Ankenævnet for Forsikring

910/13

Den 4. marts 2013 blev i sag nr. 82.564:

xxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S. Han klager over selskabets afgørelse i anledning af diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Efter sagens indbringelse for nævnet er parterne nået til enighed om de fleste forhold og tilbage resterer alene uenighed om udbedringsmetoden til afrensning af skimmelsvamp i tagkonstruktionen på den forsikrede ejendom.

En taksator fra selskabet besigtigede den 8/12 2010 ejendommen og har om tagisoleringen i rapport af 20/12 2010 noteret:

> "Ved besigtigelsen kunne der konstateres opfugtning i tagrummet primært over hanebåndene, ligeledes var isolering delvis afmonteret på skråvægge hvor resterende isolering ligger tæt mod undertag.
> Anbefalet udluftning 1/500 af husets grundareal er derfor ikke overholdt, som beskrevet i tilstandsrapporten. For nærmere undersøgelse af det opfugtet tagrum og udbedring af samme vil du som aftalt ved besigtigelsen blive kontaktet af … Tømrer og Snedkerforretning for aftale om deres gennemgang af tagrummet.
> Alm. Brand afventer resultatet og løsningsforslag fra … Tømrerforretning for stillingtagen til hvorvidt forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Tømreforretningens løsningsforslag fremgik af tilbud dateret 12/1 2011:

> "Idet vi takker for Deres venlige henvendelse, fremsender vi vort overslag på:
>
> Tømrer: montering af udluftningsventiler, ICOPAL

2. 82.564

ventiler, 3 stk. i hvert spærfag.
De- og genmontering af én tagsten pr. ventil.
Lift til brug for egne arbejder.
Bortskaffelse af eget affald.
Ekskl. moms kr. 15.275,00

Ekskl.:
Udbedring af skjulte fejl og mangler
Øvrige arbejder der ikke er nævnt ovenfor.

For tilbuddet gælder:
Der tages forbehold for om den etablerede ventilation er tilstrækkelig til at undgå fremtidig fugtophobning i tagkonstruktionen."

Klageren anmodede i mail af 4/8 2011 tømrerforretningen om at revurdere tilbuddet, idet klageren anførte, at der netop var fugtproblemer i tagkonstruktionen.

Den 13/9 2011 blev udfærdiget skønserklæring, hvor forholdet vedrørende tagkonstruktionen omtaltes således:

"Ad 3. Der kunne konstateres følgende:
Spærkonstruktionen er dækket af Monarfol-underlag og isoleringen over skråvæggene er ført helt ud til undertaget. Der er ingen, eller stærkt begrænset, ventilation i konstruktionen, jf. foto 6.

Vandrette lofter og skrålofter på 1. sal er beklædt med profilbrædder. I området omkring loftlemmen - og antageligt i hele tagetagen - er der ingen dampspærre i skråvæggene. Dampspærren slutter med en afskåret kant umiddelbart ved siden af loftlemmen, jf. foto 11.

Loftlemmen er opbygget af profilbrædder og er ikke damptæt.

Loftrummet er fuldt tilgængeligt med rimelige adgangsforhold og med en rimelig frihøjde.

I loftrummet ses tydelige spor efter lang tids massive fugtproblemer med konvektion fra underetagen som følge af en mangelfuld dampspærre og kondens på undertaget som følge af mangelfuld ventilation.

Fugtproblemet har stået på længe:

- spær er optugtede (op til ca. 27 % fugt i spærhovedet), jf. foto 8 og 12
- isoleringen er stærkt misfarvet af mug og skimmel, jf. foto 7 og 11
- undertaget er i flere områder dækket af mug og skimmel, jf. foto 8 og 9
- isoleringen er forsøgt fjernet, nogen har for år tilbage forsøgt at udbedre forholdet ligesom der er eftermonteret uautoriserede ventilationskraver i undertaget

Fugtproblemet er så massivt, at galv. trækbånd er begyndt at ruste, jf. foto 10.

Ad 3. Konklusion:

3. 82.564

Alle tre forhold kan iagttages ved en visuel i besigtigelse og er ikke ændret siden tilstandsrapporten blev udarbejdet:

Den utætte loftlem er umiddelbart synlig.

Den mangelfulde dampspærre kan iagttages umiddelbart ved siden af loftlemmen uden af isoleringsmåtterne fjernes. Det kræver ingen destruktiv undersøgelse at erkende forholdet.

Den mangelfulde ventilation og fugtproblemet kan ikke iagttages ved området umiddelbart ved loftlemmen, men er tydeligt allerede 2 - 3 meter nord for lemmen. Der er ikke taget forbehold for adgangen til rummet under punktet ad. 2 på rapportens side 6 og forholdet har derfor været synligt da tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Ad 3. Fejl og forsømmelser:
Den utætte loftlem er ikke nævnt i tilstandsrapporten, mon burde være bemærket med en K3-anmærkning under punkt 5.4, med henvisning til risiko for kondensdannelse tagrummet.

Den mangelfulde dampspærre er ikke nævnt i tilstandsrapporten, men burde være bemærket med en K3- eller UN-bemærkning under punkt 8,13. dampspærre. med henvisning til risiko for konvektion at rumluft op i tagrummet.

Den mangelfulde ventilation er nævnt i tilstandsrapporten med en K1-bemærkning under punkt 8.11. Forholdet burde anmærkes med en UN-bemærkning under samme punkt med anbefaling af en nærmere undersøgelse af konstruktionen og af misfarvningen af spær og mineraluld.

Der henvises her til håndbogens kap. 3, side 18.

Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:
Omfanget af den nødvendige reparation kan ikke fastslås uden en nærmere undersøgelse af konstruktionen og en analyse for skimmelsvamp.

Umiddelbart skønnes det nødvendigt at åbne taget, udskifte al isolering, afvaske spær og undertag, opsætte dampspærre på skunkvægge, skråvægge og lofter, opsætte ny beklædning samt afsluttende malerbehandling.

Udgiften hertil skønnes til ca. 140.000 kr. incl. moms, men omkostningen kan forøges væsentligt såfremt det måtte vise sig at være skimmelsvamp i konstruktionen."

Selskabets skadekonsulent anførte herefter i rapport af 9/11 2011:

"Forholdene blev ikke nærmere gennemgået ved min besigtigelse, hvorfor loftkonstruktionen bedes gennemgået for lokalisering og opmåling af den partielt manglende dampspærre for Alm. Brands stillingtagen til hvorvidt forholdet er omfattet af forsikringens dækningsomfang.
Resultatet af undersøgelsen samt udspecificeret tilbud på udbedring bedes fremsendt på mail til undertegnede."

Klageren opmålte, at der i mindst 50% af tagets areal ikke eller kun delvist var installeret dampspærre. Klageren indhentede tre tilbud på udbedring af forholdene og anmodede selskabet i mail af 25/1 2012 om at træffe endelig afgørelse i sagen inden tre

uger. I modsat fald forbeholdte han sig ret til at indbringe sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Ved klagebrev af 8/5 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet og her til bl.a. anført:

"**Fugt og skimmelsvamp i tagrum pga manglende ventilation samt manglende dampspærre**
Skade nr. …8 og …9
Skaderne er henholdsvis anmeldt den 30.11.2010 og den 28.07.2011.
Tagets spærkonstruktion er dækket af med undertag, hvor isoleringen over skråvæggene er ført helt ud til undertaget. Der er i dag således ingen, eller stærkt begrænset ventilation i konstruktionen. Der mangler desuden dampspærre flere steder. Dette har medført at der igennem tiden er opstået skimmelsvamp på undertaget og i isoleringen. Endvidere har tidligere ejer fjernet isoleringen nogle steder i skråvæggene. Det er endnu usikker, om der er gået skimmelsvamp/råd i konstruktionen.
Alm Brand … har Juni 2011 accepteret skaden om manglende ventilation (…8) som værende dækningsberettiget.
Den 28.07.2011 har vi ud over det, anmeldt skaden om manglende dampspærre (Skade nr. …9). Begge anmeldte skader er årsag til, at der er fugtproblemer i loftrummet. Vi er efterfølgende også blevet opmærksom på massiv skimmelsvampdannelse i tagrummet.
… har fået … Tømrer til at give et tilbud på udbedring af forhold …8. … Tømrer tager dog i tilbuddet forbehold for 'om den etablerede ventilation er tilstrækkelig til at undgå fremtidig fugtophobning i tagkonstruktionen'.
I forbindelse med skade …9 har … bedt os om, at måle og lokalisere den manglende dampspærre. Dertil er der vedlagt nogle billeder som dokumentation. Billederne viser at der i mindst 50% af tagets areal ikke eller kun delvis er installeret dampspærre.
Vi har indhentet et nyt tilbud, som dækker over en fuld udbedring af de anmeldte skader. Vi kræver en udbedring som den fremgår i tilbuddet."

Selskabets skadekonsulent har ved brev af 22/6 2012 til klageren anført:

"**Entreprenørs genbesigtigelse**
Som beskrevet i skaderapport …9 pkt. 8. er tagkonstruktionen nu blevet gennemgået, og ved denne gennemgang er det konstateret at ejendommens tagkonstruktion stort set er etableret uden dampspærre og overholder således ikke gældende bygningsreglement af 1972 kapitel 7. pkt. 7.7 stk. 5. som på op/udførelsestidspunktet, stiller følgende krav:
Mellem tagkonstruktioner af træ og opvarmede rum skal der anbringes en dampspærre, laget skal anbringes på den side af varmeisoleringen, som vender imod det opvarmede rum, og det skal have tilslutning til evt. dampspærre i ydervæggen.
Forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

For etablering af korrekt udluftning over isolering og montering af dampspærre i konstruktionen bliver arbejdet udført indefra som følger.:

- Nedtagning deponering/bortskaffelse af tagetagens bygningsdele.
- Levering/montering af ventiler til undertaget.
- Isolering af tagkonstruktionen.
- Opsætning af 1 lag gips på vægge inkl. dampspærre.
- Levering og montering af skillevægge i tagetagen.
- Montering af indv. døre og lister.
- Gavl afstives og beklædes indvendig.

5. 82.564

- VVS arbejde 1. sal de/genmontering af radiatorer og eksisterende sanitet.
- Om nødvendig skimmelsanering i loftrum.

Tømrer/snedkerarbejdet i tagetagen kan udføres for kr. 256.960,00 ekskl. moms."

Selskabets brev har givet klageren anledning til i brev af 29/6 2012 at anføre:

"Da bl.a. undertaget samt spær er angrebet af skimmelsvamp, har vi i vores klage krævet, at tagsten afmonteres, eventuelt rådne spær udskiftes og undertaget erstattes.

Alm Brand lægger i deres seneste svar op til at tagsten og undertag ikke afmonteres, men spær og undertag blot afvaskes indefra.

Det kræver en nærmere undersøgelse af konstruktionen og en analyse af skimmelsvampen for at kunne vurdere den nødvendige reparation, hvorfor vi fastholder de påklagede punkter.

Vi har anmodet Teknologisk Institut om, at analysere skimmelsvampens art, samt tage stilling til, om en afrensning er tilstrækkeligt eller om de berørte dele helt skal udskiftes. Undersøgelsen bliver foretaget den 10. juli og rapporten kan forventes ca 3 uger herefter."

Af rapporten fra Teknologisk Institut dateret den 31/7 2012 fremgår bl.a.:

"**Udbedringsforslag**
Undertaget skal skiftes ud, idet en skimmelafrensning af den nuværende undertagsdug kan forårsage flere perforeringer og derved yderligere forringe undertaget. Fornyelse af undertaget vil kræve demontering/omlægning af tagdækning og lægter, og her skal lægter efterses for skimmel, inden oplægning på ny - evt. skal lægterne udskiftes.
Isoleringen skal skiftes ud.
Der foretages omhyggelig afrensning af hanebåndsspær samt andre faste overflader i tagrummet. Skimmelafrensningen foretages med tørdamp efter MicroCleanmetoden.
I forbindelse med skimmelafrensning skal det sikres, at dampspærren er tæt og ikke beskadiges under afrensningen. Eventuelle utætheder og dårlige samlinger i dampspærren skal udbedres.

Der skal etableres tilstrækkelig ventilation i tagrummet, så varm og fugtig luft bort- ventileres og hindrer opfugtning af tagkonstruktionen.
Tagrumsventilationen kan f.eks. etableres som rygningsventilation, taghætter, ventilationsåbninger ved tagfoden, gavlventiler.

Generelle anvisninger ved skimmelrenovering

I områder, hvor bygningsmaterialer udskiftes eller afrenses på grund af forekomst af skimmelsvampesporer er det i forbindelse med, at arbejdet udføres, vigtigt at sikre et højt niveau med hensyn til udluftning og rengøring samt at sikre, at skimmelmateriale ikke spredes til tilstødende lokaler. Normalt hindres spredning af skimmelmateriale ved etablering af undertryk i renoveringsområdet.

Der henvises til vedlagte anvisning, 'Renovering efter skimmelangreb - Råd til håndværkere', med hensyn til beskyttelse af personale, som forestår renovering og fjernelse af materialer, hvor der forekommer store koncentrationer af skimmelsvampesporer.

I forbindelse med skimmelrenovering frigives der som regel store mængder skimmelmateriale fra de begroede overflader, som skal afrenses eller udskiftes. Dette vil kunne give gener hos personer, som uden værnemidler udfører arbejdet, og skimmelmaterialet vil samtidig kunne spredes til andre ikke-inficerede dele af bygningen eller nabobygninger. Det anbefales derfor, at skimmelrenovering udføres af firmaer med speciale inden for dette område, således at den fornødne personbeskyttelse sikres, samt at spredning af skimmelmateriale til andre dele af bygningen reduceres til et minimum, og den nødvendige rengøring afslutningsvis bliver udført.

Efter renovering/istandsættelse er det vigtigt, at der gennemføres en grundig slutrengøring svarende til almindelig hovedrengøring. Rengøringen gennemføres 2 gange med 24-48 timers mellemrum for at opfange skimmelsvampesporer og mindre partikler, der er sedimenteret efter første rengøring og ophvirvling. I forbindelse med rengøringen bør der, så vidt det er muligt, gennemføres gennemluftning af rummene således, at luftbårne partikler i videst muligt omfang ventileres ud af bygningen. Herefter kan rummene tages i brug."

På baggrund af rapporten har klageren over for nævnet fremsat følgende krav:

"På grund af den høje koncentration af allergifremkaldende skimmelsvamp og af hensyn til vores sundhed, ser vi os endvidere tvunget til at søge følgende dækket:

1) Afrensning af spær med tørdamp efter MicroClean metoden iht. rapporten udarbejdet af Teknologisk Institut.
2) Dækning af et ophold i nærheden af Tranbjerg mens renoveringen udføres
3) Ud og indflytning, samt opmagasinering af møbler mens renoveringen udføres
4) 2 grundrige slutrengøringer med 24-48 timers mellemrum efter renoveringen er udført og inden vi flytter ind igen iht. rapporten udarbejdet af Teknologisk Institut."

Selskabet har hertil i brev af 13/9 2012 til nævnet anført:

"Vores forsikringstager har som bekendt indhentet en rapport fra Teknologisk Institut med anvisninger til bortfjernelse af den konstaterede skimmelsvamp. I den forbindelse bemærkes, at selskabet ikke har været involveret i indhentelsen heraf, og således hverken har deltaget i formuleringen af opdraget til Teknologisk Institut eller deltaget i selve besigtigelsen i forbindelse med udarbejdelsen.

Det er - modsat TI - vores opfattelse, at der kan foretages en afrensning af undertaget uden udskiftning af undertaget, idet afrensningen kan foretages uden yderligere perforeringer og dermed yderligere forringelse af undertaget.

Vi har således på baggrund af klagers indhentede rapport indhentet to tilbud på skimmelafrensning fra firmaerne … og fra …, der begge er fortrolige med opgaver af den pågældende karakter og anerkendte herfor. Tilbuddene fremlægges i sagen som bilag …

I begge tilbud er arbejderne beskrevet nærmere og uden forbehold for perforeringer af undertaget.

Vi fastholder således, at arbejdet kan udføres uden udskiftning af undertaget, og såfremt der mod forventning skulle ske en perforering af undertaget, vil der blive foretaget en reparation heraf som en del af forsikringsdækningen.

På denne baggrund kan det ikke anerkendes, at udbedringen af skaden skal ske på en måde som anført i Teknologisk Instituts rapport.

Med henvisning til spørgsmålet om genhusning er det vores opfattelse, at udbedringen af skaden ikke nødvendiggør, at der sker en genhusning af ejendommens beboere.

Som det fremgår af begge tilbud vil der i forbindelse med afrensningen blive foretaget afdækning til stueetagen og etablering af undertryk på 1. sal. Således vil ejendommens stueetage være anvendelig under udbedringen af skaderne.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommens bebyggede areal er 110 m2 samt 85 m2 udnyttet tagetage. Stueetagen er indrettet med køkken- og badefaciliteter samt opholdsværelser.

På denne baggrund er det vores opfattelse, at udbedringen af skaderne ikke kræver en fraflytning af ejendommen, idet stueetagen er egnet til at udgøre bolig for beboerne under skadeudbedringen. De udførende håndværkere deler i øvrigt denne opfattelse."

De to tilbud på skimmelafrensning dateret henholdsvis den 22/8 2012 og den 21/8 2012 er begge forelagt nævnet. Tilbudene er baseret på afrensning ved støvsugning og afvaskning.

Klageren er herefter fremkommet med følgende kommentarer i brev af 9/10 2012:

"Det konstateres, at Alm Brand stort set vælger at se bort fra anbefalingerne i TI's rapport. Tilbuddene fra … og … er udelukkende baseret på Alm Brands egen vurdering af skimmelsvampsproblematikken.

TI anbefaler, efter nærmere analyse på laboratorium, en afrensning efter MicroClean metoden, hvilket indebærer en afblæsning med tørdamp under stort tryk. TI vurderer at undertaget ikke kan holde til denne type afrensning, hvorfor det er nødvendig at få det udskiftet.
Alm Brand vælger efterfølgende, at indhente tilbud på en mindre effektiv kemisk afrensning i håbet om, at undertaget bedre kan holde til denne type afrensning. Derved tages der ikke hensyn til de hulrum og overlap, hvor skimmelsvampen har sat sig og som ikke kan nås ved kemisk afrensning. Hverken … eller … har fortaget en nærmere analyse af skimmelsvampen. Desuden har begge firmaer en økonomisk interesse i at foretage afrensningen og lappe undertaget yderligere, i stedet for at udskifte det.

Vi fastholder derfor vores krav om, at undertaget udskiftes og at TI's anbefalinger omkring afrensning overholdes.

Da det ved udskiftning af undertaget ikke er muligt at skabe undertryk og der er mange revner/sprækker ved husets etage adskillelse, fastholder vi vores ønske om genhusning i den periode hvor tagets konstruktion nedtages og spærrende afrenses."

Klagerens brev har givet selskabet anledning til i brev af 20/11 2012 at bemærke:

"Vi er enige med klager i, at en udbedring af den konstaterede skimmel ved afrensning efter MicroClean metoden vil medføre, at undertaget i så fald er nødt til at blive udskiftet.

Men det er som tidligere nævnt vores opfattelse, at undertaget i stedet for at blive udskiftet, kan afrenses i henhold til de indhentede tilbud, som er fremlagt i sagen som ... Det bemærkes i den forbindelse, at ingen af de indhentede tilbud tager forbehold for så vidt angår kvaliteten af afrensningen. Derudover bemærkes, at der i forbindelse med arbejdets udførelse tages kontrolmålinger med henblik på analyse af afrensningen.

For så vidt angår det klager anførte om at der ikke kan foretages afrensning af hulrum og overlap, er vi ikke enige.

Det er vores opfattelse, at det er muligt, at foretage afrensningen i overlappene mellem undertagets baner, og det er i den forbindelse væsentligt at bemærke, at afrensningen kun skal ske i de af overlappene, som er placeret på den indvendige side af undertaget. De overlap, der er placeret på den udvendige side af undertaget har ikke betydning da evt. skimmel her ikke har indflydelse på indeklimaet.

Såfremt der mod forventning måtte være helt minimale mængder sporer, som ikke lader sig fjerne, skal der huskes på, at der i forbindelse med udbedringen tilvejebringes en fuld forsvarlig og tilstrækkelig ventilation i taget, der i så fald vil sikre, at der ikke vil være nogen påvirkning herfra i beboelsesrummene i ejendommen.

Desuden skal det anføres, at klagers påstand om at vi ikke interesserer os for hvordan det undgås, at skimmelsvampen opstår igen, ikke er korrekt. De ganske omfattende udbedringsarbejder er jo netop iværksat for at udbedre de konstaterede skader, og for at tilvejebringe den nødvendige ventilation i tagkonstruktionen, således at problemet ikke opstår igen.

Klagers krav til udbedring er således efter vores opfattelse langt mere vidtgående end påkrævet, og vil omfatte udskiftning af flere ældre - men ubeskadigede - bygningsdele. Således fastholder vi, at en udbedring i henhold til de indhentede tilbud, herunder de indhentede tilbud på skimmelafrensning, udgør en forsvarlig udbedring af den dækningsberettigede skade."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelsernes fremgår bl.a.:

"**14. Erstatning**

14.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse
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."

9. 82.564

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er bevist, at det udbedringsforslag, som selskabet har tilbudt, ikke er egnet til at udbedre den anerkendte skimmelsvampeskade i tagkonstruktionen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække i henhold til Teknologisk Instituts forslag til udbedringsmetode. Der ses heller ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække genhusning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson