

Den 30. januar 2012 blev i sag nr. 80.115:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX XX  
XXXXXX XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX X  
XXXX XXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S  
Midtermolen 7  
2100 København Ø

afsagt

#### k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over erstatningsopgørelsen, idet selskabet efter deres opfattelse har baseret denne på en efter deres opfattelse utilstrækkelig udbedringsmetode i forbindelse med en skade på dampspærren i tagkonstruktionen.

Klagerne gør gældende, at udskiftningen af den mangelfulde dampspærre skal foretages indefra i ejendommen. Det er selskabets opfattelse, at arbejdet med at renovere dampspærren kan ske på forsvarlig vis udefra. Selskabet har følgelig afvist at yde dækning til de udgifter, en indvendig udbedring af dampspærren vil medføre.

Den forsikrede ejendom er opført i 1997. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/11 2000 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 3/10 2000. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der er relevante for sagens afgørelse.

Klagerne anmeldte i sommeren 2002, at de havde konstateret mørke plamager på nogle loftsbrædder. Selskabet afviste dengang at dække den anmeldte skade men opfordrede til, at forholdet blev holdt under observation.

Ved brev af 26/8 2009 anmeldte klagerne, at der manglede dampspærre under gulvene på loftet, samt at dampspærren i skunkene var meget utætte.

Dansk Bygningsanalyse A/S foretog en undersøgelse af bygningen og udfærdigede på denne baggrund en rapport af 19/11 2009. Heraf fremgår bl.a.:

#### **"Baggrund**

Der er tale om en ejendom opført 1997, se foto 1.

Ejendommen indeholder stueetage og udnyttet tagetage. Der er tale om et svensk træhus, som nuværende ejer indflytter i år 2000.

Tagkonstruktionen er udført som en sadeltagskonstruktion af hanebåndsspær, og tagbelægningen er af betontagsten - der er anvendt fast undertag af brædder. Yder- og skillevægge er lette, og facaden er bræddebeklædt.

Siden indflytning er der konstateret en stadig tiltagende misfarvning/begroning på partielle områder af undertaget i hanebåndsløftet.

Mistanken rettes mod vækst af skimmelsvampe og/eller angreb af trænedbrydende svampe, hvorfor nærværende undersøgelse iværksættes. Der rejses også spørgsmål til, hvorvidt eventuel vækst af skimmelsvampe har et omfang, som berører indemiljøet.

...

#### **Undersøgelser- og laboratorieresultater**

...

Ved besigtigelsen konstateres, at dele af hanebåndsløftet er synligt angrebet af skimmelsvampe.

Med baggrund i visuel besigtigelse på stedet er der med grøn markeringsbilag 1 vist et vejledende omfang af synlig/unormal skimmelsvampevækst.

Der er overvejende tale om lokal vækst på underside af tagbrædder, mens spær og gangbro stort set henstår uden usædvanlige misfarvninger/vækst.

Skimmelforekomsterne vidner om periodevis lokale fugtpåvirkninger som følge af kondens, hvorfor fugtmålinger ikke har været retvisende. Der må forventes aktuel opfugtning i hanebåndsløftet i vinterhalvåret, hvor temperaturdifferencen er størst, se notits om træfugt bagest rapporten.

Ved besigtigelsen er der afsløret egentlige byggetekniske fejl/mangler, som umiddelbart vil kunne forklare den konstaterede vækst af skimmelsvampe. Der er tydelige åbninger og sprækker i husets dampspærre, se foto 9-13. Dampspærren er udført af PE-folie og overlæggene varierer fra blot 2-10 cm, ligesom hverken overlæg eller overgange og sammenføjninger mod bygningsdele er tapet.

...

#### **Konklusion**

Skimmelsvampe i indeklimaet kan inddeles i to overordnede grupper:

- Luftbårne/støvbundne skimmelsvampe, som er typisk forekommende i almindelig inde- og udeluft/husstøv, som kan tilskrives den naturligt forekommende skimmelsvampeflora i vore omgivelser.

- Fugtskadeskimmelsvampe, som kun forekommer i større/atypiske mængder, såfremt en bygningskonstruktion er eller har været optugtet. Enkelte fugtskadeskimmelsvampe kan på visse materialer efter langvarig og kraftig opfugtning producere giftstoffer (sekundære metabolitter kaldet mycotoxiner), der ved indånding mistænkes for at kunne påvirke bl.a. immunforsvaret. Disse skimmelsvampe benævnes 'særligt biologiske aktive skimmelsvampe' (SBAS).

KA1 og 2 og KI1 og 2 er såkaldte indeklimate målinger. Resultatet af disse har ikke afsløret usædvanlige forekomster af skimmelsvampesporer. Både koncentrationen og sammensætningen afviger ikke fra typisk husstøv.

KA/MA3-5 er udtaget fra angrebet undertagsmateriale i loftrummet. Prøverne viser, at der overvejende er tale om dominerede vækst af *Penicillium*-slægten, som tilhører gruppen af primære kolonisatorer, hvilket betyder at de kan etablere sig allerede fra omkring 75% RF.

Vækst af skimmelsvampe i tagrum betegnes som 'naturligt'/uundgåeligt som følge af års-tidsbestemte fugtforhold, se senere. I dette tilfælde er der tale om vækst af hyppigt forekommende skimmelsvampearter - men omfanget betegnes stedvist som unormalt. En tilførsel af selv relativt beskedne fugtmængder kan få en sådan konstruktiv betinget, skimmelforekomst til at udvikle sig eksplosivt med bl.a. lugtgener til følge. Skimmelsvampe Stiller krav til varme, fugt og stillestående luft.

Til historien omkring skimmelsvampe i tagrum hører, at vi yderst sjældent anbefaler nogen afrensning, idet der umiddelbart efter afrensning, på ny vil etableres vækst af disse førnævnte 'naturligt forekommende' skimmelsvampearter. jf. By og Byg-anvisning 204 og 205 er risikoen for eksponering af skimmelsvamp svag, når væksten foregår i tilstødende rum uden direkte luftadgang, som f.eks. det omhandlede loftrum. Erfaringsmæssigt vil der som følge af et naturligt lavere tryk i tagrummet ikke ske nogen målbar spredning/-kontaminering til indemiljøet. Endvidere adskilles indemiljø og loftrum af en dampspærre - som under normale omstændigheder kan betegnes som tætsluttende.

I omhandlede tilfælde forholder det sig imidlertid således, at adgang til loftrummet sker via lofttrappe i beboelsen, hvorfor der ved inspektion af tagrummet kan ske kontaminering af indemiljøet. Tilmed kan vækstområder under aktivitet afgive flygtige mVOC'er - lugtstoffer - som uden problemer trænger gennem eksempelvis dampspærre af PE-folie og kan forårsage lugtgener i beboelsen.

Det er en forudsætning, at dampspærren er udført 100% lufttæt. Der skal sikres mod opstigende rumluft fra opholdsrum - fugtvandring ved konvektion. Erfaringsmæssigt vil fugttransport ved konvektion helt overskygge en eventuel fugttilgang ved diffusion via dampbremsen. Det er derfor helt afgørende, at dampspærren er udført korrekt,

#### Prøver for trænedbrydende svampe

For at klarlægge, hvorvidt opfugtning har medført angreb af trænedbrydende svampe er følgende prøve udtaget:

Prøve	Foto	Udtaget fra	Laboratorieanalyse	Råd/Svamp
1	6	Åbning 1, ved tagfod, fra bjælkespær	Overfladeråd*	Råd
2	7	Åbning 1, ved tagfod, fra bjælkespær	Overfladeråd*, herunder også Barksvampe ( <i>Corticaceae</i> )	Råd

3	8	Åbning 2, ved kip, fra tagkrydsfiner	Overfladeråd*, herunder også Barksvampe ( <i>Corticaceae</i> )	Råd
---	---	--------------------------------------	--	-----

\* Bemærk, endnu ingen styrkesvækkelse

Der er tale om nedbrydninger af råd karakter. Nedbrydningerne vidner om uacceptable fugtforhold.

...

#### Opsummering og skadesårsag

På det foreliggende grundlag er det vores vurdering, at væksten i store dele af tagrummet - ikke afviger væsentligt fra andre tilsvarende konstruktioner. Inden for grønt markeret område på bilag ... er der dog konstateret vækst i unormalt omfang.

Skadesårsagen tilskrives utætheder i dampspærren. Forholdet skal udbedres.

Der skal til stadighed sikres en tilstrækkelig ventilation af tagrummet. Hidtil har kravet været et ventilationsareal på 1/500 af det bebyggede areal. I det nyligt offentliggjorte BYG ERFA Erfaringsblad 08 12 30 'Ventilation af tagkonstruktioner' anbefales, at der anvendes et konstruktionsbetinget åbningsareal. Nuværende ventilation af tagkonstruktionen vurderes umiddelbart at være ok, der ses både ventilation i kip og ved tagfod, jf. foto 14, Det tyder dog på, at der er forhold omkring kviste og ovenlysvinduer som stedvis hindre tilførsel af luft, hvilket for en god ordens skyld bør undersøges nærmere."

Der blev den 8/1 2010 afholdt opstartsmøde på den forsikrede ejendom. I mødet deltog klagerne, deres rådgiver, selskabets bygningskonsulent, et tømrerfirma udvalgt af klagerne samt et tømrerfirma udvalgt af selskabet.

På baggrund af mødet udarbejdede det tømrerfirma, som klagerne havde udvalgt, et tilbud af 15/1 2010 på udbedring af skaden, der lød på 348.750 kr. inkl. moms. Det af selskabet udvalgte tømrerfirma fremsatte den 1/2 2010 et tilbud af på udbedring af skaden, der lød på 191.625 kr. inkl. moms.

Selskabet anførte i brev af 9/2 2010 til klagerne bl.a.:

"Udbedring af skimmel i tagetagen jf. rapport fra Dansk Bygningsanalyse  
Med henvisning til vort opstartsmøde den 8. januar 2010 hos jer, vender jeg hermed tilbage med resultatet af indhentet tilbud på udbedringen af ovenstående.

...

Mødets formål var, at besigtige husets tagetage for tilrettelæggelse af udbedringsmetode og omfang for afgivelse af tilbud på arbejdet.

Udbedringsmetoden og tilhørende detaljer blev fastlagt, således et ensartet tilbudsgrundlag for det to håndværksfirmaer blev aftalt.

Tidspunktet for afgivelse af tilbud blev aftalt til den 1. februar 2010.

Der er fremsendt følgende tilbud til hhv. rådgiver ... .. og Alm. Brand v/bygningskonsulent ...

A. tømrer- og Snedkerfirma v/... Inkl. moms 191.625 kr.

B. Tømrerfirma ApS v/... Inkl. moms 348.750 kr.

Alm. Brand kan acceptere tilbuddet fra A. tømrer- og Snedkerfirma 191.625 kr. inkl. moms

Arbejdet vil blive udført efter indgåede aftaler på mødet den 8. januar 2010, rapport fra Dansk Bygningsanalyse samt de lovkrav som var gældende på opførelsesåret 1997 og evt. lovkrav som den pågældende byggemyndighed (... kommune) måtte stille i forbindelse med den valgte udbedringsmetode (undersøges af A.)."

Klagerne anførte i mail af 10/3 2010 til selskabet, at de efter opstartsmødet den 8/1 2010 var kommet i tvivl vedrørende den valgte udbedringsmetode med udvendig udbedring af dampspærren. De foreslog derfor, at der afholdtes et nyt møde vedrørende muligheden for at foretage udbedring af dampspærren indefra. De fremsatte endvidere nogle ønsker i forbindelse med kvalitetssikring, herunder at arbejdet blev beskrevet i detaljer, og at der blev indhentet producentanvisning samt garanti for den valgte udbedringsmetode.

Selskabet anførte i brev af 16/3 2010 til klagerne, at den valgte udbedringsmetode med udvendig udbedring af dampspærren efter selskabets opfattelse var i overensstemmelse med de indgåede aftaler, ligesom den var håndværksmæssig forsvarlig. Selskabet anførte endvidere, at såfremt klagerne ønskede en anden udbedringsmetode, var selskabet indstillet på at stille 191.625 kr. inkl. moms til rådighed, som kunne udbetales i takt med, at udbedringen fandt sted.

Hertil anførte klagerne i brev af 23/3 2010 bl.a., at de ikke havde opfattet opstartsmødet som endeligt, og at de havde to bygningsingeniørers ord for, at den valgte udbedringsmetode ikke var den rigtige.

Herefter fulgte korrespondance mellem selskabet, klagerne og deres advokat. Parterne kunne ikke nå til enighed om, hvorvidt den valgte udbedringsmetode var hensigtsmæssig. Klagerne indhentede derfor en rapport af 27/9 2010 udarbejdet af en rådgivende ingeniør. Af rapporten fremgår bl.a.:

**"Dampspærre**

Dansk Bygnings Analyse (DBA) har i deres notat konkluderet, at årsagen til skimmelvæksten i tagrummet skal søges i mangelfulde tapede samlinger, sprækker og utætheder i den ekssi-

sterende dampspærre, og at forholdet skal udbedres. Når dampspærren i hele klimaskærmen (i dette tilfælde hele tagkonstruktionen) skal udskiftes/renoveres er der tale om en *væsentlig ombygning*, da dampspærren har betydning for den samlede bygningsdel i klimaskærmen.

Der er således tale om udskiftning af eksisterende dampspærre som følge af dårligt udført arbejde og fejlmonteret bygningsdel, som var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Jeres ejendom er opført i 1997 og opført på baggrund af BRS85. I har oplyst, at den eksisterende dampspærre ligger på den varme side af isolering og er ikke monteret f.eks. 1/3 inde i isoleringen.

Jf. BRS85 kap. 5 stk. 1 skal '*Enfamiliehuse isoleres og være tætte i sådan en grad, at unødvendigt energiforbrug undgås samtidig med, at der opnås tilfredsstillende sundhedsmæssige forhold.*'

Ved væsentlig ombygning træder endvidere det nyeste bygningsreglement, BR1 0, i kraft. Jf. BR1 0 kap. 4.6 stk. 1 '*skal bygninger udføres så vand og fugt ikke medfører skader eller brugsmæssige gener, herunder forringet holdbarhed og utilfredsstillende sundhedsmæssige forhold...*'

Årsagen til skimmelvæksten og angreb af trænedbrydende svampe i tagrummet skyldes fugt som følge af *konvektion* forårsaget af utæt dampspærre og dårligt udførte samlinger.

Jeres forsikringssselskab har meddelt jer, at udskiftningen af dampspærren vil ske udefra samt at eksisterende dampspærre bortskæres med undtagelse af 10-15 cm som skal danne underlag for ny dampspærre. Samlingen mellem eksisterende og ny dampspærre vil ske med fugning. Dette betyder, at der vil være langt flere samlinger set i forhold til en førstegangsmontering i en nyopført ejendom ligesom det vil være fugemassen der er afgørende for holdbarheden af samlingerne. Det er min vurdering, at fugemassen har en kortvarig holdbarhed og med tiden vil samlingerne blive svækket (anslået under 10 år).

Jf. erfaringsblad (39) 080630 - *Dampspærre - udførelse og detaljer* samt egne erfaringer er det sjældent muligt at udføre effektivt tætte dampspærre ved bortskæring og montering af nyt ved samling med fugemasse. Endelig er der stor risiko for trædeskader på dampspærren når denne monteres på spærreerne og inden el-arbejder samt isoleringsarbejder færdiggøres. Erfa-bladet er vedlagt som bilag ...

Jf. SBI-anvisning 224 '*Fugt i bygninger*' (2009) er det vigtigere, at samlinger, gennemføringer etc. er lufttætte end at dampspærren er diffusionstæt. Dette skyldes, at fugttransport ved *konvektion* som regel er langt større end ved diffusion, hvilket også forklarer omfanget og intensiteten af de nuværende fugtskader i tagrummet.

For så vidt angår montering af dampspærre er det vigtigt, at monteringen sker på fast underlag og at der ved brug af fugemasse også sker klæbning mellem underlaget og dampspærren - i modsat fald er der stor risiko for svigt pga. blafning og bevægelser ved vindtryk. Dette betyder at dampspærren og dampspærrens funktion svigter efter ganske få år, og jeg henviser til SBI-anv. 224, uddrag er vedlagt som bilag ..., samt af afsnit 4.6.10 fra SBI-anv.224:

#### **4.6.10 Dampspærre ved renovering**

Ved renoveringsarbejder skal der som hovedregel etableres dampspærre i konstruktioner efter samme retningslinjer som for nye tilsvarende konstruktioner.

Samling mellem eksisterende og ny dampspærre udføres lufttæt. Udførelsen skal være i overensstemmelse med retningslinjerne for nye konstruktioner, dvs. med tapede, klæbede eller fugede samlinger.

I uudnyttede loftrum eller på skråvægge kan dampspærre undertiden etableres mellem spærene efter følgende retningslinjer: Eksisterende isolering fjernes, og dampspærre nedlægges som baner mellem spærene. Hvis der er risiko for ødelæggelse af dampspærren pga. udstikkende søm etc., kan der udlægges et tyndt lag hård isolering som underlag - tykkelsen må højst være 1/3 af den samlede isoleringstykkelse. Dampspærrebanerne bøjes op ad spærserne og fastgøres omhyggeligt og så lufttæt som muligt, fx med fugebånd. Samlingen bør yderligere sikres med en liste, så samlingen bliver klemt. Den resterende isolering anbringes uden på dampspærren.

Ved udskiftning af dampspærren fra den udvendige side er jeg særligt bekymret for:

- at reparation foretages på underlag af eksisterende dampspærre - som bekendt allerede er skadet med huller og sprækker
- samlinger ved hanebåndsamlingerne, som vist på bilag ...
- samlinger ved dobbeltspærre
- samlinger ved samtlige spær og lægter
- samlinger mellem den lodrette dampspærre i skunkvæggene og den vandrette dampspærre i etageadskillelsen
- placeringen af dampspærren set i forhold til isoleringen - flere steder vil dampspærren ligge mere end 1/3 inde i isoleringen - set indefra
- og ikke mindst de mange løbende meter samlinger der afhænger af fugemassens kvalitet.

På baggrund af ovenstående fraråder jeg, at dampspærren monteres udefra - og anbefaler, at arbejderne sker indefra jf. erfa-bladet. Såfremt forsikringsselskabet fastholder at dampspærren skal udskiftes udefra anbefaler jeg, at forsikringsselskabet forinden indhenter garanti fra produktleverandøren - til det valgte produkt. Produktgarantien skal være skriftlig. Endelig understreger jeg, at samtlige løsninger skal overholde leverandørernes forskrifter og anvisninger.

Arbejdet anbefales kontrolleret ved Blower Door testen som kontrollerer dampspærrens tæthed - også når udskiftningen af dampspærren er sket indefra. Opfyldes kravet om højst 1,5 l/s pr. m<sup>2</sup> opvarmet etageareal med en trykforskel på 50 Pa over klimaskærmen, så kan det normalt forventes at bygningen også er sikret mod problemer som følge af konvektion. Bygerfa-blad om klimaskærmens tæthed er vedlagt som bilag ...

I forbindelse med udskiftningen af dampspærren indefra anbefaler jeg, at den fremtidige dampspærre placeres 1/3-del inde i isoleringen for fremtidig placering af el-installationerne. Dette har betydning for omkostninger til el-arbejder, som også skal indregnes i skadesudbedringen som nødvendige arbejder.

### **Ventilation i tagkonstruktionen**

Jf. DBA har deres undersøgelse konstateret, at ventilationsspalten i tagkonstruktionen er for lille, og skal hæves fra ca. 30 mm til 50 mm. Denne vurdering er jeg enig i forudsat at der også fremover er fast undertag i tagkonstruktionen.

Ovenstående forudsætter dog at såvel undertag som tag hæves udefra - uanset om arbejder med dampspærren foretages indefra. Ved arbejderne skal det sikres, at tagrummet også ventileres jf. gældende anvisninger."

Yderligere korrespondance mellem selskabet, klagerne og deres advokat førte ikke til enighed om, hvilken udbedringsmetode der skulle anvendes. Selskabet fastholdt således sin afgørelse ved brev af 23/12 2010. Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Klagernes advokat har i brev af 2/3 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Der blev på opstartsmødet den 8. januar 2010 drøftet renovering af følgeskaden i undertaget med skade af rådskarakter ved nedtagning og bortskaffelse samt at øge ventilationsspalten ved oplægning af nyt undertag.

Ligeledes skulle ovenlysvinduerne have nye inddækninger med den rette ventilation omkring, ligesom kviste skulle undersøges nærmere under denne ubedring. Dampspærreudbedringen/skadesårsagen blev derefter også drøftet på mødet.

Mine klienter foreslog under mødet, at ubedring/renovering skulle udskiftes indvendigt fra, men dette afviste Alm. Brand. Alm. Brand mente således, at man kunne løse denne udskiftning udvendigt fra, når taget var nedtaget.

Det er efterfølgende dette, der er opstået konkret uenighed mellem mine klienter og Alm. Brand om, nemlig ubedringen af selve skadesårsagen - udskiftning af den utætte dampspærre - og mine klienter har derfor ved rådgivende ingeniør ... indhentet erklæring, hvilken erklæring af 27. september 2010 vedlægges som **bilag** ...

Rådgivende ingeniør ... anbefaler, at arbejdet med at udskifte dampspærren foretages indefra i ejendommen, og rådgivende ingeniør ... fastslår, at arbejdet med dampspærren må betragtes som en væsentlig ombygning, da dampspærren har betydning for den samlede bygningsdel i klimaskærmen.

Mine klienter er således frarådet, at arbejdet med at renovere dampspærren sker udefra, og rådgivende ingeniør ... anbefaler, at arbejdet udføres indefra, jf. også erfa-blad (39) 080630. Erfa-blad (39) 080630 beskriver direkte, at 'udbedring fra konstruktionens over- eller yderside er sjældent muligt i praksis'.

En indvendig udskiftning af dampspærren vil ligeledes være i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes erstatningsopgørelse pkt 14, nemlig 'som ... vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted'.

Alm. Brand har dog fastholdt, at arbejdet med at renovere dampspærren skal ske udefra, og Alm. Brand har fastholdt, at det i situationen vil være fuldt ud forsvarligt at montere dampspærre udefra.



I den forbindelse har mine klienter og jeg dog aldrig set nogen form for dokumentation for, at det er muligt at foretage udbedring af forholdene udvendigt fra på tilfredsstillende vis og i overensstemmelse med god praksis.

...

På vegne af mine klienter må jeg afvise, at der på noget tidspunkt er indgået en endelig, bindende aftale med Alm. Brand om, hvordan udbedringen konkret skal ske, og det skal også fastholdes, at udbedring skal ske i overensstemmelse med god praksis på en fuldt forsvarlig og kvalificeret måde.

Henset til de foreliggende sagkyndige erklæringer, hvor det fastslås, at det i situationen vil være uforsvarligt at foretage udbedring udefra, må det afvises, at renovering af dampspærren udefra er den i situationen forsvarlige og nødvendige løsning.

Mine klienter ønsker således medhold i, at udbedring skal ske tilfredsstillende og forsvarligt i overensstemmelse med god praksis, og at udskiftning af dampspærren på den baggrund skal ske indefra, jvf. forsikringsbetingelsernes erstatningsregler og i øvrigt svarende til den udbedrings-renovering, som rådgivende ingeniør ... anbefaler, jf. skrivelse af 27. september 2010/bilag ..."

Af selskabets brev af 23/3 2011 til nævnet fremgår bl.a.:

#### **"Argumentation**

Vi har anerkendt dækning for det anmeldte forhold. Tvisten drejer sig derfor alene om valget af udbedringsmetode, idet det er vores og de tilbudsafgivende håndværkeres vurdering, at udbedringen kan ske udefra, imens vores kunder og deres rådgivende ingeniør mener, at udbedringen skal ske indefra.

Der er indhentet to tilbud på udbedring. Disse to tilbud angiver begge, at udbedringen skal ske udefra.

Vores kunder er uenige i, at udbedringen kan udføres på den af håndværkerne angivne måde. De har derfor kontaktet rådgivende ingeniør ..., der har udarbejdet en rapport.

[Rådgivende ingeniør] anfører blandt andet, at fugemassen anvendt ved udbedringen har en begrænset levetid på ca. 10 år, hvorfor denne ikke menes at være egnet til renoveringen. En dampspærre har som alle andre bygningsdele en levetid. Vi er dog ikke enige i, at levetiden bliver begrænset væsentligt som følger af den valgte udbedringsmetode. Dette begrundes blandt andet med, at dampspærren efter montering ligger beskyttet inde i konstruktionen. Brugen af fugemasse til klæbning af dampspærre er en anerkendt udbedringsmetode, og kan også ses i Byg-Erfa Blad (39) 080630 og SBI-anvisning 224 som [rådgivende ingeniør] henviser til.

Det fremgår af oplysningerne i sagen, at der ønskes en lovliggørelse i henhold til BR2010, fordi der sker et større indgreb i tagkonstruktionen. Ejerskiftforsikringen dækker alene ud fra samme byggemetode på samme sted. Den udbedring, som skal udføres på vores kunders klimaskærm, er alene demontering og genmontering af tagsten. Tagbelægningen er derfor reelt kun en reparation, idet de samme materialer anvendes igen. Vi har ikke modtaget dokumentation for, at vores kunder bliver mødt med et krav om lovliggørelse i henhold til BR2010 fra kommunen i forbindelse med den forestående udbedring. Vi stiller os dog imidlertid tvivlende overfor, at et sådan krav overhovedet vil blive stillet, idet der kun skal foretages lovliggørelse op til BR2010 krav, såfremt en rentabilitetsberegning påviser, at det vil være rentabelt at foretage lovliggørelsen. Henset til alderen på vores kunders ejendom, mener vi

ikke, at en sådan beregning vil vise, at det skulle være rentabelt at lovliggøre op til nutidige krav. Selv hvis sådanne krav ville blive stillet, er disse ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet denne ikke indeholder lovliggørelsesdækning. Dette betyder, at eventuelle krav, som kommunen måtte stille, som går udover kravene i henhold til bygningsreglementet på tagkonstruktionens oprindelige udførelsestidspunkt, vil være krav som vores kunder selv skal betale for. Det er således vigtigt ikke at forveksle lovliggørelsesdækning med ulovlighedsdækning.

Det er fortsat vores vurdering, at den løsning, som vi har fået to forskellige håndværkeres tilbud på, er fuldt forsvarlig og kan udbedre vores kunders skade. Endvidere har vi tilbudt vores kunder, at vi vil få foretaget 2 uanmeldte tilsyn i udbedringsperioden for at sikre, at arbejdet bliver udført forsvarligt og korrekt. Og sluttelig har vi tilbudt vores kunder, at erstatningen i henhold til det af os godkendte tilbud, vil kunne stilles til rådighed som hjælp, såfremt vores kunder vælger en anden udbedringsmetode.

Vi mener således, at vi har forsøgt at imødekomme vores kunders usikkerhed omkring udbedringsmetoden.

På baggrund af ovenstående fastholder vi i det hele vores afgørelse, herunder at den godkendte udbedringsmetode kan finde anvendelse. Vi afventer således nævnets stillingtagen og står gerne til rådighed med yderligere oplysninger, såfremt nævnet måtte ønske dette."

Hertil har klagernes advokat i brev af 29/6 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"I relation til skrivelse af 23. december 2010 til cheftaksator ... skal følgende bemærkes:

... i afsnit 5 er anført, at:

*'For god ordens skyld skal nævnes, der etableres mere ventilation, ved montering af liste på spær'.*

Det forholder sig blot således, at ovennævnte forhold ikke er medtaget i det tilbud, som Alm. Brand konkret forholder sig til i sagen.

Det underbygger således igen, at tilbuddet, som Alm. Brand fortsat henholder sig til, ikke er fornødent, og at tilbuddet blot bygger på (løs) snak omkring udbedringsmetoder og -muligheder fra mødet den 8. januar 2010.

Videre i afsnit 5 anfører [cheftaksator], at den af selskabet anviste udbedringsmetode absolut er i orden.

Derfor kan det også undre, at Alm. Brand ikke fremlægger fornøden dokumentation på den valgte metode og dette f.eks. i form af oplægnings- anvisninger eller beskrivelser fra dampspærreproducenter. Normal god byggepraksis er nemlig, at alle byggematerialer skal anvendes efter producentens anvisninger for at være korrekt udført.

Alm. Brand har heller ikke anvist en bygningsingeniør med forsikringsmæssig dækning, der beskriver/anbefaler metoden med udvendig oplægning som værende den rigtige eller fornødne udbedringsmetode.

...

Ejerskifteforsikringens argumentation:

Alm. Brand anfører, at tvisten består i, at mine klienter ikke er enige med Alm. Brand og de tilbudsgivende håndværkeres vurdering af, hvordan udbedring forsvarligt kan gennemføres.

I den forbindelse skal det bemærkes, at det ikke er mine klienters opfattelse, at de tilbudsgivende håndværkere er enige i, hvordan udbedring forsvarligt kan gennemføres. De pågældende håndværkere blev - efter mine klienters opfattelse - ikke bedt om at forholde sig til, om udbedring forsvarligt kunne gennemføres på den anviste måde.

Udbedringsmetoden er 'dikteret' af skadeskonsulenten fra Alm. Brand, og så er der givet tilbud på denne udbedringsmetode - det er således ikke håndværkerne, der har valgt metoden - det er Alm. Brand, der har valgt denne.

Der er i øvrigt meget stor forskel på de afgivne tilbud, og tilbuddene omfatter heller ikke de samme forhold. Derfor giver tilbuddene ikke noget retvisende eller relevant billede af, hvordan udbedring kan og skal gennemføres, herunder hvad prisen for udbedring kan fastsættes til i henhold til de gældende forsikringsbetingelser.

Angående forsikringsbetingelserne er det således korrekt, at erstatning skal fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen ville koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Mine klienter og jeg fastholder, at den rigtige løsning er, at dampspærren udbedres indvendigt fra, så det bliver som 'nyt med samme byggemåde på samme sted' og udført håndværksmæssigt korrekt og efter god praksis med dampspærreproducentens anvisning hertil.

Ligeledes at følgeskaden udbedres udvendigt fra med forøgelse af ventilationsspalten under taget og fjernelse af det skimmelsvampe- og rådgangne undertag og isoleringen samt afrensning af tilbageværende skimmelramte spær."

Heroverfor har selskabet i brev af 9/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

#### **"Opstartsmøde**

Det er korrekt, at vores skadekonsulent anbefaler vores kunder, at parterne hver især engagerer et tømrerfirma, og at der laves et fælles opstartsmøde, hvor konklusionerne i rapporten diskuteres.

Vi stiller os dog uforstående overfor, at vores kunder ikke har været klar over, at der var tale om et møde til afklaring af udbedringsmetode. Mødet foregik ifølge skadekonsulentens oplysninger i god ro og orden. Skadekonsulenten og vores kunders rådgiver var enige om, at der var tale om en skade, som kunne laves udefra. Håndværkerne, der deltog, var ligeledes enige heri, og har udarbejdet tilbud herpå. Såfremt håndværkerne ikke mente, at det var muligt at udføre arbejdet udefra, så havde de ifølge vores vurdering heller ikke afgivet et tilbud herpå.

Ved mødet blev der talt om lovkrav til isoleringstykkelser, ventilation og genanskaffelse af tagsten. For så vidt angår isoleringstykkelserne blev det ved mødet udregnet, at den nuværende tykkelse var tilstrækkelig til at imødekomme lovgivningens krav. Skadekonsulenten sagde under mødet ja til, at vi vil lægge ekstra på spærene for at lave en bedre ventilation. I tilfælde af at enkelte tagsten kunne gå i stykker under demontering/genmontering af disse, ville vores kunder undersøge om de kunne genanskaffe tagsten magen til, hvilket de efterfølgende vendte tilbage til skadekonsulenten og meddelte, at de godt kunne.

...

#### **Udbedringsforslag**

Advokaten anfører i brevet, at Dansk Bygningsanalyse ikke har angivet den præcise udbedringsmetode/fremgangsmåde i deres rapport. Til dette skal vi bemærke, at når Dansk Bygningsanalyse foreskriver, at der skal indhentes tilbud på udbedring, så mener vi ikke, at de også har pligt til at udarbejde projektforslag.

Vi henleder igen opmærksomheden på, at der ved opstartsmødet var enighed om løsningsmetoden, og at vores kunder først efterfølgende, og efter de havde meddelt skadekonsulenten, at denne ikke mere skulle orientere deres rådgiver ... i sagen, pludselig ikke længere var enige med os.

...

#### **Udbedringsmetode**

Vi fastholder fortsat, som anført i brev fra Cheftaksator ..., at den af [rådgivende ingeniør] foreslåede løsning er at betragte som et alternativt løsningsforslag.

Vi har medtaget ventilation i de indhentede priser, hvilket skadekonsulenten oplyser at have give mundtligt tilsagn om ved opstartsmødet.

Der er ikke tale om en udbedringsmetode på baggrund af løs snak, men om en virksom og korrekt metode, som er aftalt ved møde mellem skadekonsulenten, 2 håndværkere, vores kunder og deres rådgiver.

Det er vores vurdering, at så længe fagmænd tilbyder at udføre arbejdet og herunder udarbejde tilbud herpå, så er det ikke nødvendigt for os som forsikringsselskab at indhente diverse produktbeskrivelser, producentvejledninger og lignende. Arbejdet må formodes at blive udført i henhold til kravene - og herunder indenfor håndværkerens garanti. Hertil kommer, at vores skadekonsulent oplyser, at han har tilbudt vores kunder grundet deres usikkerhed, at vi ville tilbyde at foretage en uanmeldt besigtigelse for kontrol af kvaliteten af det udførte arbejde.

For så vidt angår advokatens og [rådgivende ingeniørs] krav til udbedringen, herunder opfyldelse af BR2010, skal vi for god ordens skyld meddele, at ejerskifteforsikringen ikke indeholder en lovliggørelsesdækning. Vi skal således i henhold til betingelserne alene reetablere med samme byggemåde og på samme sted. Eventuelle lovkrav fra myndighederne vil derfor henhøre for vores kunders egen regning.

Vi har på ingen måde dikteret en udbedringsmetode, men har valgt denne i samråd med håndværkerne og vores kunders rådgiver.

Såfremt vores kunder ønsker at vælge en anden løsning, står det naturligvis dem frit for, men vi kan kun yde erstatning i henhold til det allerede godkendte tilbud."

Herefter har klagernes advokat i brev af 6/10 2011 til nævnet bl.a. anført:

"At tømrerne mente, at det måske var muligt at udføre arbejdet, mener jeg absolut ikke, er det samme som, at man var enige i, at udbedringsmetoden er den rigtige og/eller korrekte metode. Tømrerne blev ikke adspurgt om holdning til en korrekt udbedring, og hvorledes denne konkret burde laves.

At man fremkommer med et tilbud er efter min opfattelse ikke det samme som, at man er enige i, at det er den korrekte udbedringsmetode.

Alm. Brand glemmer at beskrive, at mine klienter ikke var enige i metoden, og at de klart gav udtryk herfor under opstartsmødet. Mine klienter mente og gav også klart udtryk for, at en indvendig opsætning af dampspærren var den rigtige løsning.

...

Det er korrekt, at der blev snakket om de ting, Alm. Brand nævner i afsnit 3 under punktet 'Opstartsmødet' med isolering, tagsten m.v.

Alm. Brand fremhæver, at skadekonsulenten sagde ja til at øge ventilationen. Dette er blot stadig ikke indeholdt i det tilbud, som Alm. Brand henholder sig til i sagen, hvilket også er påpeget i mit tidligere indlæg.

Den øgede ventilation er medtaget i det andet tilbud, hvilket tilbud er 82% dyrere, og dette viser igen, at de to tilbud slet ikke er sammenlignelige hverken i indhold eller pris, men dette forholder Alm. Brand sig slet ikke til.

...

I opsummering og skadeårsag skriver Dansk Bygningsanalyse i rapporten på side 5, afsnit 8:

*'Skadeårsagen tilskrives utætheder i dampspærren. Forholdet skal udbedres'.*

Dansk Bygningsanalyse beskriver derfor, at det er helt afgørende, at skaden udbedres korrekt, og ikke, som Alm. Brand skriver, at der blot skal indhentes et tilbud.

Dette synspunkt fra Dansk Bygningsanalyses rapport omkring damp- spærrens vigtighed ligger i tråd med de anbefalinger, som [rådgivende ingeniør] giver i sin risikovurdering.

Derfor forstår mine klienter og jeg fortsat ikke, at Alm. Brand fastholder en metode, der i fag-anvisninger og litteratur herom betragtes som værende utilstrækkelig og ikke mulig i praksis.

Der findes heller ikke tilgængelige anvisninger fra producenterne for en udvendig udskiftning af dampspærren, og man kunne spørge sig selv, hvorfor udvendige anvisninger ikke findes.

Mine klienter har endvidere haft telefonisk kontakt med firmaerne Isover og Rockwool - begge producenter af dampspærre.

Samstemmende er svarene, at - den udvendige - ikke er en brugbar løsning, hvorfor man ikke kan lave en vejledning for udvendig oplagt dampspærre, og hvorledes deres produkt kan anvendes hertil - eller rettere ikke kan anvendes hertil.

Udskiftning af dampspærren skal altså angribes indefra for at være korrekt, og firmaerne har flere anvisninger og vejledninger på, hvorledes deres produkter anvendes indvendigt fra for at være udført korrekt.

Alm. Brand **opfordres** til at fremlægge faglig dokumentation for, at udbedring af dampspærre på forsvarlig vis kan ske udefra.

...

#### Ad konklusion:

Mine klienter og jeg mener ikke, at Alm. Brand opfylder forpligtelserne i forsikringsbetingelserne.

Den metode, som Alm. Brand fastholder/ønsker, er en udvendig oplægning af dampspærren, men det er ikke sådan, huset er bygget oprindeligt eller i øvrigt for nærværende. Huset er bygget med en indvendig oplagt dampspærre og intet andet.

Det er derfor hverken som nyt med samme byggemåde eller på samme sted. Alm. Brand vil dække skaden.

Derfor fastholdes det, at skaden (dampspærren) skal udskiftes/udbedres indvendigt fra, så det bliver som 'nyt med samme byggemåde på samme sted' og udført håndværksmæssigt korrekt og efter god praksis med dampspærreproducentens anvisninger hertil.

Ligeledes fastholdes det, at følgeskaderne udbedres udvendigt fra med forøgelse af ventilationspalten under taget og fjernelse af det skimmelsvampe- og rådgrebne undertag samt isolering.

Endelig fastholdes afrensning af tilbageværende skimmelramte spær og efterfølgende kvalitetskontrol af afrensningens effekt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

#### **"14. Hvorledes beregnes erstatningen**

##### **14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse**

###### **14.1.1.**

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

###### **14.1.2.**

Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, jf. 12-14, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

##### **14.2. Erstatningens anvendelse**

Selskabet har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

##### **14.3. Erstatningens udbetaling**

Erstatningen forfalder til udbetaling, når der er ført bevis for erstatningens anvendelse.

*Erstatningskravet bortfalder i det omfang, der ikke inden 5 år fra skadedagen er ført bevis for, at erstatningen er anvendt som her anført."*

Nævnet udtaler:

To medlemmer af nævnet udtaler:

Efter vores gennemgang af sagen finder vi efter de foreliggende oplysninger ikke grundlag for at fastslå, at den af selskabet tilbudte udbedringsmetode, hvor udbedringen af dampspærren foregår udefra, ikke er forsvarlig. Vi finder derfor ikke at kunne kritisere, at udbedring sker i overensstemmelse hermed.

Det tilføjes, at såfremt den valgte udbedringsmetode viser sig utilstrækkelig, uden at dette kan lægges de involverede rådgivere eller udførende håndværker til last - vil selskabet ikke kunne fralægge sig ansvaret herfor.

Et medlem af nævnet udtaler:

Efter min gennemgang af oplysningerne i sagen finder jeg i overensstemmelse med udtalelsen fra klagerens bygningsingeniør, at udbedringen af dampspærre skal foregå indefra.

Efter udfaldet af stemmeafgivningen

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson