824/09

Den 6. juli 2009 blev i sag nr. 75.244:

xxx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom. Endvidere klages der over, at selskabet kun har dækket en del af de afholdte omkostninger til byggeteknisk bistand, og at det helt har afvist at dække klagerens advokatomkostninger i forbindelse med sagen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren købte i juni 2005 den omhandlede ejendom for 1.995.000 kr. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen den 8/10 2005, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 3/5 2005. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er tale om et rækkehus opført i 1965 (bygning A), og at der er opført en tilbygning i 1983 (bygning B). Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a. følgende:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		

8.3 Skotrender/inddækninger	K1	Inddækninger mellem tag og aftrækshætter samt tag og skorsten er repareret med tjæremateriale. Note: Der må påregnes løbende vedligeholdelse på grund af inddækningernes alder.

…
Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader"

Primo januar 2006 anmeldte klageren til selskabet, at hun havde konstateret sortsværtninger på ejendommens vægge og lofter.

Anmeldelsen blev af selskabet bekræftet ved skrivelse af 10/1 2006 til klageren. I skrivelsen anmodede selskabet hende om at fremsende yderligere oplysninger, herunder bl.a. en nærmere beskrivelse af det anmeldte forhold.

Den 17/3 2006 modtog selskabet en af klageren affattet skrivelse. Af denne skrivelse, der er stilet til skadebehandleren, fremgår:

"Jeg overtog K.vej … d. 8/10-05
Alt blev malet undtagen loftet i gangen/stuen som stod som nymalede.
Jeg flyttede ind d. 15/10-05 og satte engangsglas i skabet, 3 dage senere var engangsglassene grå og der var sort rundt omkring dem inde i skabet, hvis jeg lagde plastik på bordet (indpakning) blev der sort omkring. I skabene på badeværelset blev der ligeledes gråt omkring visse plastikgenstande dog ikke alle plastikting, mine låg på vitaminglas er blevet grå inde i skabet. Skabe og låger indvendigt er meget sorte der hvor der står plastik.
Allerede i november føler jeg at der er sorte skjolder på loftet i stuen men slår det hen med belysningen.
Sidst i december har jeg en fridag (med solskin) og kan nu tydeligt se sort på vægge, lofter, paneler, døre og dørkarme i flere forskellige rum.
Mine vinduer har jeg fra starten måtte pudse hver 14/21 dage hvor de er sorte indvendige. Jeg ringede til dig d. 10/1-05 men måtte i en periode lade det ligge da jeg var slået helt ud af dette. Har været sygemeldt i 5 uger fra mit arbejde. Nu er det sådan, at gaver jeg fik i januar (fodbad i plastik) er blevet gråt i skabet, elkedel, mikroovn indvendigt.
Jeg har i januar vasket alt i gangen af, men nu er alle karme igen fuldstændig sort marmoreret. Og det er som om der bliver mere og mere sort.
Jeg kontaktede den tidligere ejer som udtalte at de intet har haft. Hvilket jeg finder helt utroligt. Der er meget fugt på ruder i værelset, ruderne dugger helt op.
Har spurgt en maler som aldrig har hørt eller set noget lignende, en murer som heller ikke vidste hvad det var. En tømrer der heller ingen råd havde. Har ringet til teknologisk institut (T.E.) Som mener at prøver vil koste 15.000 kr. men at det absolut vil give et billede af hvad dette er.
Så er det jo lige alle omkostningerne til dette skal jo dækkes.
Jeg håber at vi snarest vil finde en løsning på dette. For mig hårde forløb, da usikkerhed er en ubehagelig faktor at leve med."

Sagen blev herefter overgivet til selskabets bygningstaksator E.A., som besigtigede ejendommen den 18/4 2006. Af den på baggrund heraf udfærdigede interne besigtigelsesrapport af 20/4 2006 fremgår bl.a.:

"**3.** Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?
nej-

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Ved besigtigelsen blev hele ejendommen fremvist og inspiceret, såvel indvendigt som udvendigt, bl.a. fra tagpaptaget.
Der kunne konstateres sortsværtning i boligen indvendig. På malede overflader kunne der flere steder konstateres sortsværtning.
På malede trælofter ses mørke aftagninger af tagspær. Dette er kuldebroer i tagkonstruktionen. Vinduesglas, glatte malede overflader smitter af. Der er sort oppe over køleskabet, glas i skabe er sortsværtede.
Årsagen til sortsværtning er beskrevet i BYG-ERFA blad 99.06.21.
Årsagen beskrives som afsætning af sod, aske, støv og fedt fra rumluften på vægge, lofter, og inventar.
Partiklerne kan stamme såvel fra boligens brug som fra boligens omgivelser, og de kan være af både organisk og uorganisk oprindelse, fx cigaretrøg, sod fra varmeanlæg og fra levende lys, husstøv, mikroorganismer og pollen.
Hertil kommer sod og fedt og vanddamp fra tilberedning af varm mad.
Partiklerne holder sig svævende i rumluften i meget lang tid, og de følger rumluftens bevægelser. For at stoppe eller reducere sortsværtningen er det nødvendigt, at beboerne ændrer adfærd.
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at stuen indeholdt mange stearinlys.
Udluftning og hyppigere rengøringsfrekvens kan også komme på tale."

På baggrund af taksatorens oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 16/5 2006.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket hun tilkendegav i skrivelse af 28/6 2006 til selskabet.

Ved skrivelse af 11/9 2006 til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse.

Klageren anmodede herefter firmaet Bygge- og Miljøteknik A/S om at foretage bygningsundersøgelser af den forsikrede ejendom. Der blev på baggrund heraf udfærdiget en omfattende rapport. Af denne rapport, der er dateret 16/7 2007, fremgår bl.a.:

"**1 Baggrund**

…

Formålet med bygningsundersøgelserne var at klarlægge årsager til konstaterede problemer i boligen, herunder mulig sammenhæng mellem plamager og utætheder i taget.

2 Beskrivelse
Bygningen er efter de foreliggende oplysninger et 110 m² et plans rækkehus opført på terrændæk. Tag er built-up tag med tagpap. Vægkonstruktion er mineraluldsisoleret hulmur af tegl udvendig og porebeton indvendig.

Det er oplyst, at huset er tilbygget mod nord med et alrum i 1983. Tilbygningen er opbygget med built-up tag med tagpap bestående af spær pr. 80 cm og 175 mm isolering. Tilbygningens vægkonstruktion består af 150 mm mineraluldsisoleret hulmur med formur af tegl og bagmur af 75 mm gasbetonelementer. Ved ejerskiftet i 2005 blev der herudover tilbygget en overdækket (lukket) terrasse mod nord og foretaget malerarbejder. Overflader er malebehandlet tapet/puds/trælister. På døre og vinduer er efter det oplyste anvendt traditionel alkydmaling.

Efter det oplyste har forrige ejer forestået renovering af loft og tagpaptag, herunder er der foretaget afhjælpning af utæt tag.
…
4 Vurdering og anbefalinger

Utæt tag
De opfugtede områder anført på tagplanen skyldes med stor sandsynlighed utætheder i taget.

Ved skanningsværdier omkring 60 og derover, er der erfaringsmæssigt stor opfugtning i isoleringslaget øverst i konstruktionen eller i hele området mellem tagpap og evt. dampspærre.

Det er vor vurdering, at opfugtede områder angivet med rød markering på ovennævnte plan indeholder vand. I den forbindelse skal det nævnes, at såfremt vandmængden er i et omfang der overstiger 1-1,5 l/m² tagflade, vil yderligere mængder vand direkte kunne skade konstruktionen som helhed. Det opfugtede tag, som konstateret, bør derfor sammen med isolering, dampspærre og evt. trædele udskiftes i fornødent omfang.

For nærmere præcisering af omfang af udbedring og verifikation af de konstaterede utætheder herunder omsætning af målte værdier anbefales det inden udbedring at udføre en destruktiv undersøgelse med udtagelse af prøve af tag og tagisolering til bestemmelse af fugtindholdet efter principper for en såkaldt tørre-vejeprøve.

Det bemærkes, at såfremt utæthederne ikke udbedres, vil opfugtningen eskalere og medføre betydelige skader på bygningskonstruktionen som helhed.

Sortsværtning
Det er vor vurdering, at sortsværtningen i boligen ikke kan henføres til skimmelsvamp, da der på undersøgelsestidspunktet ikke kunne konstateres skimmelsvamp, hverken visuelt eller ved specifik undersøgelse. Der synes endvidere ikke at være en umiddelbar sammenhæng mellem boligens ventilering og den konstaterede sortsværtning. Sortsværtningen kan ligeledes ikke henføres til manglende/utilstrækkelig rengøring idet det er vores indtryk, at boligen renholdes efter sædvanlige principper for rengøring.

Efter vor vurdering synes der at være en sammenhæng mellem de opfugtede bygningsdele/-overflader og sortsværtningen, idet sodpartikler fra fx stearinlys, utæt skorsten, mados, forurenede partikler fra udeluft o.l., som selv i små mængder meget let afsættes på opfugtede overflader som dermed fremviser sortsværtning.

Det kan ikke udelukkes, at sortsværtningen kan skyldes elektrostatiske forhold sandsynligvis opstået i forbindelse med opfugtning af taget. Endvidere kan det ikke udelukkes, at tagområder, som ikke er opfugtede kan skyldes kuldebroer eller områder med ingen/mangelfuld isolering. Disse forhold vurderes dog begrænset.

Det kan ikke udelukkes, at der kan være luftstrømme imellem loft og tag, som kan stamme fra utætheder i taget. Erfaringsmæssigt opstår luftstrømningerne som følge af utætheder i klimaskærmen fx utætheder i dampspærre, utætheder mellem tag og facade, utætheder mellem indvendige vægge. Utætheder i dampspærre og samlinger mod klimaskærmens vægge og de interne vægge gør, at der sammen med temperaturforskelle over og under det nedhængte loft i boligen skabes en kold luftstrøm, der afkøler bygningsoverflader partielt som kan medføre sortsværtning fx langs skyggelister eller langs bjælker.

Efter vor umiddelbare vurdering skyldes sortsværtningen således ikke skimmelvækst, men partikler, der afsætter sig på afkølede overflader på loft og/eller vægge på grund af forskel i molekylernes polaritet og fordi overfladen er opfugtet af vand fra utætheder i taget.

En reduktion af sortsværtning primært på boligens lofter, vil i det aktuelle tilfælde forudsætte, at

- tagkonstruktionen og dens samlinger sikres tæthed mod vandindtrængen
- opfugtede materialer udskiftes
- dampspærre i tag indvendig er funktionsdygtig og sammenhængende, også mod klimaskærmens vægge
- konstruktionen har den fornødne isolering og/eller boligens opvarmning er tilstrækkelig til at opretholde en let forhøjet temperatur på kolde områder
- boligens ventilation fungerer, her bør nævnes, at bad bør suppleres med mekanisk fugtstyret ventilator

For verifikation af dampspærres funktionsdygtighed anbefales det i sammenhæng med verifikation af utætheder (beskrevet i afsnittet ovenfor) inden udbedring, at måle luftskiftet gennem boligens utætheder med en såkaldt blowerdoortest og kortlægge utætheders placering ved hjælp af tryk og partiel røg og om nødvendigt evt. udføre en destruktiv undersøgelse for at sikre, at dampspærre er eksisterende og intakt.

Det bemærkes, at såfremt sortsværtning ikke lader sig fjerne fra malebehandlede overflader med grundrengøringsmiddel, vil der forekomme gennemslag i nye malingslag. Gennemslag kan for hovedparten af sortsværtningen modvirkes ved at behandle de misfarvede overflader med fx isoleringslak forud for malebehandlingen, efter malervareleverandørens anvisninger."

Ved skrivelse af 1/8 2007 anmodede klageren selskabet om at genoptage sagen. Vedlagt skrivelsen fremsendte hun kopi af rapporten fra Bygge- og Miljøteknik A/S.

Rapporten blev forelagt taksatoren, hvorefter selskabet ved skrivelse af 31/10 2007 til klageren fastholdt afslaget på forsikringsdækning.

Den 3/1 2008 modtog selskabet en klage over afgørelsen fra klagerens advokat. I skrivelsen anmodede advokaten bl.a. selskabet om at bekoste yderligere undersøgelse af ejendommen.

Ved skrivelse af 4/2 2008 til klagerens advokat afviste selskabet at betale for yderligere undersøgelser.

Advokaten kontaktede den 5/2 2008 telefonisk selskabets skadebehandler og anmodede i den forbindelse på ny om en revurdering af sagen.

Ved skrivelse af 8/3 2008 til klagerens advokat fastholdt selskabet igen afslaget på forsikringsdækning.

Klagerens advokat rettede på ny henvendelse til selskabet den 10/3 2008. Foranlediget heraf meddelte selskabet ved skrivelse af 19/3 2008, at det var indstillet på at betale for yderligere undersøgelse af sortsværtningerne med henblik på at finde årsagen til disse.

Bygge- og Miljøteknik A/S foretog herefter supplerende bygningsundersøgelser. Af den på baggrund heraf udfærdigede rapport af 3/7 2008 fremgår bl.a.:

"**1 Baggrund**
…
Undersøgelserne er foretaget 2008-05-15 og omfatter dels tagets fugtforhold, dels bestemmelse af opbygning, dels relationer til tidligere konstateret sortsværtning.
Undersøgelserne er udført i forlængelse af BMTs rapport R…002 dateret 2007-07-16.

2 Beskrivelse
Der henvises til BMTs rapport R…002. I tillæg oplyser ejer, at

- rækkehuset er opført i 1964

- det hverken gennem Teknisk Forvaltning i G. Kommune eller bebyggelsens Grundejerforening har været muligt at fremskaffe tegninger eller beskrivelser, der har kunnet afdække opbygningen af tag nærmere

- ejere i naboboliger i Grundejerforeningen, hvor der ikke er foretaget efterisolering og ikke er anvendt dampspærre mod loft, foretager hyppige malebehandlinger af lofter og vægge, da de har tilsvarende problemer med sortsværtning.

…
4 Vurdering

Det bemærkes indledende, at gældende bygningsreglement (1961) ved byggeriets opførsel i 1964 ikke stillede krav om dampspærre i konstruktionen, men krav om at konstruktionen skulle være tæt.

De gennemførte undersøgelser viser, at der er sammenhæng mellem utætheder i tag og sortsværtningen. De sortfarvede samlinger/stød mellem mineraluldsisoleringen viser tydeligt, at luft strømmer gennem isoleringslaget i taget og ind i boligen gennem utætheder i loftet.

Efter vor vurdering har skimmelsvampevæksten på undersiden af bræddebeklædningen været aktiv over en længere årrække og har skønsmæssigt bredt sig til mere end 50 % af det oprindelige tag excl. tilbygninger.

Efter vores vurdering synes isoleringen nærmest at 'filtrere' skimmelsvampen, men ikke mikrofine støvpartikler, som afsættes på afkølede og let opfugtede overflader på loftet inde i boligen og danner sortsværtning på loft/inventar.

Skimmelsvamp på undersiden af bræddebeklædningen for tagpap vil om sommeren tørre ud og drysse ned på isoleringen og i uheldige tilfælde føres videre ind i boligen. Huller/revner i loftet vil på kolde dage føre til konvektion dvs. tagets underside tilføres fugtig luft indefra, som fører til øget skimmelsvampevækst.

I stue og i køkken er der ved opsætning af listelofter sket en perforering af bagvedliggende pudslag, som tillader luft og fugt at passere gennem loft. Luft kan ligeledes passere gennem revner i det pudsede loft i fx entre og/eller gennem listeloftet, der ikke er tæt.

Tag er udført som koldt tag. Ved kip forefindes ingen ventilationsmulighed. De opadgående luftstrømme mod kip under bræddebeklædningen medfører således stillestående fugtig luft og dermed stærk opfugtning ved kip, over bad, køkken og entre, da fugten her ikke kan bortventileres.

Taget er at betragte som et paralleltag, dvs. hvor tagflade og loft løber parallelt i en sammenbygget kompakt konstruktion. Efter nugældende regler kan ventilation i kip udelades såfremt taghældning er under 10° og husets bredde højst er 10 m. Ved tagflader, hvor afstanden mellem kip og tagfod er over 12 m må ventilationsspaltens højde øges (se TOPs og TORs håndbøger).

Opfugtningen af taget og den følgende massive skimmevækst på bagsiden af bræddebeklædningen for taget skyldes efter vor vurdering utilstrækkelig ventilation. Her bemærkes særlig at ventilationshuller bag tagrende bevidst er blokeret ved overmaling af insektnet ved ventilationshuller.

Opfugtning og skimmelsvamp i taget er efter vor vurdering et tiltagende problem, som hvis det ikke standses med stor sandsynlighed vil føre til betydelig skade og skimmelsvampeproblemer i boligen.

Det er vores opfattelse at havde taget været forsynet med dampspærre ved montering af listeloft er det sandsynligt at sortsværtningen kunne være undgået.

5 Anbefaling

Den massive skimmelvækst under bræddebeklædningen for tagpap vil nødvendiggøre at tagets tagpap, bræddebeklædning og isolering som minimum må udskiftes. Herudover skal

taget sikres korrekt fugtisolering og ventilation iht. TORs og TOPs anvisninger for ventilerede tage.

Hvis der forekommer skimmelsvampeangreb på spærsiden og loftbrædder, må disse afrenses. Dette anbefales gjort ved hjælp af tørdampsrensning efter MicroClean®-metoden, en kemikaliefri afrensningsmetode.

Vi gør opmærksom på, at indendørs arbejde vedr. lofter vil medføre spredning af støv, som kan være inficeret med skimmelsvamp. Der skal således træffes særlige foranstaltninger til minimering af støvspredning. Og afslutningsvis må en såkaldt 'skimmelsvamperengøring' foretages i hele boligen.

For at undgå fugt og støvpartikler samt reducere såvel luftstrømme som ekstraordinært energiforbrug gennem loftet, må alle rum forsynes med tætsluttende dampspærre. Dette vil medføre at listelofter i stue og køkken må nedtages og om muligt retableres samt at lofter uden listeloft må monteres med gipsplader, alternativt nye listelofter med dampspærre. Alle samlinger mellem baner af dampspærre og mellem dampspærre og væg vil kræve grundig tætning med specialtape jf. SBI anvisning 214.

I forbindelse med retablering bør tillægsisolering overvejes."

Rapporten blev af klagerens advokat fremsendt til selskabet den 7/7 2008.

Selskabet betalte herefter for den supplerende undersøgelse og fremsendte dernæst rapporten til taksatoren med henblik på at få dennes kommentarer hertil.

Selskabet modtog taksatorens kommentarer den 30/7 2008 og fastholdt afslaget på forsikringsdækning ved skrivelse af 31/7 2008 til klagerens advokat. I sidstnævnte skrivelse henviste selskabet bl.a. til ankenævnskendelse nr. 72.128.

Af en herefter af klagerens advokat til selskabet fremsendt e-mail af 22/8 2008 fremgår:

"For god ordens skyld bekræfter jeg vores telefonsamtale, hvor vi drøftede muligheden for at få en taksator ud for at besigtige ejendommen igen for, evt. sammen med en tømrer og ved indgreb i loftet indefra, at kunne komme nærmere en forklaring på sortsværtningen af min klients ejendom.

Som nævnt i telefonen skal jeg rette nogle faktuelle oplysninger, som er lagt til grund i jeres afgørelse.

Min klient overtog huset d. 8. oktober 2005, og malede den 1. weekend. Da hun flyttede ind den 15. oktober var engangsglassene fra weekenden før blevet grålige. Der var ligeledes gråt omkring alt plastik, hvad enten det stod op af væggen eller lå på bordet og væggene i alle skabene i huset var sorte. 1 mdr. efter indflytningen var der sorte skjolder i lofterne.

Der er ingen af min klients naboer, der har problemer med sværtning og sortfarvning. Da der er tale kædevillaer (hvor min klients ejendom er i midten), der er opbygget samtidig er det naturligt at antage at min klients ejendom afviger fra tilsvarende bygning af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Der er en beboer i området, der ikke har opsat trælofter op. Hun oplever at få lidt gråsværtning af lofterne. Men der er over en periode på 8-10 år, hvorefter lofterne males.

Min klient har sænkede trælofter i alle rum undtagen fordelingsgang og børneværelse. Hendes naboer har ligesom min klient sænkede lofter. De har ingen sværtning, på trods af at de ryger. De har heller ingen problemer med at deres skabe og plastik bliver sort.

Meget taler for, at der er noget anderledes ved min klients ejendom, og jeg henviser igen til rapporten fra BMT.

Jeg afventer herefter en tilbagemelding om, hvorvidt der kan aftales en besigtigelse af en taksator på min klients ejendom."

Der blev herefter foretaget ny besigtigelse af ejendommen den 24/9 2008. I rapport af 9/10 2008 fra Tryg Byggeteknik hedder det bl.a.:

"**Undersøgelsesresultater**
Ved åbning af lampeudtag kunne der konstateres en dampspærre over loft i tilbygning.

Loftkonstruktionen i stuen i oprindelig bygning er uden dampspærre. Listeloftet i stuen er sømmet direkte på oprindelig pudset loft med rørforskalling. BMT oplyste, at de ved destruktiv åbning af tagkonstruktion ikke har konstateret dampspærre i loftkonstruktion over køkken.

Der kunne konstateres sortsværtning af listelofter i stue, se foto 1 og 2, og pudsede lofter i gang og værelse, se foto 3 og 4. Det blev oplyst, at også inventar med plastoverflader, som f.eks. skabe og krus, har været tilsværtet.
…
Skadeårsag/konklusioner
Der er ikke dampspærre i loftkonstruktion i oprindelig bygning.

Bygge- og Miljøteknik NS (BMT) angiver i deres rapport dateret juli 2008, at der er en sammenhæng mellem utætheder i tag og sortsværtningen. Sortfarvede samlinger/stød mellem mineraluldsisoleringen viser efter BMT's opfattelse, at der sker en luftbevægelse gennem isoleringen og ind i boligen gennem utætheder i loft. Derudover vurderer BMT, at isoleringen i tagkonstruktionen 'filtrerer' skimmelsvampe, men ikke mikrofine støvpartikler. Partiklerne afsættes herefter på afkølede og let opfugtede overflader på loftet inde i boligen med sortsværtning af loft og inventar til følge.

Årsagerne til sortsværtning kan være mange, jf. BYG-ERFA (99 06 21), hvoraf de vigtigste er utilstrækkelig ventilation, utilstrækkelig varmeisolering og statisk elektricitet. Vi vurderer, at den primære årsag til de konstaterede sortsværtninger er afsætning af partikler på overflader i områder med kuldebroer og at kilden til partiklerne er indefra. Som det fremgår af BMT's termografiundersøgelse er der en sammenhæng mellem kolde overflader og sortsværtning.

Vi mener ikke, at BMT's teori om luftbevægelse fra tagkonstruktion til beboelse som årsag til sortsværtningerne er tilstrækkeligt dokumenteret. Som det ses af foto 6 i BMT's rapport dateret juli 2008 er isoleringen kun misfarvet på over og underside. I midten af isoleringen er der ingen misfarvning. En forekommende 'filter'-effekt ved luftstrøm fra tag til beboelse burde have misfarvet isoleringen mest på oversiden og derfra jævnt aftagende mod undersiden. Misfarvninger på underside kan skyldes bevægelse af luft med forskellige partikler fra beboelsesrum til tag, mens misfarvninger på overside kan skyldes aflejring af partikler fra udeluften eller fra eventuelle skimmelsvampeangreb på underside af tagbrædder.

Som det fremgår af førnævnte BYG-ERFA kan sortsværtningen skyldes mange forskellige partikler. Eurofins Danmark har stor erfaring i at analysere sammensætningen af sortsværtningerne. I de fleste tilfælde er der tale om partikler, hvor oprindelsen ikke lader sig bestemme. Det er dog muligt at analysere forekomsten af specifikke stoffer, som f.eks. stearin, diesel m.m. En sådan analyse kan muligvis medvirke til klarlægning af kilden til partiklerne.

Det er BMT's opfattelse, at opsætning af en dampspærre ved montering af listeloft sandsynligvis ville have forhindret sortsværtningen. Vi vurderer, at misfarvningerne ikke kunne være undgået med en dampspærre, da dampspærren ikke eliminerer kuldebroer.

I situationer hvor kilden til sortsværtning ikke er indlysende (levende lys, tobaksrøg, elinstallationer osv.) er det vores erfaring, at sortsværtninger i boliger oftest indtræffer efter malerarbejde i starten af fyringssæsonen og at sortsværtningerne opstår i områder med plastikmaling og kuldebroer samt på inventar af plast. Anvendelse af en maling af god kvalitet og malerarbejde før fyringssæsonen har i mange tilfælde medført, at sværtningerne ikke er genopstået."

Besigtigelsen gav ikke anledning til en ændring af afgørelsen, som selskabet derfor fastholdt ved skrivelse af 24/10 2008 til klagerens advokat.

Efterfølgende blev sagen indbragt for nævnet.

I den af klagerens advokat affattede klageskrivelse af 10/12 2008 hedder det bl.a.:

"Klagen vedrører spørgsmålet om, hvorvidt skimmelsvampeskaden i tagkonstruktionen, der konstateret efter overtagelse af ejendommen … er et dækningsberettiget forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Jeg skal således på vegne af klager nedlægge følgende:

PÅSTAND:
Ankenævnet for Forsikring skal træffe afgørelse om at Tryg Forsikring skal anerkende den ved klagers ejendom konstaterede skade som dækningsberettiget under klagers ejerskifteforsikring, og betale renoveringsomkostninger, omkostninger til byggeteknisk bistand samt øvrige omkostninger forbundet med skaden og den deraf følgende sag, herunder blandt andet rimelige og nødvendige advokatomkostninger.
…
ANBRINGENDER:
Til støtte for den nedlagte påstand gøres følgende gældende.

De konstaterede skader er utætheder i tagkonstruktionen, sortsværtning og skimmelsvamp.

Årsagen til skimmelsvampen skyldes utætheder i tag, og at ventilationshullerne bag tagrenden er blokeret ved overmaling.

Skaderne er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Forholdene indebærer en helbredsrisiko ved ophold i boligen.

De konstaterede skader nedsætter boligens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

På opførelsestidspunktet var der krav om, at en tagkonstruktion skulle være tæt. Dette er ikke tilfældet på ejendommen, se i øvrigt rapport R …003 fra BMT A/S.

Kendelsen 72.128 kan ikke sammenlignes med nærværende sag.

Det er muligt, at sortsværtning som følge af kuldebroer må påregnes af en ejendom fra 1965/1983. Forskellen i denne sag er imidlertid, at der er tale om en massiv skjult skimmelforekomst i tagkonstruktionen, som er en følge af en efterfølgende konstruktionsmæssig ændring af ventilationsforholdene. Der henvises i den forbindelse til rapport R …003 fra BMT A/S.

Det bedste sammenligningsgrundlag i denne sag er de øvrige identiske boliger i bebyggelsen, som ikke har tilsvarende skader.

Der er tale om et dækningsberettiget forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det har været nødvendigt at indhente byggeteknisk bistand fra BMT A/S. Disse udgifter kan ligeledes kræves dækket, såfremt ankenævnet kom frem til, at skaden er dækningsberettiget.

Under hensyn til sagens karakter og kompleksitet har det været nødvendigt for K.L.D. at få advokatbistand til at håndtere sagen, herunder at iværksætte supplerende undersøgelser af ejendommen samt at indgive nærværende klage. Denne omkostning bør således dækkes, såfremt ankenævnet kommer frem til, at skaden er dækningsberettiget, særligt under henvisning til, at Tryg Forsikring indtil nu har afvist at dække skaden."

Vedlagt klageskrivelsen har advokaten bl.a. medsendt erklæringer dateret 14/11 2008 fra klagerens fire nærmeste naboer i rækkehusbebyggelsen. Ifølge erklæringerne har ingen af disse naboer nogensinde haft problemer med sortsværtning, hverken på vægge/lofter eller i skabe.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 13/1 2009 bl.a. anført:

"Vores kunde har anmeldt, at der forekommer sortsværtninger på ejendommen, herunder på plasticglas i køkkenskabene. Ud fra de konstaterede sværtninger er det vores vurdering, at der er tale om afsætning af partikler på overfladen i områder med kuldebroer.
…
Der er uenighed mellem BMT og vores teknikere om, hvorvidt der er tale om følger af utætheder ved tagkonstruktionen eller partikelafsætninger indefra.

Ifølge BMT's teori sker der luftbevægelse fra tagkonstruktionen til beboelsen. Vi finder ikke, at denne teori er tilstrækkelig sandsynliggjort, idet de fotos, der er taget ved BMT's undersøgelser alene viser misfarvninger på over- og undersiden af isoleringen. Der er ingen misfarvninger i midten af isoleringen. Hvis der havde været en 'filtereffekt' ved luftstrøm fra tag til beboelsen ville der have været størst misfarvning på oversiden af isoleringen, og så en gradvis formindskelse igennem lagene.

Fordi der ikke kan ses misfarvninger i midten af isoleringen er det vores vurdering, at årsagen til misfarvningerne på oversiden skyldes aflejring af partikler fra udeluften eller eventuelle skimmelangreb på undersiden af tagbrædderne. Misfarvningerne på undersiden vurderes at skyldes bevægelse af luft med forskellige partikler fra beboelsesrum til taget.

Misfarvningerne ses i de områder, hvor der er kuldebroer. Dette bekræftes via BMT's termografiundersøgelse. Ifølge rapporten fra BMT vurderes det, at opsætning af dampspærre kunne have medført, at der ikke ville være kommet misfarvninger. Dampspærren fjerner imidlertid ikke kuldebroerne, og dermed ikke årsagen til misfarvningerne.

Ved taksators første besigtigelse på ejendommen bemærkede han, at vores kunde har rigtigt mange stearinlys. Stearinlys er medvirkende til at danne partikelafsætninger, jf. BYG-ERFA 99 06 21.

Kuldebroer er ikke usædvanligt forekommende i ejendomme opført i 1965 som følge af datidens byggeskik. Hovedbygningen er opført i henhold til Bygningsreglementet af 1961, hvori der alene blev stillet krav om en 'tæt konstruktion'. Etablering af dampspærre var således ikke et krav. Det er vores vurdering på baggrund af det konstaterede ved besigtigelserne, at vores kundes konstruktion oprindeligt er konstrueret som en tæt konstruktion, men at der på grund af tidens tand er sket nedslidninger, der har medført, at konstruktionen ikke er helt så tæt som den var fra opførelsestidspunktet. Dette er dog ikke usædvanligt forekommende for en tilsvarende intakt konstruktion af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Advokaten argumenterer for, at der er tale om egentlige utætheder i konstruktionen. I den seneste rapport fra BMT oplyser de, at selve tagdækningen på hovedbygningen forekommer intakt i forhold til husets alder, at der er sket forebyggende reparationer af utætte samlinger, samt at der ikke kunne konstateres synlige utætheder ved taget. Herudover nævner de kuldebroer som en mulig årsag.

Der er foretaget en fugtmåling i tagkonstruktionen. Denne har vist fuldt udslag på den oprindelige tagpap, men ingen fugt på forskallingsbrædder for puds med rørvæv. Rapporten fra BMT påviser således ikke fugt i den indvendige del af loftkonstruktionen, hvor sortsværtningerne kan konstateres.

Overmalede insektnet bliver ligeledes oplyst til at være en mulig årsag. Hertil bemærker vores taksator, at såfremt ventilationen var formindsket som følge af overmaling af insektnettene ville der have været synlige tegn på opfugtning/skader som følge heraf. Da dette ikke

var tilfældet, finder vi det ikke sandsynliggjort, at insektnettene har haft en betydning for sortsværtningerne.

Den konstaterede skimmel befinder sig i en lukket tagkonstruktion. BMT har i deres første rapport oplyst, at sortsværtningerne ikke kan henføres til skimmelsvamp. På baggrund heraf vurderer vi, at der ikke er årsagssammenhæng mellem den konstaterede skimmel og sortsværtningerne. Dette er bekræftet ved målinger. Skimmel i lukkede tagkonstruktioner er ikke usædvanligt forekommende i bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er ifølge vores vurdering ikke fare for, at skimmelen via luftstrømme vil bevæge sig til indeklimaet. På baggrund heraf finder vi ikke at skimmelen er af en sådan karakter, at denne i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores kundes advokat har ifølge det oplyste indsendt udtalelser fra naboerne, der udtaler at de ikke har problemer med sortsværtninger. … BMT oplyser i deres rapport, at naboerne også har problemer med sortsværtninger.

Ud fra oplysningerne i sagen er det fortsat vores vurdering, at der er tale om en indefra kommende årsag i form af partikelafsætninger på områder med kuldebroer. Vi henviser i den forbindelse til kendelse 72.128, hvor nævnet har udtalt, at sortsværtninger i en ejendom fra 1919 ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Advokaten oplyser i hendes brev til nævnet, at hun ikke mener at kendelsen er sammenlignelig med nærværende sag, men uddyber ikke dette nærmere.

Advokaten ønsker dækning for teknisk og juridisk bistand. I den forbindelse vil vi gerne henlede opmærksomheden på, at vi på trods af, at forholdet ikke er omfattet af forsikringsdækningen har betalt i alt 31.411,98 kroner i undersøgelsesomkostninger. Vi mener således, at vi har set yderst velvilligt på sagen, og har hjulpet vores kunde med at få foretaget undersøgelser af konstruktionen.

For så vidt angår juridisk bistand mener vi ikke, at sagen er af så kompleks en karakter, at der kan kræves juridisk bistand. Herudover kan sagen behandles af nævnet uden, at advokatbistand er nødvendig. Vi mener derfor ikke, at vi er forpligtet til at betale vores kundes udgifter til advokaten.

På baggrund af oplysningerne i sagen finder vi det fortsat ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse og afventer nævnets stillingtagen."

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret 6/2, 13/2 og 3/3 2009. I forbindelse hermed har klagerens advokat bl.a. henvist til dommen U 2002.1974 Ø.

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende årsagen til de omfattende sodsværtninger og skimmelsvampeangrebet. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå ved domstolene, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann