802/08

Den 8. september 2008 blev i sag nr. 72.974:

xxxxx xxxxx
xxxxx xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Nykredit Forsikring A/S
Anker Heegaards Gade 8
1780 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Nykredit Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning for udbedring af skader som følge af skimmelsvamp.

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/6 2004. Ejendommen er opført i 1933. Hen over foråret og sommeren 2005 blev der foretaget en gennemgribende renovering af ejendommen som følge af betydelige skimmelsvampeforekomster i stueetagen og på første sal. Selskabet anerkendte skaden som dækningsberettigende og dækkede de direkte omkostninger ved renoveringen. I forbindelse med renoveringen bekostede klageren selv en række forbedringer af ejendommen, der blev gennemført samtidig. I oktober 2005 konstaterede klageren, at der i en række af de lokaler, der var blevet renoveret, atter var kommet skimmelsvamp. Selskabet anerkendte også denne del af skaden som dækningsberettigende.

I oktober 2006 konstaterede klageren endnu en gang skimmelsvamp i ejendommens ydervægge. Efter modtagelse af rapport fra Teknologisk Institut af26/10 2006 afviste selskabet at yde forsikringsdækning. Selskabet henviste til, at årsagen til skaderne var renoveringen i 2005, idet indvendig og udvendig isolering var udført uhensigtsmæssigt,

og dampspærre manglede helt eller var placeret forkert i ydervæggene. Selskabet har begrundet sin afvisning med, at det ikke hæfter for forkert udført arbejde foretaget af håndværkere, som forsikringstageren selv har antaget.

I bilag til klageskemaet af 22/11 2007 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Den 21. april 2005 blev der udarbejdet en indeklimaundersøgelse af Hussvamp Laboratoriet. Heraf fremgår, at der blev konstateret svamp i huset. Af reparationsanvisningen i rapporten fremgår, at der bør ske affugtning til udtørring af væggene, og at indeklimareparation og dermed genopbygning, først skulle ske når fugtkilden er elimineret og væggene udtørret **(bilag …)**.

Nykredit forsikring anerkendte skaden, og afholdt udgifterne til en omfattende renovering af ejendommen, herunder behandling af svampeangrebet.

Forinden renoveringen begyndte blev der udarbejdet en rapport af firmaet B.V. **(bilag …)**. Heri blev svampeangrebet kortlagt, og der blev givet anbefalinger til, hvorledes korrekt renovering skulle udføres. Den indledende rapport blev lavet den 29. april 2005. I rapporten blev det skønnet, at opfugtningen i huset primært skyldtes indtrængen af vand gennem facadevæggene. Det blev i rapporten anbefalet, at der blev foretaget udtørring af facadevæggene, forinden reetablering påbegyndtes.

Nykredit forsikring afviste imidlertid at opsætte affugtere, men igangsatte renoveringen uden **(bilag …)**.

Under renoveringen blev der udtaget stikprøvekontroller af firmaet B.V., som havde foretaget den indledende undersøgelse af ejendommen. De første prøver blev udtaget den 10. og den 13. maj 2005. Af rapporten fremgår, at der blev konstateret massivt forhøjet opfugtning af etageadskillelserne i en del værelser samt i gulvkonstruktionen i soveværelset **(bilag …).**

Ved rapport af 20. maj 2005 vurderede B.V., at svampeangrebet var omfangsbestemt **(bilag …)**.

Ved rapport af 26. maj 2005 oplyste B.V., at man vurderede, at der var foretaget korrekt afrensning af de angrebne overflader **(bilag …**).

Efter endt renovering konstaterede forsikringstager i september 2005 på ny svampeangreb i huset. Nykredit forsikring accepterede efter blandt andet udarbejdelse af en rapport om problemet udarbejdet den 5. september 2005 af B.V., at dække udgiften til udbedring af skaden **(bilag …)**.

Af rapporten fremgår, at I.S.S.D.C. havde oplyst, at der ikke under skimmelsvamperenoveringen var opsat affugtere inden reetableringen påbegyndtes, som anbefalet i B.V.'s oprindelige rapport. B.V. konstaterede ved deres gennemgang af huset forhøjet fugtighed og svampevækst i en lang række rum på 1. sal.

Nykredit Forsikring accepterede den 3. oktober 2005 at dække reparation af den nye skimmelsvampskade. **(bilag …)**.

I oktober 2006 konstaterede forsikringstager på ny skimmelsvamp i ejendommen.

I den forbindelse blev der på forsikringstagers foranledning udarbejdet en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af huset af Teknologisk Institut **(bilag …)**. Af rapport herom af 26. oktober 2006 fremgår, at der er konstateret forhøjet luftfugtighed i 2 værelser på 1. sal samt i stuen. Det konstateredes, at den forhøjede luftfugtighed kunne skyldes manglende afrensning efter det tidligere svampeangreb og/eller indelukket fugt fra seneste renovering.

Nykredit Forsikring afviste den 20. december 2006 efter møde på ejendommen, at dække skaden. Afvisningen skete under henvisning til rapporten af 20. og 26. maj 2006 udarbejdet af B.V., og at det heraf fremgik, at målinger viste, at afrensning af svampen, var sket korrekt **(bilag …)**.

Det bemærkes imidlertid, at disse rapporter er udarbejdet forinden den seneste renovering.

Nykredit Forsikring henviste i sin afvisning endvidere til, at opbygning af indervæggene er sket ved forsikringstagers egen entreprenør.

Hertil bemærkes det, at entreprenøren, Murerfirmaet E.P. og søn, gennem hele renoveringsprocessen har været antaget af Nykredit Forsikring til at føre tilsyn med tømrerentreprisen, og er blevet betalt herfor."

Selskabet har ved skrivelse af 1/2 2008 hertil anført:

"Vi anerkendte i marts/april 2005 en skade bestående i revner i facaderne på ejendommen, O.E.-vej, som havde medført vandindtrængen og fugt inde i huset. Huset er et funkishus fra 1933 med massive betonydervægge. Vægkonstruktionen var som i funkishuse opbygget med en pudset betonfacade, som på indersiden mod huset var påklæbet 10 mm kork og overpudset med 15 mm puds.

Vores forsikringstagere havde kontakt med en håndværker, M.M., som den 16. marts 2005 kom med en udtalelse om skadens omfang og årsag, hvilket førte til vores anerkendelse vedrørende facaderne.

Den 20. april 2005 afgav M.M. et tilbud til vores forsikringstagere på facadeistandsættelse. M.M. foreslog ikke kun en udbedring af revner, men også at foretage en facadeisolering udvendigt med 25 mm facadeisolering. Da udvendig facadeisolering var forbedringsarbejder og ikke omfattet af forsikringsdækningen, opgjorde M.M. forbedringsdelen på sit samlede tilbud på 267.000 kr. ex. moms til 45.000 kr. ex. moms. Det fremgår af tilbuddet: 'Her foretages også en afrensning *så huset kan tørre ud* samt reparation og rustbehandling af de mest åbenbare steder.' (vores fremhævelse med kursiv).

Den 9. maj 2005 afgav M.M. et tilbud til forsikringstagerne om genopbygning af de indvendige vægoverflader på 184.560 kr. ex. moms. Da M.M. ikke kunne skaffe kork (husets oprindelige isoleringsmateriale) i så store flader og tykkelser inden for tidsrammen, foreslog M.M. isolering af de indvendige vægge også med 25 mm facadeisolering. Af tilbuddet fremgår bl.a.: 'Under vores gennemgang den 29. blev der talt om vigtigheden af indvendig dampspærre. Den bedste løsning er at malerne i sin overfladebehandlingen incl filt behandler med olieholdig maling der har stor diffusionstæthed.' Da den indvendige isolering på 25 mm også udgjorde en forbedring, bad vores bygningskonsulent M.M. opgøre forbedringsandelen, som blev sat til 72.000 kr. ex. moms.

I tilbuddet henviser M.M. til vores bygningskonsulents udbud af 2. maj. Dette udbud har intet med facaderenovering og indvendige vægoverflader at gøre, men vedrører afrensning af skimmelinficerede overflader på væggene. M.M. henviser kun til udbuddet for at omfangsbestemme sit arbejde med indervægge.

Den 11. maj 2005 modtog vores bygningskonsulent en mail fra M.M. om, at M.M. havde indgået aftale med forsikringstagerne om udførelse af arbejderne på huset. M.M.'s forslag om, at han indgik aftale direkte med Nykredit om facaderenoveringen, blev ikke accepteret af os, og samtlige regninger er også udstedt til vores forsikringstagere.

Nykredit entrerede med firmaet B.V. mht. omfangsbestemmelse af skimmelsvamp i ejendommen. På baggrund af B.V.'s rapport af 29. april 2005 udfærdigede vores bygningskonsulent udbud af 2. maj 2005 vedrørende skimmelafrensning og indgik aftale med I.S.S.D.C. A/S.

I.S.S.D.C.'s afrensningsopgave blev udvidet til lofterne i stueetagen og på 1. sal på baggrund af B.V.'s rapport af 13. maj 2005.

I.S.S.D.C.'s forslag om opsætning af affugtere skyldtes ikke en konstatering af fugtige vægge, men at der i weekenden 21.-22. maj 2005 skete en ny skade på ejendommen, som intet havde med den igangværende facade- og skimmelafrensning at gøre. Skaden bestod i, at det dryppede ned i to værelser på 1. sal fra tagterrassen. Det var pga. den skade, at I.S.S.D.C. drøftede opsætning af affugtere med vores bygningskonsulent. Men vandindtrængen var afgrænset, havde kun resulteret i få mindre vandpytter på gulvene på plastikafdækning, og der var ingen nævneværdig synlig fugt på loft og vægge, hvorfor vores bygningskonsulent skønnede, at den enkeltstående vandindtrængen ikke medførte behov for affugtning.

B.V.'s rapport af 20. maj 2005 fandt ikke forhøjet forekomst af skimmel i gulvkonstruktioner og kælderydervægge.

Ved kontrolbesigtigelser den 18.-24. maj 2005 fandt B.V. ikke forhøjede skimmelsvampeværdier på de afrensede overflader og konkluderede i rapport af 26. maj 2005, at afrensningen af alle foreskrevne overflader var udført efter forskrifterne.

Vores endelige erstatningstilbud blev fremsendt til forsikringernes advokat ved brev af 23. maj 2005. Der er tale om en pragmatisk fordeling af udgifterne fra vores side, og vores brev indebærer ingen stillingtagen til og godkendelse af M.M.'s foreslåede isoleringstiltag. M.M. var antaget af vores forsikringstagere, og vores bygningskonsulent hverken godkendte M.M.'s forslag eller førte kontrol med M.M.'s arbejdsudførelse. Vores bygningskonsulents opgave bestod i at godkende M.M.'s tilbud størrelsesmæssigt og få fratrukket forbedringsandelen, som er forsikringsdækningen uvedkommende.

Da M.M.'s oprindelige tilbud kun indeholdt opbygning af indervægge, skulle der pga. den fundne skimmelsvamp i lofter i stueetage og 1. sal også indhentes tilbud på opsætning af lofter. I brev af 17. maj 2005 bad vores bygningskonsulent bad forsikringstager oplyse en tømrer, og han fik anbefalet et firma af M.M., og M.M. tilbød at koordinere loftsarbejder mod et tillæg på 8 % for byggeadministration. Vores bygningskonsulent havde intet med byggestyringen af arbejderne at gøre, men accepterede at forsikringen betalte for, at M.M. påtog sig opgaven på bygherrens/vores forsikringstageres vegne.

Vores andel af udgifterne jf. M.M.'s tilbud blev betalt i perioden 31. maj 2005 til 1. september 2005.

Med hensyn til vandindtrængen på 1. sal fra tagterrassen den 20.-21. maj 2005 blev det ved besigtigelse den 7. juli 2005 konstateret, at tagterrassens tagpapbeklædning var utæt. Vores forsikringstagere havde fået udskiftet tagpappen efter deres overtagelse af ejendommen, og vi afviste at dække tagpap, da skaden var opstået i forsikringstagers ejertid, jf. vores brev af 1. august 2005.

Den 14. september 2005 efter endt renovering henvendte vores forsikringstagers advokat sig igen, idet der var konstateret skimmel i loftskonstruktioner på 1. sal og på loftet i et værelse i stueetage. Vi afviste først dækning i brev af 27. september 2005, men accepterede senere efter et møde med forsikringstagers advokat 3. oktober 2005 at dække en ny skimmelafrensning af lofterne - muligvis fordi I.S.S.D.C. netop havde anbefalet affugtning pga. vandindtrængen gennem loftet. Arbejdet - både rengøring og opsætning af nye lofter - blev denne gang forestået af I.S.S.D.C.

Den 23. oktober 2006 anmeldte forsikringstagers advokat, at der igen var konstateret skimmelangreb i ejendommen.

Teknologisk Institut havde gennemført undersøgelser den 12. oktober 2006 og i rapport af 26. oktober 2006 konkluderes:

'På baggrund af de målte fugtniveauer i den indvendige isolering på ydervæggene, de udtagne skimmelprøver og overslagsmæssige beregninger af kondensdannelse i konstruktionen er det vurderingen, at den indvendige isolering forårsager forøget fugtniveau og kondensdannelse indvendigt på betonydervæggen med vækst af skimmelsvamp til følge. Fugtniveauet i den indvendige isolering øges ved diffusion af rumluft på grund af manglende dampspærre på den varme side af isolering.

Ved målingen af den relative luftfugtighed og skimmelsvampeniveau i hulrummet over loftisoleringen kunne der ikke i det undersøgte område konstateres problemer. I denne del af konstruktionen er der anvendt dampspærre. Det anslås derfor, at der ikke er et generelt problem med skimmelsvamp i loftkonstruktionen, men alene et kosmetisk problem med sorte skygger ved lægter m.m.

Den konstaterede skimmelsvamp kan også være et resultat af manglende afrensning efter det tidligere skimmelsvampeangreb og/eller indelukket fugt fra seneste renovering.'

Af notater af 25. og 28. august 2006 fremgår, at udvendig facadeisolering ikke er udført efter Rockwools arbejdsvejledning, at isolering både udvendig og indvendig er uhensigtsmæssig, og at forkert placeret eller manglende dampspærre bidrager til fugtophobning.

Vores chefkonsulent besigtigede, og i brev af 20. december 2006 afviste vi at gå ind i sagen. Vi henviste til, at vi ikke hæftede for opbygning af indervægge, idet det var forsikringstagernes egen antagne håndværker, der havde foreslået og udført denne løsning.

Endvidere henviste vi til, at rapport fra B.V. dokumenterede, at der var foretaget korrekt afrensning af skimmelsvamp.

Vores vurdering

Der er fundet skimmelsvamp i ydervægge, men ikke i lofter.

Teknologisk rapport vurderer, at årsagen til fugtophobning i ydervægge er den indvendige isolering og manglende dampspærre.

Vores forsikringstagere har selv entreret med M.M., og Nykredit forsikring hæfter ikke for mangelfuldt arbejde begået af håndværkere, som forsikringstager selv har valgt og indgået aftale med, jf. ankenævnskendelse 53.200.

Det var M.M., der foreslog isolering, og isoleringen er forbedringstiltag, som ikke er omfattet af forsikringsdækningen. Forsikringen skal kun dække reparation af ejendommen, som den var opbygget.

Vi har heller ikke valgt tømreren, som blev foreslået os af M.M. efter, at vi først havde forespurgt forsikringstager om en tømrer. At M.M. på bygherrens vegne tilbød at forestå koordineringen af tømrerens arbejder og fik dækket et byggeadministrationstillæg, gør ikke, at vi har ansat M.M. til denne opgave. Koordineringen af arbejderne påhviler bygherren/vores forsikringstagere og ikke os som forsikringsselskab.

Vi bemærker desuden, at tømrerens arbejde bestod i opsætning af lofter, og her har Teknologisk Institut ikke konstateret skimmelsvamp efter anden udbedring af lofterne efter det anmeldte skimmelangreb den 14. september 2005. Vægopbygningen, hvor problemet er, stod M.M. for, jf. hans tilbud.

Vores bygningskonsulents arbejde har bestået i at opgøre skaden og godkende udgifterne til udbedring. Nykredit har forestået omfangsbestemmelse af skimmelsvamp og skimmelafrensing, men vores bygningskonsulent har hverken bestemt, styret eller kontrolleret selve reparationsarbejderne, herunder hvornår vægge var tilstrækkelig udtørrede til, at genopbygning kunne finde sted.

Teknologisk Institut nævner i sin rapport som sekundær mulighed, at skimmelsvamp kan skyldes manglende afrensning af tidligere angreb eller indelukket fugt fra seneste renovering.

B.V.'s rapport af 26. maj 2005 påviste, at skimmelsvamp på ydervægge var korrekt afrenset. Manglende afrensning kan således udelukkes som årsag. B.V.'s rapport omhandler ikke lofter, men Teknologisk Instituts rapport viser, at der ikke er problemer med lofterne efter anden omgang renovering i efteråret 2005.

Det er ikke bevist, at skimmelsvamp kan skyldes indelukket fugt. Desuden var nødvendig udtørring af vægge omfattet af M.M.'s arbejdsopgaver, jf. tilbud af 20. april 2005.

Af ovennævnte grunde har vi afvist at indgå i mangels sagen."

I skrivelse af 25/8 2006 fra S.E.L & Søn Isolering til klageren hedder det bl.a.:

"Hermed mine kommentarer til det udførte arbejde, visuel gennemgang med projektleder J.M. Murerfirmaet AV-A., V., T.L. som indehaver og O.B., S.E.L.I. A/S den 22-08-2006.

Udvendig facadeisolering er ikke udført efter Rockwools arbejdsvejledning. Fugtskjolder indvendig er meget synlige og af stort omfang. Fugtskjolder kan fremkomme hvis dampspærre

er placeret forkert eller helt mangler. Isolering både udvendig og indvendig er ikke hensigtsmæssig og kan medføre fugtophobning i vægge."

Nævnet udtaler:

Nævnet må lægge til grund, at det skimmelsvampeangreb, der blev konstateret i efteråret 2006, er en følge af mangler ved det arbejde, der blev udført ved renoveringen af vægge og lofter mv. i forbindelse med udbedringen af skimmelsvampeskaderne i 2005.

Nævnet anser det endvidere for godtgjort af selskabet, at klageren selv rekvirerede håndværkerne, der stod for renoveringen, og at selskabet ikke i øvrigt har påtaget sig at forestå udførelsen af renoveringen i forbindelse med skimmelsvampeskaden. Nævnet finder derfor ikke, at kunne pålægge selskabet at erstatte eventuelle udgifter til udbedring af de nu af klageren konstaterede mangler ved arbejdet. Det bemærkes, at det forhold, at forsikringsselskabet følger et reparationsarbejde ved en konsulent, ikke i sig selv bevirker, at selskabet er indtrådt som ansvarlig for gennemførelsen af reparationen, jf. responsum nr. 2441 fra Assurandørsocietetet (nu Forsikring & Pension).

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand