Ankenævnet for Forsikring

892/12

Den 14. maj 2012 blev i sag nr. 80.514:

xxxxx xxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
Otto Mønsteds Plads 11
1563 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring ASA. De klager over, at selskabet har afvist at udbedre en anmeldt skimmelsvampeskade i den forsikrede ejendoms tagrum.

Selskabet har anerkendt en tidligere anmeldt skimmelsvampeskade i taget i 2007 og honoreret fakturaerne fra den antagne tømrer, ligesom selskabet - da det viste sig, at svampeangrebet var mere omfattende end først antaget - har honoreret det udvidede skadeomfang. Da der på ny opstår skimmelsvamp i 2008, har selskabet afvist at dække dette forhold med henvisning til, at det nyopståede skimmelsvampeangreb er opstået efter klagernes overtagelse af ejendommen og derfor ikke er dækket under den tegnede ejerskifteforsikring. Selskabet har endvidere henvist til, at det ikke har anerkendt arbejdet, og selskabet har heller ikke anerkendt dækning for opsætning af yderligere ventilationshætter. Endelig har selskabet henvist til, at det ikke har givet rådgivningsfirmaet opgaver i relation til, hvorledes arbejdet skulle udføres.

Ejendommen, der er opført i 1935, blev overtaget af klagerne 15/5 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 18/12 2003.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. 80.514

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	3	Der er utæthed omkring tagvindue.
…				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
3	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Underbrædder omkring tagvindue var meget opfugtede."

Klagerne anmeldte et skimmelsvampeangreb i underlagsbrædder på ejendommens tag ved brev af 7/3 2007til selskabet. Der var vedlagt undersøgelsesrapport fra Goritas, hvoraf det bl.a. fremgik om skadeårsagen:

> "Vi vurderer, at skaderne i tagkonstruktionen skyldes kondens på grund af utilstrækkelig ventilation samt at der er god mulighed for opstigning af varm og fugtig brugsluft gennem loftlem."

Selskabets bygningskonsulent har i brev til klagerne af 16/5 2007 bl.a. anført:

> "Det er vor vurdering, at årsagen til skimmelvækst i tagrummet hovedsageligt hidrører fra tidligere opfugtede træ pga. utæt vindue, som også oplyst i tilstandsrapporten. Det kan ikke udelukkes, at manglende tætningsliste omkring loftlem også forårsager nogen vækst.
>
> Utilstrækkelig ventilation i tagrummet, som anføres af Goritas er vi ikke enige i, da væksten således også ville være udbredt i andre dele af tagrummet.
>
> **Ejerskifteforsikring**
> Forholdet er omfattet af din forsikring. Afhjælpningen kan bestå i, at tagpap + undertagsbrædder udskiftes i vækstområdet, vækst på spær afvaskes i specialrengøringsmiddel, og nye brædder og pap i området reetableres. øverste lag isolering i området udskiftes. Under arbejdet ønsker vi kontrol af arbejdets udførelse af det mikrobiologiske rådgivningsfirma … som sikkerhed for korrekt udført arbejde."

Klagerne havde kort før jul i 2008 en ulmebrand i en ledningskasse i gangen. Branden blev anmeldt over bygningsforsikringen, og en anden tømrer forestod udbedringen. I forbindelse hermed opdager tømreren, at der er skimmelvækst i taget. Klagerne anmeldte efterfølgende forholdet til selskabet.

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 25/3 2009 og udfærdigede i den forbindelse billedrapport. I brev af 2/4 2009 til klagerne har han bl.a. anført:

"Det er vores vurdering, at det utætte tagvindue og den utætte loftlem alene var årsagen til skaden. Men de mange nye taghætter viser ofte i andre ejendomme at være mere skadelige end gavnlige. Taghætterne bevirker, ved almindelige revner og sprækker, som forefindes i stort set alle ejendomme, en forøget opsugning af rumluft i tagrummet, idet det undertryk, der normalt findes over taget, vil forplantes ned i tagrummet. Det betyder, at der mellem boligen og tagrummet opstår en næsten konstant trykdifference, som trækker fugtig rumluft op i tagrummet, og kan give skimmelvækst. Dette forhold vurderes på det foreliggende grundlag at være årsagen til den begyndende svage vækst af skimmel."

Klagerne foranledigede herefter Teknologisk Institut til at foretage en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af forholdet. Af undersøgelsesrapporten af 1/9 2009 fremgår bl.a.:

"På grundlag af de registrerede forhold i tagkonstruktionen er det vor vurdering, at ventilationen af tagkonstruktionen er helt utilstrækkelig og efter alt at dømme forkert indrettet. Øjebliksmålinger af den relative luftfugtighed (RF) er behæftet med 'stor usikkerhed, men på undersøgelsestidspunktet var der en forskel fra tagrum til udendørs på 15 % efter korrektion for temperatur. Dette kan underbygge vurderingen af, at luftskiftet i tagrummet er meget begrænset.

Loft i stuen er pudset loft, mens der i børneværelse og køkken er opsat profilbræddeloft, sandsynligvis under de oprindelige pudsede lofter. Hvorvidt der er indlagt dampspærre over bræddebeklædningerne er ikke kendt. Pudsede lofter har, under normale omstændigheder, en rimelig god dampspærrende funktion og i den udstrækning de pudsede lofter eksisterer, vil disse almindeligvis bremse vanddamp fra boligen i et omfang, der er tilstrækkeligt til at den fugt, der alligevel slipper igennem, normalt vil kunne fjernes med forskriftmæssig ventilationen af tagrummet."

Bygningsrådgivningsfirmaet, som selskabet havde antaget til sikkerhed for korrekt udført arbejde, blev kontaktet i relation den det nyopståede skimmelsvampeangreb. I brev af 25/9 2009 til tømreren har firmaet bl.a. anført:

"• Vi bliver kontaktet af Nykredit / Tømrer … i september måned 2007, da man ønsker at få foretaget en omfangsbestemmelse af den registrerede vækst af skimmelsvampe i tagkonstruktionen. Vi bliver ikke bedt om at foretage rådgivning vedr. skadesårsag samt eventuelle forebyggende tiltag i tagkonstruktionen eller omkringliggende konstruktioner.
• Vi besigtiger tagkonstruktionen efter aftale med [tømrer] den 27-09-07 samt den 02-10-07, 03-10-07 og 04-10-07. Efter mundtlig aftale fjernes tagbrædderne i større områder fra kip mod tagfod, og de tilbageblevne tagbrædder afvaskes med ProtoxHysan og imprægneres på undersiden, se nedenstående billeder.

…

• Da vi denne periode havde meget travlt bliver der ikke udarbejdet rapport (eller faktura) på denne sag, hvilket er meget beklageligt. Vi godkender det udførte arbejde og sagen afsluttes.
• Vi bliver igen kontaktet af [tømrer] i april måned 2009, da der er opstået nye problemer i tagkonstruktionen. [tømrer], [klager] og undertegnede mødes på ejendommen den 29-04-09 og besigtiger tagkonstruktionen fra loftslem, og registrerer sporadisk vækst af skimmelsvampe på underside tagbrædder i tagrummet. Ved mødet diskuteres generelle forhold vedr. fugtforhold og tagkonstruktioner.
• Vi bliver igen kontaktet af [tømrer] i september måned 2009, og mødes på vores kontor den 17-09- 09. Ved mødet udleveres rapport fra TI samt skrivelse fra [klager] dateret den

> 11. september 2009. Vi har på intet tidspunkt modtaget betaling for vores ydelser, og deltager kun i dette videre forløb, fordi det er i alles interesse at få løst problemet vedr. fugt og vækst af skimmelsvampe i tagkonstruktionen. Vi skal igen præcisere at vi på intet tidspunkt er blevet bedt om at udføre rådgivning vedr. årsager til tidligere eller nuværende problemer med fugt og vækst af skimmelsvampe i tagkonstruktionen.

Vi har nedenstående bemærkninger til rapport fra TI samt sagens forløb:

Fugt og vækst af skimmelsvampe er desværre hyppigt forekommende i Pyramidetage pga. manglende ventilation i tagrummet og opstigende fugt fra boligen. Det skal derfor altid sikres at bl.a. ventilationsforholdene forbedres efter en skade i tagkonstruktionen, dvs. at der skal udføres ventilation ved tagfod og kip, se Byg-Erfa SfB (27) 08 12 30.
Det angives i rapport fra TI samt i skrivelsen fra [klager], at den udførte øgede ventilation øverst i tagkonstruktionen er skadesårsagen til den nye vækst af skimmelsvampe. Problematikken vedr. ventilationshætter i tagkonstruktioner er et kendt problem i flade og ventilerede tage, og er beskrevet i Byg-Erfa SfB (27) 97 06 24. Yderligere kan, som tidligere antaget, et pudset loft ikke betragtes som en tæt dampspærre!"

Klagernes advokat rettede henvendelse til selskabet i brev af 5/3 2010 med henblik på forsikringsdækning af den konstaterede skade, idet advokaten henviste til, at selskabet havde betinget sig rådgivningsfirmaets tilsyn/kontrol.

Selskabet har i brev af 26/5 2010 til klagernes advokat anført, at det er enigt med vurderingen fra Teknologisk Institut, idet selskabet også vurderer, at skimmelvæksten i tagrummet skyldes forkert og utilstrækkelig ventilation. Selskabet henviste på baggrund heraf klagerne til at rette henvendelse til den tømrer, der udførte arbejdet, idet han har foretaget en forkert ventilation af tagrummet.

Klagernes advokat var utilfreds med selskabets afgørelse og foreslog, at der blev udmeldt en skønsmand fra Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed, idet der herefter ville blive udtaget stævning over for selskabet, tømreren og bygningsrådgivningsfirmaet in solidum.

Af skønserklæring af 15/3 2011 stilet til F. ret fremgår bl.a.:

> "Spørgsmål 2
> Skønsmanden spørges - under forudsætning af at spørgsmål 1 besvares bekræftende - om hvad der er årsag til angrebet, hvorledes skaden/angrebet skal udbedres samt hvad udgifterne hertil vil andrage.
>
> Ved besvarelse bedes skønsmanden oplyse,

- om skimmelangrebet kan være opstået som følge af branden i 2008,
- om skimmelangrebet kan være opstået som følge af ændret placering og montering af ny loftlem,
- om skimmelangrebet kan være opstået som følge af manglende ventilation gennem udhæng.

Svar på spørgsmål 2

Det skønnes med baggrund i de registrerede forhold, at årsagen til de konstaterede forhold med angreb af skimmelsvamp i tagkonstruktionen, er en kombination af opstigende rumluft i tagrummet, lav temperatur i tagrummet, samt utilstrækkelig udluftning af tagrummet. Udbedring af skaden kan ske ved fjernelse af de aktuelle tagbrædder, udskiftning af det øverste lag af isoleringen, afrensning af tilbageværende trædetaljer som spær m.v., kontrol af afrensning, etablering af en lufttæt dampspærre over nedforskallede lofter samt lufttæt loftslem, etablering af ventilation ved henholdsvis tagfod og tagkip svarende til 1/1000 af ejendommens grundareal, alternativt opfyldelse af anbefalinger i BYG-ERFA Erfaringsblad 08 12 30 (erklæringsbilag 5). Udgiften til disse tiltag vil skønsmæssigt andrage kr. 150.000 excl. moms.

Nej, skimmelangrebet kan ikke være opstået som følge af branden i 2008, da der ikke blev brugt vand til slukning af denne.

Den ændrede placering og montering af ny loftlem kan ikke i sig selv være årsag til, at der opstået skimmelsvampeangreb, men den nye loftlem kan være medårsag til at der trænger rumluft op i tagkonstruktionen, som i kombination med andre forhold kan føre til skimmelsvampeangreb.

Den manglende ventilation gennem udhængene kan være medårsag til, at der i kombination med andre forhold er opstået skimmelsvampeangreb i tagkonstruktionen.

Spørgsmål 3

Stadig under forudsætning af at spørgsmål 1 besvares bekræftende, spørges specifikt:

a) Har de i taget både i tagkippen og andre steder værende ventilationshætter - herunder deres placering - nogen betydning for angrebet og dets udvikling?

…

Svar på spørgsmål 3

a) Ja, de i taget både i tagkippen og andre steder værende ventilationshætter - herunder deres placering - har betydning for angrebet og dets udvikling.

Årsagen hertil er, dels at udluftningsarealet ved tagfod på renoveringstidspunktet skulle være minimum 1/500 af grundarealet for at opfylde de anvisninger, der fremgår af BYG-ERFA Erfaringsblad (27) 99 09 20 (erklæringsbilag 6). Den aktuelle udluftning ved tagfod er mindre end 1/1000, mens udluftningen ved tagkip gennem fire 'klipfisk' er nærmest ikke eksisterende. Det betyder, at varmt fugtig luft, som stiger op i tagkonstruktionen ikke ventileres bort, hvilket fører til opfugtning af tagkonstruktionen og dermed grobund for skimmelsvamp."

Klagerne har indsendt klage til nævnet den 6/5 2011, idet de kræver, at selskabet anerkender, at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen, og har til støtte herfor bl.a. anført:

"I 2007, tre år efter vores overtagelse af ejendommen …. konstateres skimmelvækst i ejendommens tag. Det anerkendes af ejerskifteforsikringen (Nykredit Forsikring, nu Gjensidige),

og dele af taget skiftes af Tømrer …, som har afgivet tilbud på opgaven. Forsikringsselskabet knytter en ekstern konsulent, … og …, på opgaven.

Vi får efterfølgende på ny konstateret skimmelvækst i taget, og der opstår uenighed blandt de involverede parter, hvem der bærer ansvaret. Da sagen - efter vores opfattelse - tilsyneladende trækkes i langdrag af nogle af de øvrige involverede, iværksættes der med henblik på bevissikring et syn og skøn, som de øvrige parter kun modstræbende deltager i. Syn og skønserklæring fremkommer i marts 2011 og fører ikke til enighed mellem parterne.

Vi har anmodet om retshjælpsdækning til den verserende sag, men for så vidt angår ejerskifteforsikringens ansvar har retshjælpsforsikringen anført, at der ikke kan gives tilsagn, forinden sagen har været forelagt Ankenævnet for Forsikring.
…
Vi må fastholde ejerskifteforsikringens ansvar i sagen, da det fortsat er uforståeligt for os som forbrugere uden byggeteknisk indsigt, hvorledes vi kommer til at bære risikoen for et svampeangreb, der oprindeligt blev anerkendt som omfattet af ejerskifteforsikringen, og som efter en utjenlig reparation, udført efter forsikringsselskabets anvisninger og med kontrol af en af forsikringsselskabet engageret særlig sagkyndig, skal udbedres på ny. Vi havde i 2007 et problem, som blev anerkendt, og dette problem er fortsat ikke løst.

Vores retshjælpsforsikring har imidlertid meddelt, at der ikke gives retshjælp til at inddrage forsikringsselskabet i den verserende retssag, når sagen ikke har været forelagt Ankenævnet for Forsikring.

For god ordens skyld skal det oplyses, at vi tillige har indklaget det af Tømrer … udførte arbejde for Byggeriets Ankenævn."

Selskabet har over for nævnet i brev af 28/6 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Det fremgår af vores breve til forsikringstagerne af 2. april 2009 og 26. maj 2010, at etableringen af 4 ventilationshætter i toppen af tagfladen medfører opsugning af fugtig rumluft i tagrummet, hvilket vurderes at være årsagen til den fornyede skimmelvækst.

Af rapporten fra Teknologisk Institut af 1. september 2009 fremgår det, at årsagen til skimmelsvampen skyldes utilstrækkelig og forkert ventilation. Det anføres, at der skal etableres ventilationsspalter i sternkasser langs alle tagkanter, samt at indbyggede ventilationsriste skal fjernes.

Af skønserklæringen af 15. marts 2010 fremgår det, at årsagen til skimmelsvampen skyldes en kombination af opstigende rumluft i tagrummet, lav temperatur i tagrummet og utilstrækkelig udluftning af tagrummet. Det anføres, at udbedring skal ske ved bl.a. ved etablering af ventilation ved tagfod og tagkip.

Videre anføres det, at ventilationshætterne har betydning for skimmelsvampeangrebet og dets udvikling, samt at den manglende ventilation gennem udhængene også kan være medårsag til, at skimmelsvampen er opstået på ny.
…
Ventilationshætterne samt manglende etablering af ventilation
Som det fremgår ovenfor fastlægger alle indhentede rapporter sammenhængende, at hovedårsagen til den nye opståede skimmelvækst skyldes manglende/utilstrækkelig ventilation i

tagrummet, idet etableringen af ventilationshætterne (klipfisk) i toppen af tagfladen medfører opsugning af fugtig rumluft op i tagrummet, som ikke ventileres bort.

I henhold til oplysninger i skønsrapporten isættes der klipfisk (udluftningshætter) ved kip i taget i forbindelse med udbedringen i 2007. Det *er* også anført, at yderligere klipfisk isættes i taget i 2009. I henhold til skønserklæringen var der isat 3 gamle udluftningshætter, og 4 nye udluftningshætter ved tagkip samt 15 nye udluftningshætter ved tagfod.

Vores ansvar i relation til håndværkerens udførte arbejde
Isætning af klipfisk er ikke omfattet af vores oprindelige dækningstilsagn jf. vores brev af 16. maj 2007 til forsikringstagerne. Isætning af klipfisk er heller ikke omfattet af det fremsendte fra Tømrer … af den 10. august 2007, hvilket tilbud vi accepterede til udbedring af den dækningsberettigende skade.
…
Der er heller ikke tale om arbejde, som er omfattet af det fremsendte og af Nykredit Forsikring accepterede tilbud fra Tømrer … af den 10. august 2007, eller forhold, som vi efterfølgende har anerkendt som dækningsberettigende. Både etableringen af udluftningshætter samt begrænsning af ventilationen er således arbejde, som er udført af Tømrer … og/eller forsikringstagerne.

Hertil vil vi bemærke, at vi i vort dækningstilsagn oplyste, at forsikringstagere skulle indhente 2 tilbud. Som tilbud nr. 2 kontaktede forsikringstageren selv Tømrer …, indhentede tilbud fra ham og kontraherede med ham.

Forsikringstageren har således selv valgt Tømrer …, og vi har ikke på nogen måde haft nogen indflydelse på valget heraf.

Det er håndværkeren og/eller forsikringstageren, som har forestået udbedringen og derfor indestår for korrektheden af denne, og vi kan ikke på nogen måde være ansvarlig for udførelsen af dette arbejde.

Vores ansvar i relation til …
Det fremgå af rapporten fra … af 25. september 2009, at … ikke blev bedt om at yde rådgivning vedrørende årsager til tidligere eller nuværende problemer med fugt og vækst af skimmelsvampe i tagkonstruktionen.

Vi har ikke givet … opgaver i relation til hvorledes arbejdet skulle udføres.
…
… har fået til opgave at kontrollere skimmelsvampeafrensningen, idet de er eksperter inden for dette område.

… har endvidere alene fået til opgave at kontrollere det arbejde, som vi har anerkendt i henhold til vores dækningstilsagn af 17. maj 2007. Som anført ovenfor har vi aldrig anerkendt dækning for opsætning af yderligere ventilationshætte.

Vi vil dertil også nævne, at vi ikke kan være ansvarlige for … eventuelle manglende kontrol af et arbejde, som er udført på kundens egen regning, og som vi ikke på nogen måde har anerkendt dækning for, endsige haft kendskab til på tidspunktet for udførelsen heraf.
…
Årsagen til den nye forekomst af skimmelsvamp skyldes således ikke, at det forhold, som vi har anerkendt som dækningsberettigende i henhold til vort dækningstilsagn af 16. maj 2007, ikke er udbedret tilstrækkeligt.

Med henvisning til ovennævnte vil vi således fastholde, at det nye opståede skimmelsvampeangreb er forhold, som er opstået efter forsikringstagers overtagelse af ejendommen, hvorfor der også med henvisning til forsikringsbetingelsernes pkt. 16 ikke er tale om et forhold, som er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Allerede på baggrund af ovenstående forhold har vi i den indbragte sag for nævnet ikke taget nærmere stilling til, om den nye opståede skimmelsvamp udgør en skade i henhold til ejerskifteforsikringens skadesbegreb i forsikringsbetingelserne pkt. 14, hvorfor vi tager forbehold herfor."

Der har efterfølgende været ført en omfattende korrespondance mellem parterne, men der er ikke herunder fremkommet afgørende nyt for sagens afgørelse.

Nævnet har fået forevist de fremlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Hvad dækker forsikringen (lovens krav)**
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, revnedannelse, 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
16. Hvad er dækningen betinget af
Dækningen i henhold til pkt. 14 og 15, er betinget af,

- at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen
…"

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen - herunder syns- og skønserklæring, rapporten fra Teknologisk Institut og redegørelse fra bygningsrådgivningsfirmaet - finder nævnet umid-

delbart at måtte lægge til grund, at forholdet er opstået som følge af en utilstrækkelig udbedring af den tidligere godkendte skimmelsvampeskade.

Da det er klagerne, der har entreret med tømreren, og da selskabet ikke i øvrigt har anerkendt etablering af klipfisk i forbindelse med accept af tilbuddet, kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække udbedringen af det nu konstaterede skimmelsvampeangreb.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand