udredningen frembragt en betydelig viden om fugtforholdene i danske boliger samt frembragt tekniske krav i forhold til et nyt måleinstrument, som kan måle fugt i kritiske bygningskonstruktioner uden destruktive indgreb inden for kort tid. Det forekommer dog ikke sandsynligt, at en fortsættelse af den tekniske udredning vil frembringe resultater, som er nødvendige for en forsvarlig implementering af ordningen om fugtskadedækning, og som ligger inden for de forudsætninger, der blev lagt til grund ved forslagets vedtagelse.

En fastsættelse af en entydig grænse for fugtniveauet ses fortsat ikke at være muligt på et objektivt grundlag og vil således stadigvæk være af en skønsmæssig karakter, hvilket indebærer en reel risiko for en upræcis fastsat grænse med heraf afledte store økonomiske konsekvenser for forbrugere og forsikringsselskaber.

Det har været en klar forudsætning for forslaget om fugtskadedækning, at det skal være muligt at fastsætte en objektiv grænse for fugtniveau i kritiske bygningsdele. Formålet med målingen vil herefter alene være at placere bygningsdelen over eller under den fastsatte grænse og give forbrugerne og forsikringsselskaberne en præcis og klar oplysning om, hvorvidt den pågældende bygningsdel er omfattet af fugtskadedækningen eller ej.

Fastsættelse af en fugtskala med flere trin, hvor det overlades til forsikringsselskaberne selv at vurdere, om bygningsdelen skal omfattes af forsikringen eller ej, er både betænkeligt og i øvrigt uden for ovennævnte forudsætninger for fugtskadedækningen.

Hertil kommer, at målingernes pålidelighed afhænger af en række faktorer. Som en af de mest relevante er målingens varighed. Det er forudsat, at det samlede merarbejde for beskikkede bygningsagkyndige i forhold til fugtmålingen skal højst være 30-45 minutter inklusiv tiden for bearbejdning af de indsamlede data.

På nuværende tidspunkt varer målingen omkring 90 minutter. En evt. nedsættelse af måletiden ved brug af ekstrapolation vil øge risikoen for målingens pålidelighed. Samtidig vil et krav om et tidsforbrug på ca. 90 minutter indebære en væsentlig øgning af de beskikkede bygningsagkyndiges tidsforbrug med heraf afledt forøgelse af vederlaget for tilstandsrapportens udarbejdelse.

Hertil kommer, at Ankenævnet for forsikring siden forslagetets vedtagelse har udviklet en praksis i sager om fugt- og skimmelsvampeskader, således at den ved forslagetets vedtagelse gældende usikkerhed omkring retstilstanden på områder vedrørende fugt- og skimmelsvampeskadedækning nu er blevet formindsket.

Sammenfattende vurderes det – på grundlag af de foreløbige resultater, som er tilvejebragt ved den tekniske udredning, og de drøftelser, der efterfølgende har været med de berørte organisationer – ikke muligt på et forsvarligt grundlag at gennemføre fugtskadedækningen i overensstemmelse med de forudsætninger, der ligger til grund for ordningen.

Ministeriet kan endvidere ikke pege på andre modeller for indførelse af en fugtskadedækning, som – inden for rammerne af huseftersynsordningen – på en mere hensigtsmæssig måde end de gældende regler om fugt- og skimmelsvampsdækning kan løse de udfordringer i relation til fugt og skimmelsvamp, som i sin tid lå grund for igangsættelsen af fugtprojektet.

På baggrund af ovennævnte finder ministeriet ikke, at der er grundlag for at fortsætte med den tekniske udredning.