Ankenævnet for Forsikring

Den 3. august 2016 blev i sag nr. 88931:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over selskabets erstatningsopgørelse for et forhold vedrørende mangelfuld dampspærre og overisolering på etageadskillelse i tagrum samt skimmelsvamp. Han ønsker endvidere dækning for udgifter til juridisk og teknisk rådgivning.

Selskabet har anerkendt en partiel reparation af dampspærre samt fjernelse af isolering, hvor denne er over 200 mm. Selskabet har tilbudt erstatning i henhold til et indhentet udbedringstilbud på 25.000 kr. ekskl. moms, eller at klageren alternativt kan modtage en kontanterstatning på 40.000 kr. inkl. moms efter fradrag af selvrisiko på 5.000 kr. Selskabet har tilbudt at betale 8.000 kr. inkl. moms for klagerens advokats gennemgang af sagen og deltagelse i møde.

Klageren anmeldte den 26/4 2015, at han havde fundet fugtskader på undertaget, og at der var omfattende skimmelvækst. Parterne er siden blevet enige om, at mangelfuld dampspærre og overisolering udgør dækningsberettigende skader, og tvisten vedrører således erstatningsopgørelsen. Klageren har fremlagt et udbedringstilbud fra en tømrer på 122.520 kr. ekskl. moms samt et tilbud på skimmelafrensning på 50.739 kr. ekskl. moms.

Den forsikrede ejendom er opført som sommerhus i 1942, men fungerer nu som helårsbolig. Der er foretaget flere ombygninger af huset frem til 2009. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/6 2014.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

> **"Registrering af bygningens tilstand**
>
> **1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**
>
1.4 Hætter/Aftræk	K3	Aftræk fra bryggers er ikke ført til det fri. Note: Periodisk opfugtning har givet mug-/ skimmelvækst på bagsiden af tagpladerne især mod nord.
	K3	Aftrækskanaler i loftrum er uisolerede. Note: Der er risiko for kondensdannelse og dermed følgeskader.
1.11 Ventilation	K3	Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tagrum. Note: Der er spor efter periodisk opfugtning på bagsiden af tagpladerne. Ventilationen bør forøges for at undgå yderligere skadesudvikling.

> …
>
> **Sælgers oplysninger om ejendommen**
>
> …

		Ja	Nej	Ved ikke
1.	**Generelle oplysninger**			
1.1	Hvor mange år har du ejet ejendommen? **43** I hvilken periode har du boet på ejendommen? **siden 1972**			
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **om- og tilbygn i 1975, og 1978-79, 2009, samt 2012 byggetill foreligger1975og 1978 godkendelse vedr. ændring i 2012 er ansøgt og forventes godkendt tag udskiftet i 2009 med nyt undertag og lægtning nødvendiggør ikke tilladelse**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☒	☐	☐
1.3	Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☐	☒	☐

"

Af købsaftalen fremgår under de individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger bl.a. følgende:

> "Det er aftalt parterne imellem, at sælger inden overtagelsesdagen sørger for ventilering af loftsetagen. Evt. fjernelse af eksisterende skimmel er sælger uvedkommende."

3. 88931

Af klageskema af 10/1 2016 fremgår bl.a.:

> "Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen som omhandler manglende dampspærre i etageadskillelsen).
>
> Vi købte … ved købsaftale den 30. september 2014 … med overtagelse pr. 1. marts 2015. I forbindelse med køb af huset tegnede vi en udvidet ejerskifteforsikring … hos Frida Forsikring med tilhørende tilstandsrapport ...
>
> Kort tid efter overtagelsen anmeldte vi en skade i krybekælderen, hvis tilstand ikke stemte overens med tilstandsrapportens beskrivelse. Kort tid herefter blev vi opmærksomme på skaden på loftet. Da vi købte huset, var vi bekendte med en sporadisk skimmelvækst, men denne var vokset med 1000 % i omfang, siden vi skrev under på købsaftalen. Vi anmeldte derfor dette forhold til Frida Forsikring. Frida afviste imidlertid at yde dækning, men kontaktede husets sælger, som indvilligede i at betale 2500 kr. til yderligere ventilering af loftsrummet.
>
> Vi klagede over Fridas afvisning, men Frida Forsikring fastholdt af flere omgange afvisningen. Vi valgte herefter at rette henvendelse til bygningssagkyndig rådgiver …, som udarbejdede en rapport (bilag 4a), der redegjorde for, at der var grundlag for forsikringsdækning. Denne indsendte vi sammen med et tilbud på udbedring af skaden (Bilag 5a). Frida Forsikring fastholdt dog sin afvisning.
>
> I forbindelse med den sideløbende sag vedr. krybekælderen inddrog vi …, bygningsbiologisk rådgivning, for at få klarhed over, om huset var sundhedsskadeligt at bo i. … udarbejder rapport (bilag 6a) og erklærede sig i enige i … vurderinger af skader på loftet.
>
> Herefter meddelte Frida Forsikring, at de ønskede at erstatte den manglende dampspærre i tagkonstruktionen på baggrund af et tilbud fra Fridas egen taksator på 25.000 kr. + moms (bilag 7a). Imidlertid levede dette tilbud ikke op til de krav, som var fremsat af [bygningssagkyndig].
>
> Senere hævede Frida til et kontantbeløb på 32.000 + moms. Vi har fået tilbud på henholdsvis 122.500 kr. og 173.259 kr. ekskl. moms (bilag 8.a).
>
> Vi vil gerne have at I forholder jer til sagens dybde via gennemlæsning af vores advokats … ansøgning om retshjælp…
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
>
> a. At Frida Forsikring anerkender at udbedre skaden i henhold til det bygningsreglement, som var gældende på det tidspunkt, hvor huset er ombygget (1978) – Skaden handler om mangelfuld dampspærre mellem etageadskillelser.
> b. At Frida Forsikring som følge af ovenstående udbedrer skaden i eller dækker udgifterne hertil i forhold til de tilbud, der er givet.
> c. At Frida dækker vores udgifter til rådgivere, som har været nødvendige at inddrage i forhold til at løfte bevisbyrden og afklare problemstilling af juridisk og byggeteknisk karakter i relation til sagen.

d. At Frida i forhold til hvor lang tid at sagen er trukket ud dækker nedrensning af skimmelvækst. Tilbud på nedrensning af skimmelvækst se: (bilag 8a)."

I brev af 8/12 2015 fra klagerens advokat til husforsikringen, hvor advokaten anmoder om retshjælpsdækning, opsummerer advokaten bl.a. sin opfattelse af sagsforløbet således:

"Afrunding
Sagen startede således med, at Frida 3 gange fastholdt afvisningen af den anmeldte skade med forskellige begrundelser. Bygningssagkyndig … udarbejdede herefter en rapport, hvor han nærmere redegjorde for årsagen til skaden i tagkonstruktionen, og at der derfor var grundlag for forsikringsdækning. Der afholdtes et møde på forsikringsstedet. Efter mødet fastholdt Frida på ny afvisning af den anmeldte med en kort begrundelse. Det viste sig efterfølgende, at Fridas cheftaksator slet ikke havde undersøgt sagen, som det ellers blev aftalt på mødet. Jeg fremkom med indsigelser til Fridas fornyede afvisning. Disse indsigelser blev efterfølgende suppleret af en mail fra min side, hvor der var vedlagt en rapport udarbejdet af …, der var enig i [bygningssagkyndigs] vurdering af sagen.

Frida meddelte nu, at de kunne anerkende at erstatte manglende alukraft i tagkonstruktionen, og at de havde bedt … om at give tilbud på at få udbedret forholdet. Imidlertid opfyldte tilbuddet fra … ikke de bygningsmæssige krav til udbedring af skaden, som præciseret af [bygningssagkyndig], og som i øvrigt helt klart fremgår af bygningsreglementet.

En simpel gennemlæsning af tilbuddet fra … viser også med al ønskelig tydelighed, at der er tale om et helt useriøst tilbud, men omvendt billigt for Frida i en situation, hvor Frida ellers ikke efter 4 afvisninger havde forventet, at skulle yde erstatning i denne sag. Der er kun tale om stikprøvevis udbedring og forsøg på at lægge alukraften korrekt.

I øvrigt ville det også undre, at … kunne udføre dette arbejde for kr. 25.000 ekskl. moms, når Tømrerfirmaet … skulle have henholdsvis kr. 122.500 og kr. 173.259 ekskl. moms for at udføre arbejdet, som så også ville være i overensstemmelse med kravene fra ...

Frida forsøgte sig herefter - for at undgå betaling af yderligere og ellers berettiget erstatning med en argumentation om, at bygningsreglementet var fraveget i de udstedte bygningstilladelser, hvilket jeg også klart kunne dokumentere, at dette ikke var tilfældet. Endnu en gang havde Fridas cheftaksator ikke undersøgt sagen.

I bestræbelserne på at finde en løsning på sagen opfordredes Frida til selv at stå for udbedringen af skaden, hvilket Frida accepterede. Imidlertid skete der ikke noget i sagen, og pludselig vendte Frida tilbage med, at de alligevel ikke ville stå for udbedringen af skaden. Frida vendte senere tilbage med en beskeden og helt utilstrækkelig forhøjelse af erstatningsbeløbet fra kr. 25.000 ekskl. moms, til kr. 32.000,00 ekskl. moms, hvilket var langt fra tilbuddet fra Tømrermesterfirmaet … på henholdsvis kr. 122.500 og kr. 173.259 ekskl. moms, der indebar en korrekt udbedring af skaden.

Herefter var der en del korrespondance med Frida, men uden resultat.

Det er således tale om en tvist om, hvorledes skaden i tagkonstruktionen skal udbedres, og hvad det koster, at udbedre skaden.
…
Forsikringsselskabet har fastholdt denne utilstrækkelige dækning på trods af flere faglige udtalelser og relevante henvisninger til gældende regler. Det samme har i øvrigt været tilfældet med den anden skade i krybekælderen, som forsikringstagerne også har anmeldt til Frida, og hvor Frida også flere gange er fremkommet med argumenter for at undgå betaling af berettiget erstatning, men som Frida efterfølgende har frafaldet. Denne sag er stadig under diskussion med Frida, og såfremt der ikke findes en tilfredsstillende løsning, vil der også fremkomme en anmodning om retshjælps dækning i denne sag.

Når der er tvist om byggetekniske forhold - som i denne sag - vil Ankenævnet for Forsikring ofte træffe en § 4-afgørelse. Det vil derfor også ske i denne sag. Derfor min anmodning om retshjælpsdækning.

Fridas behandling af den anmeldte skade er under al kritik."

Selskabet har i brev af 5/2 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Der blev ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten i juni 2014 konstateret og beskrevet flere kritiske skader i tagkonstruktionen i form af opfugtning, kondens og skimmel.

Vi kan ikke se, at der er oplysninger i skadesagen om, at de konstaterede skader og deres årsag er blevet udbedrede efter vores kunde overtog ejendommen.
…
Hvilke relevante oplysninger fremgår af købsaftalen
Vi kan se, at det af købsaftalen fremgår:

'Det er aftalt parterne imellem, at sælger inden overtagelsesdagen sørger for ventilering af loftsetagen. Evt. fjernelse af eksisterende skimmel er sælger uvedkommende.'

Det er fremhævet med tyk sort skrift i købsaftalen, som alle handlens parter har underskrevet.

Der har derfor allerede før vores kunder købte ejendommen været en uhensigtsmæssig skimmelsituation i tagrummet, som de skulle stå for at udbedre selv, hvilket ikke er sket. At skimmelsituationen dermed kan forværres over tid, hvis der ikke sker en udbedring/fjernelse er vores kundes eget valg og egen risiko.

Vi har haft kontaktet sælger, som har tilbudt at betale for, at der udføres yderligere ventilation i tagkonstruktionen, hvilket tilbud vores kunde ikke har taget imod.

Derfor erstatter vi ikke en skimmel i tagrummet
Vores konklusion er, at vores kunde gennem tilstandsrapportens oplysninger har eller burde have været klar over, at der var eller kunne være skimmel i tagrummet på grund af de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, og vores kunde har bekræftet at være bekendt med via sin underskrift på købsaftalen, hvor han har accepteret dette. Vores kunde har haft mulighed for enten at forhandle udbedring af mere end ventilationen eller yderligere afslag i prisen på grund af forholdet i tagkonstruktionen, uanset at sælger allerede havde givet ham et ikke uvæsentligt afslag i prisen.

Hvis det forholder sig sådan, at sælgers udførelse af ventilation ikke har været tilstrækkelig, er det en dialog, som vores kunde bør inddrage sælger i. Vi har kontaktet sælger og sælger vil gerne betale for at øge ventilationen. At vores kunde ikke har fået udført supplerende ventilation, bedrer ikke udgangspunktet i tagrummet og skimmelen vil forværres over tid.

Forholdet med skimmel i tagkonstruktionen er ikke omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Hvis en sælger har aftalt med vores kunde, at der sker ventilering af tagrummet inden deres overtagelse, kan der være en garanti, hvor sælger bør træde ind. Vi henviser til Bekendtgørelse om dækningsomfanget for Ejerskifteforsikringer …

Sælger har for efterhånden længe siden tilbudt at betale for at få øget ventilationen.

Forholdet omkring skimmel i tagkonstruktionen er nævnt i tilstandsrapporten og handlet af med sælger i købsaftalen. Om det er mere eller mindre end på tidspunktet for købet kan vi ikke vide, men det er drøftet og handlet af mellem sælger og køber i købsaftalen.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som køber havde kendskab til før overtagelsen. Vi henviser til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Herudover henviser vi til forsikringsbetingelsernes punkt 5E …
…
Den primære grund til, at forsikringen ikke dækker forholdet med manglende ventilation og følgeskade med skimmel er, at forholdet fremgår af tilstandsrapporten og at vores kunde har været bekendt med forholdet før han besluttede at købe ejendommen …
…
Vi erstatter en partiel reparation af dampspærren og over-isoleringen
Det fremgår af byggeandragende fra den 23. februar 1975, tegningen på side 16, at der er tale om, at eksisterende bjælkelag forbliver i konstruktionen. Det er også derfor, at der senere er et projekt, hvor der alene tales om, at der lægges alukraft og isolering oven på etageadskillelsen.

Det er således bygningsmyndigheden, der har vurderet, at den her beskrevne konstruktion, opfylder bygningsreglementets og hermed også Byggelovens krav ved, at der lægges en alukraft i det eksisterende bjælkelag.

Det fremgår af projektbeskrivelsen af den 18. februar 1978 til kommunen, at 'I tagbjælkelag indlægges alukraft, hvor det ikke allerede er gjort under mineraluldslag på 150-200 mm.'

På baggrund af den her nævnte projektbeskrivelse opnår sælger en byggetilladelse den 21. marts 1978.

Derfor skal der lægges dampspærre, hvor der mangler dampspærre og fjernes isolering, hvor isoleringen er over de oplyste 200 mm. Det er en partiel reparation af dampspærre og over-isolering, som vi har anerkendt at erstatte.

Sådan kan forholdet repareres
Det er fortsat vores vurdering, at der partielt kan udlægges manglende dampspærre, hvor den mangler og fjernes over-isoleringen og derved fremstår tagrummet i overensstemmelse med kommunens byggetilladelse og herefter også som vores kunde med rette kan forvente.

Vores kunde har ganske andre forventninger til, hvad en Ejerskifteforsikring skal erstatte. Han ønsker alt isolering fjernet, en ny dampspærre af nyere art og herefter ny isolering lagt op og også andre arbejder udført i tagkonstruktionen på Ejerskifteforsikringens regning. Det er klart, at disse ønsker vil medføre en meget dyrere løsning end hvad der kræves for at reparere forholdet.

Vi har indhentet tilbud på udbedringen. Da vores kunde er meget berørt af situationen, har vi valgt at tilbyde skadesagen afsluttet med at vi kontanterstatter forholdet og oprunder erstatningsbeløbet.

Hvis vores kunde ønsker erstatningsbeløbet for dette arbejde udbetalt til brug for en anden løsning for tagrummet, har vi oplyst, at vi også indforstået med det. Herefter kan vores kunde få udført den løsning, som han helst ser i tagrummet.

Hvis vores kunde i stedet for kontanterstatning ønsker, at … udfører reparationsarbejdet, bortfalder det forhøjede tilbud og vi erstatter udbedringens pris minus selvrisiko 5.000 kroner."

Klageren har i mail af 11/2 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Frida skriver, at sælger af ejendomme har givet mig et ikke uvæsentligt afslag i prisen på ejendommen (afslag på 400.000 kr.) dette afslag har på ingen måde sammenhæng til forhold på loftet og hænger kun sammen med min kones og min kreditvurdering …
…
Der er ikke foretaget ombygning i 1975, dette er en projektplan som ikke blev ført ud i livet – Frida tager fejl.

Der er foretaget ombygning i 1978 og den kommunale byggetilladelse er kun givet ud fra, at eksisterende byggeregelment og lovgivning overholdes."

Af taksatorrapport af 6/6 2015, udarbejdet af selskabets besigtigelseskonsulent, fremgår bl.a. følgende, idet konsulenten henviser til kopier/fotos fra de kommunale byggesager:

"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen?
Der er fundet skimmelvækst på krydsfinerplader i rejsning i loftrum, der menes at det er pga. overisolering samt manglende dampspærre.
…
Skimmel markeringer på plader, bemærk også den i TR beskrevet udluftning fra Bryggers der ikke er ført ud gennem taget denne er dog sat til med tape i bryggeres hvilket ingen betydning har da fugtig luft vil kunne opsamles i rør og afgive fugten til loftrummet i form af kondens.
…
Der ses generelt på tagplader af krydsfiner skimmel markeringer af forskellig størrelser.
…
Mod haven hvor der er monteret velux vinduer ses tydelig stor vækst af skimmel.
…
Loftrummet er efterisoleret med Rockwool der er friholdt for at ligge mod plader på loft, anslået mængde ca 400 mm oven på eksisterende 150-200 mm.

2. Er skadebegrebet i forsikringsbetingelserne opfyldt?

…

Hvis nej, hvorfor ikke? nej. Det man mener skyldes skimmelvæksten er at der er over isoleret samt der er brugt alukraft som dampspærre gør ikke der er tale om en skade, det er den manglende ventilering af rummet samt især at man har haft direkte luft fra ventilations rør i stue etagen Bryggers som burde have været ført ud det fri.

Huset er bygget over flere gange start i 1942, ombygget i 1953, 1975 samt i 1978. Jf Weblager … kommune. I 1975 søgte man om at bygge 1. sal på men fik afslag, det er herunder man har startet med at sætte krydsfinerplader op således at hvis man fik tilladelsen kunne man straks gå i gang med 1. salen.

Under tidligere ombygninger er isoleringen beskrevet således: [Foto af bygningstegning]

…

Der beregnes kun der skal være isolering i loftrummet.

…

Oprindelig isolerings mængde beregnet til 150-200 mm.

…

Her beskrives at der oplægges ekstra mineralulds lag oven på eks brædder lag fra oprindelig bygning.

…

I byggerapporten beskrives at man vil anvende Alukraft papir som var godkendt dampspærre på det tidspunkt.

…

Er der tale om nærliggende risiko for skade? Nej

…

Hvis nej- hvorfor? ikke hvis man sørger for ventilation af loftrummet, dette kan nemt gøres ved opsætning af ventilations riste i begge gavle.

…

4. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Da der er tale om et loftrum hvor der ikke er regnet til beboelse er det ikke nødvendigt at gøre noget andet end nogle ventilations riste i gavlene samt at udføre ventilations rør gennem tag som de burde have været ved ombygning. Hvis man ønsker at gøre noget ved skimmelvækst kan dette sprøjtes med Protox Hyssan eller lign midler.

…

7. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

Ft taler om at på et senere tidspunkt at ansøge på ny om at få 1. sal til beboelse, dette kræver dog mange ændringer i konstruktionen."

Klagerens bygningssagkyndige ingeniør/rådgiver har i rapport af 13/7 2015 bl.a. anført:

"Baggrund.

Ejendommen er opført 1942 som en 3-længet sommerbolig. Den er siden om- og tilbygget flere gange. Senest er der i 2009 udført ny tagkonstruktion og ny isolering i den vandrette adskillelse mellem bolig og loft.

…

I tiden efter overtagelsen er skimmelvæksten øget markant.

Skaden er den 26.04.2015 anmeldt til ejerskifteforsikringen FRIDA, som i skrivelse af 27. maj 2015 afviser dækning med den begrundelse, at skaderne er nævnt i tilstandsrapporten.

Observationer.
I forbindelse med tagrenoveringen i 2009 er der udført fast undertag med krydsfinerplader. Isoleringen er samtidig nylagt/øget til 400 mm mineraluld og 600 mm over udestuen. Isoleringstykkelserne fremgår af energimærkningsrapporten. Den er endvidere stikprøvevis målt. Ved at fjerne isoleringen på et mindre areal er konstateret, at dampspærren er udført med alukraft, som er lagt løst ned mellem bjælkerne i etageadskillelsen. Dampspærren er ikke udført ubrudt under isoleringen og under bjælkerne. (Foto 5) Muligheden for luftgennemstrømningen – konvektionen – er stor. En del af dampspærren mangler helt.

Skimmelvæksten på undertagets underside er markant. (Foto 3 og 4)

Aftrækket fra bryggerset er lukket, hvilket det med stor sandsynlighed har været siden tagskiftet. Hvis det havde været åbent, ville der have været markant skimmelvækst på undertaget over aftrækket. Dette er ikke tilfældet. (Foto 2).

Ventilationen af tagkonstruktionen er i underkanten af den normalt foreskrevne ventilation.

Konklusion.
Ved renoveringen af tagkonstruktionen i 2009 var følgende materiale relevant:

- Bygningsreglement 2008.
- SBI-anvisning 178 Bygningers fugtisolering 1993
- SBI-anvisning 224 Fugt i bygninger 2008.
- Der kan endvidere henvises til kendelse fra Ankenævnet for Forsikring sag. Nr. 87005. 17.06.2015.

Skadesårsager i prioriteret rækkefølge:

1. Defekt/ mangelfuld dampspærre.
2. Overisolering.
3. Utilstrækkelig ventilation.

<u>Ad 1. Defekt, mangelfuld dampspærre.</u>
Den primære skadesårsag er den manglende/ mangelfulde dampspærre. Når dampspærren ikke er ført ubrudt og under bjælkelaget vil der ske en kraftig luftstrømning – konvektion – af opvarmet luft til tagrummet. Her vil luften afkøles og kondensere på de koldeste flader, hvilket er undertaget. Diffusionen gennem selve dampspærren er i den forbindelse helt sekundær.

I ovennævnte kendelse fra Forsikringsankenævnet drejer det sig om et stråtækt sommerhus fra 1949. Huset er renoveret og efterisoleret 2009. Der er ikke udført dampspærre. Følgeskaden er et nedbrudt stråtag. Indklagede ejerskifteforsikringsselskab gjorde gældende, at et sommerhus ikke skal betragtes som opvarmet, hvorfor en dampspærre var unødvendig. Klager gjorde gældende, at når et sommerhus er isoleret til helårsbrug; skal konstruktionerne leve op til kravene til opvarmet helårshus. Ankenævnet gav klager medhold. Udbedringen omfatter et nyt stråtag og etablering af dampspærre.

På tilsvarende vis, skal konstruktionen i det aktuelle hus leve op til kravene i renoveringsåret – herunder at der etableres en fulddækkende dampspærre, som efter nutidige krav skal være en 0,2 mm plastfolie.

Ad. 2. Overisolering.
Den sekundære skadesårsag er overisolering. Efter kravene i bygningsreglementet BR08 7.3.2 og SBI-anvisning 224 skal isoleringstykkelsen mod loftrum være max 300 mm under forudsætning af, at dampspærren er intakt, samt at der er tilstrækkelig ventilation.

Ved større isoleringstykkelser er der ingen virkning af ventilationen. Ventilationen er kun udtørrende, hvis luften opvarmes en smule. Dette vil ikke ske ved store isoleringstykkelser. Ved store isoleringstykkelser vil selv en meget kraftig ventilation være virkningsløs.

Løsninger vil være at reducere isoleringstykkelsen til 300 mm mineraluld.

Ad. 3 Utilstrækkelig ventilation.
Den tertiære skadesårsag er utilstrækkelig ventilation. Som nævnt under ad 2. vil en selv nok så kraftig ventilation ikke løse problemet med skimmelvæksten. I forbindelse med udførelse af dampspærre og regulering af isoleringstykkelsen skal ventilationen øges, hvilket er i overensstemmelse med anvisningerne i SBI-anvisning 224.

Fjernelse af skimmelvæksten.
Et professionelt firma bør inddrages i afrensning af skimmelvæksten.

Omkostning.
Der bør indhentes tilbud på skimmelafrensning, regulering af isoleringstykkelsen samt etablering af ubrudt dampspærre. Teknisk assistance vil være efter medgået tid, kørsel og udlæg. Hertil kommer omkostning til genhusning i udbedringsperioden."

Klageren har indhentet et tilbud af 2/8 2015 fra et tømrerfirma. Af tilbuddet fremgår bl.a.:

"Arbejdet omfatter:
I henhold til de fremlagte tegninger og beskrivelser, tilbyder undertegnede for anførte pris at udføre følgende:

Tilbud på skimmelafrensning af loftskonstruktion	kr. 50.739,00
Etablering af dampspærre mod underetagen	kr. 122.520,00

…

Skimmelafrensning tagfiner med Serum 1000	262 m2	
Udlægning af plader på isolering	90 m2	
Gangplanker på hanebånd	93 lbm	50.738,80

…

Alternativ		
Optagning af al isolering 500 mm	148 m2	
Udlægning af 30 mm isolering mellem spær	148 m2	
Plast og lister mellem spær fuges	148 m2	
Eksisterende isolering udlægges 300 mm	148 m2	
Bortskafning af overskydende isolering	1 sæt	
Etablering udluftninger i kip	30 stk	
Gennemføring i tag	1 stk	
WinWin i bund	32 lbm	122.520,30 "

11. 88931

Af rapport af 4/9 2015 vedr. skimmelsvampe- og fugtundersøgelse i ejendommen, indhentet af klageren, fremgår bl.a.:

> "Tagkonstruktionen var udført som sadeltag med bølgeeternit som tagbelægning og krydsfiner som undertag. Der var udført uudnyttet spidsloft.
>
> Tagkonstruktionen var ventileret ved tagfoden af tidligere ejer umiddelbart inden overtagelsen af ejendommen.
>
> Loftskonstruktionerne var generelt udført med profilbrædder og sandsynligvis gipspladebeklædning. Der var udført forskallede pudslofter i flere områder.
>
> Der var udlagt ca. 500 mm mineraluld på loftet. Der var monteret alu-kraft dampspærre i varierende omfang på loftet.
> …
> Der er tidligere udført undersøgelse af tagkonstruktionen af … samt af taksator fra Frida Forsikring.
>
> Ved nærværende besigtigelse blev der registreret sporadisk forhøjet vækst/ forekomst af skimmelsvampe på undersiden af krydsfiner i tagrummet med størst intensitet mod haveside.
>
> Yderligere blev det registreret at dampspærren i loftskonstruktionen ikke var udført lufttæt i områder som var blotlagte.
>
> Vi er overvejende enige i konklusionen i rapporten udført af [klagerens bygningssagkyndige], og har ikke yderligere tilføjelser.
> …
> **Konklusion**
> …
> Niveauet af skimmelsvampe på underside af undertaget (krydsfiner) på spidsloftet, lå på et forhøjet niveau, som overstiger hvad der er forventeligt i tagkonstruktion som den undersøgte.
>
> Som angivet under resultat er vi overvejende enige i [klagerens bygningssagkyndiges] konklusion og den prioriterede rækkefølge af skadesårsager.
>
> I nærværende rapport angiver vi ikke udbedringstiltag eller forebyggende tiltag i tag- og loftskonstruktionerne."

Selskabet har indhentet et udbedringstilbud af 17/9 2015, hvoraf det bl.a. fremgår:

> "Efter samtale med [selskabets medarbejder] fremsender jeg hermed et tilbud på flg.
>
> Gennemgang af eks. loft isolering optages stikprøvevis og hvor der skulle mangle Alukraft vil der blive udlagt en dampspærre i stedet oven på bræddelaget.

Pga. den store mængde af isolering der på nuværende tidspunkt ligge rodet, vil vores folk forsøge at ligge den korrekt. Når der er lagt dampspærre hvor der mangler Alukraft.

Jeg regner med det vil tage ca. 5 arbejdsdage og dette vil beløbe sig til kr. 25.000 kr. eks moms. Der er kun indregnet dampspærrefolie i denne pris til hvor der ikke er Alukraft."

Klagerens bygningssagkyndige har i en rapport af 18/9 2015 til selskabet bl.a. anført:

"Fugt og skimmel i tagkonstruktionen.
FRIDA har anerkendt at dække omkostningerne til etablering af dampspærre. I BR77 kap 7.7 stk c er anført:

'Der anbringes en fugtspærre på den indvendige side af varmeisoleringsmaterialet. Fugtspærren skal være udført således, at den hindrer luftgennemstrømning, og skal have tilslutning til eventuel fugtspærre i ydervæg.'

Etablering af dampspærren indebærer således, at lofterne i stueetagen nedtages samt at der udføres en 0,2 mm ubrudt dampspærrefolie med det foreskrevne overlæg og klæbede samlinger.

Som det fremgår af [tidligere rapport] skal isoleringstykkelsen reduceres til 300 mm. Der mangler endvidere den lovbefalede gangbro BR77 kap 7.7 stk 5.

Som det endvidere fremgår af [tidligere rapport] er skimmeldannelsen en følge af manglende dampspærre og overisolering. FRIDA bedes bekræfte, at skimmelafrensningen udføres.

Alternativ løsning.
Det vil antagelig være billigere at isolere skråvæggene og gavlene i tagrummet, afsluttet med ubrudt dampspærre mod loftrummet. Der vil antagelig gå nogle år, før loftrummet ombygges og ændres til opvarmet beboelse. Dampspærren skal derfor være af typen Hygro-Diode.

Det videre forløb
Det vil være helt fint, hvis FRIDA indhenter tilbud og iværksætter renoveringen. Hvis løsningsmodellen afviger fra det ovennævnte skal ejer underrettes for godkendelse af afvigelsen."

Klagerens bygningssagkyndige har vedr. det af selskabet indhentede tilbud i mail af 22/9 2015 til klagerens advokat bemærket:

"Som det fremgår af mit notat af 18. sept. 2015 skal fugtspærren være udført således, at den hindrer luftgennemstrømning. Som jeg også har anført skal dampspærren være udført, så den er fulddækkende. Den skal gå under bjælkerne. En løs dampspærre, som er lagt mellem bjælkerne kan ikke være lufttæt. Lofterne skal nedtages og dampspærren skal opsættes med det foreskrevne overlæg og med klæbede samlinger.

Det fremsendte tilbud opfylder ikke kravene om tæthed."

13. 88931

Af policen fremgår bl.a.:

> "• Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.4, 1.11, 6.2, 6.3, 6.4 og 7.1, bygning B punkt 1.1 og 2.1. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

> **"4. Hvilke skader dækker forsikringen**
> …
> **B** Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
> …
> **F** Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller bygningsdelen. Forsikringstager skal dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til byggelovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen. Erstatning for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20 % af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.
>
> **G** Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.
> …
> **5. Hvilke skader dækkes ikke**
> **A** Forhold under 5.000 kr.
>
> **B** Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
> …
> **E** Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport.
> …
> **G** Forhold, som forsikringstager enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler.
> …
> **7. Erstatningsopgørelse**
> En erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen skal som udgangspunkt beregnes som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af tabel 1 på side 7-8. Skade på udvalgte bygningsdele beregnes efter afskrivningstabellerne på side 9-12.

Består en bygningsdel af et byggemateriale, der ikke er indeholdt i tabel 1, side 7-8, skal erstatningen for skade på den pågældende bygningsdel beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

…

Udvidet dækning

…

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden."

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at nærværende klage alene angår forhold omkring etageadskillelse/tagrum, idet klageren er utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse. Nævnet har derfor ikke taget stilling til de i sagsbilagene i øvrigt omtalte forhold vedrørende krybekælder, vægkonstruktioner i stueplan mv.

Den forsikrede ejendom er opført i 1942 som sommerhus, men er nu helårsbolig. Nævnet lægger til grund, at der i 1975-78 er foretaget væsentlige ombygninger af tagkonstruktionen, men at det oprindelige bjælkelag i etageadskillelsen mellem stueetage og tagetage - som sagen foreligger oplyst - er forblevet liggende uændret. Der er i forbindelse med ombygningerne udlagt alukraft som dampspærre ned mellem etagebjælkerne og her på et isoleringslag med mineraluld. Nævnet lægger til grund, at denne konstruktion ikke er afvigende fra de byggeprojekter, som kommunen har givet byggetilladelse til i 1975-78, idet nævnet bemærker, at projektet af 1975, hvor tagetagen skulle udnyttes til beboelse, og der skulle etableres isolering og dampspærre i skråvægge, blev forkastet.

15. 88931

Klagerens bygningssagkyndige ingeniør har i rapport af 13/7 2015 efter sin besigtigelse anført, at der er stor mulighed for luftgennemstrømning, fordi dampspærren ikke er udført ubrudt under isoleringen og under bjælkerne, og idet en del af dampspærren helt mangler. Han har videre anført, at isoleringen i forbindelse med en tagrenovering i 2009, hvor der blev udført fast undertag af krydsfiner, er nylagt/øget til 400-600 mm mineraluld, hvilket udgør en overisolering, idet der maksimalt må være 300 mm isolering. Han vurderer, at forholdet omkring dampspærre er den primære ud af tre årsager til, at der nu er konstateret fugt og skimmelsvamp på undersiden af undertaget. Overisoleringen vurderer han udgør den sekundære årsag, og den tertiære årsag er mangelfuld ventilation i tagrummet, hvilket er anmærket i tilstandsrapporten.

Selskabet har anerkendt at yde forsikringsdækning for en partiel reparation af dampspærre og fjernelse af overisolering.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at han er berettiget til forsikringsdækning for, at der udføres ny dampspærre i loftkonstruktionen under etagebjælkerne.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at udlægning af alukraft-dampspærre ovenfra og ned mellem etagebjælker er indeholdt i det af kommunen godkendte byggeprojekt, at montering af ny dampspærre under etagebjælker vil være et indgreb i og en forbedring af bygningens oprindelige konstruktion fra 1942, hvor fravær af sådan dampspærre på dette sted må anses for at være sædvanligt, og at det af forsikringens erstatningsregler, jf. punkt 7 i forsikringsbetingelserne, fremgår, at skaden opgøres til det beløb, som det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemetode og på samme sted.

Selskabet har indhentet et udbedringstilbud på 25.000 kr. eksklusiv moms og har tilbudt klageren at modtage en kontanterstatning på 40.000 kr. inklusiv moms efter fradrag af selvrisiko. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at udbedring af dampspærren oppefra, hvor påkrævet, samt fjernelse af over-isolering ikke kan udføres for den af selskabet tilbudte erstatning. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets erstatningsopgø-

relse. Det, som klageren og hans advokat i øvrigt har anført, findes ikke at kunne føre til andet resultat.

Nævnet finder det ikke godtgjort, at klageren er berettiget til dækning for udgifter til skimmelsanering i tagrummet. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren, jf. købsaftalen og tilstandsrapportens anmærkninger, var bekendt med, at der var skimmelsvamp i tagrummet på købstidspunktet. I fugt- og skimmelrapport af 4/9 2015 hedder det, at der er registreret sporadisk forhøjet vækst af skimmelsvampe på underside af undertag. Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der som følge af skader ved dampspærre og overisolering er opstået et skimmelsaneringsbehov i tagrummet, der gå væsentligt ud over, hvad han i øvrigt har måttet kunne forvente.

Nævnet finder, at ingeniørens bygningssagkyndige rapport af 13/7 2015 har bidraget væsentligt til at afdække dækningsberettigende skader, og at selskabet derfor skal betale klagerens omkostninger hertil. Fugt- og skimmelrapporten af 4/9 2015 vedrørte hovedsageligt problematikker omkring krybekælder og vægkonstruktioner i stueplan, men rapporten bidrog også med yderligere iagttagelser omkring tagrummet og støttede ingeniørens konklusioner herom. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal erstatte 25 % af klagerens udgifter til denne rapport. Selskabet har tilbudt at betale klageren 8.000 kr. til dækning for advokatomkostninger. Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagen, herunder dens udfald og selskabets sagsbehandling, ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale yderligere for sagkyndig eller juridisk bistand.

Nævnet bemærker, at nævnet ved sin afgørelse om betaling af udgifter til sagkyndig og juridisk bistand alene har taget stilling til klagerens krav i relation til det indklagede forhold omkring etageadskillelse/tagrum og sagsforløbet desangående. Nævnets afgørelse er derfor ikke til hinder for, at klageren kan være berettiget til yderligere dækning for udgifter til sagkyndig og juridisk bistand i anledning af øvrige skader, som ikke er omfattet af denne klagesag.

17. 88931

Med denne bemærkning

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal betale klagerens udgifter til ingeniørens bygningssagkyndige rapport af 13/7 2015 og 25 % af klagerens udgifter til fugt- og skimmelrapport af 4/9 2015.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels