

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. august 2024 blev i sag nr. 99964:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 13/6 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Påstand:

Frida Forsikring skal tilpligtes at anerkende dækning for anmeldte skader iht. forsikringsbetingelserne.

Kortfattet sagsfremstilling

Der klages over afgørelserne (bilag 1) af 23. 11.2022 og (bilag 2) af 28.12.2022, begge skader noteret under sagsnummer ... ved Frida Forsikring (FRIDA Forsikring Agentur A/S).

Ad afgørelser for asbestforureningen (bilag 2)

Det bestrides, at der blot er tale om løst liggende asbestplader, som må være hvad man måtte forvente af et hus fra 1967. Til støtte herfor fremlægges to rapporter (bilag 3 og 4), fra [miljøfirma] af hhv. 21.12.2022 og 04.04.2023.

Rapporten af 04.04.2023 beskriver at der en massiv forekomst af asbestfibre overalt (fri asbest i støvet), som vurderes at være opstået ved fejlhåndtering i forbindelse med nedtagning af det gamle tag.

Rapporten anbefaler derudover at loftsrummet afspærres fuldstændigt indtil sanering har fundet sted. Der har ift. renoveringsarbejder været brudt igennem loft, hvorefter der konstateret hhv. skimmelangreb, som har foranlediget en miljøanalyse, der i forlængelse heraf har konstateret asbest forurening.

Ankenævnet for Forsikring

2.

99964

Det er derudover nødvendigt med en asbestsanering, for at kunne bekæmpe skimmelangrebet, ellers vil asbesten drysse ned i beboelsesrummene.

Loftsrummet skal anvendes til opbevaring af klager, og har tidligere ligeledes være anvendt til opbevaring.

Ad afgørelse for skimmelsvamp og råd (bilag 1)

Det bestrides, at råd og skimmel kan henføres til bygnings alder og hvad der dertil kan forventes.

Det fremgår af rapport udarbejdet af [firma] (bilag 5 og 6) at

'Ingen rum har haft ventilationsafkast ført til fri luft ej heller fra bad udsugning og emhætte'

Dette er ulovligt jf. samtlige byggereglementer siden 1966, her vedlagt byggereglementet af 1966 som bilag 8, afsnit 11.2.3 stk. 7,

hvilket vil sige, at det er til vished grænsende sandsynligt, at skimmel, fugt og rådkader hidrører herfra, idet store mængder fugt dagligt har været udledt direkte til loftsrummet fra de i rapporten beskrevne kilder.

Det gøres hertil gældende, at skaden derfor ikke er opstået som følge af den i tilstandsrapporten punkt 17 nævnte mangelfulde ventilation, idet ventilationskapaciteten ikke kan antages at skulle oppebære daglig (ulovlig) udførelse af massive vanddampe fra de omtalte rum og emhætte.

Det fremgår endvidere af en mail fra [miljøfirma] (der refererer til bilag 5) til min klient at;

'De udførte skimmelmålinger viser massiv skimmelvækst på gipsplader i loftet i køkkenet. Der ses ligeledes synlig skimmelvækst på undertag over toiletafkast. Som det fremgår af rapporten, er det ikke muligt at afdække det fulde omfang af skimmelsvamp i loftkonstruktionen får de nedhængte lofter er nedtaget og/eller isoleringen er fjernet. Det konstaterede skimmelvækst kan have indflydelse på beboelsedelen da der ikke er tæt dampspærre i loftkonstruktionen.' (mine korrektioner)

Bilag 9.

Skaderne, og de ulovlige forhold, var til stede på overdragelsestidspunktet, som var d. 17. januar 2022."

Selskabet har den 29/8 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på adressen ..., som er opført i 1967 med overtagelsesdato den 17. januar 2022.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene vedlægges som **bilag A**.

Hertil var der udarbejdet en tilstandsrapport den 17. december 2021 (**bilag B**).

Klager anmeldte den 30. september 2022 følgende:

Der er fundet skimmel på loft i stue omkring gammel skorsten og ved siden af hvor der tidligere har været emfang.

Klager meddelte følgende vedr. hvordan skaden blev opdaget:
Vi har pillet et lag loft af til det ældste loft. Og der bliver det opdaget.

Sammen med anmeldelsen fremsendte klager billeder af det anmeldte forhold (**bilag C**) samt en udtalelse fra sin håndværker fra den 2. oktober 2022 (**bilag D**).

Ekstern rådgiver OBH Ingeniørservice besigtigede efterfølgende ejendommen den 31. oktober 2022 og rapporten fra rådgiveren fra den 11. november 2022 fremlægges som **bilag E**.

Herefter vendte vi den 23. november 2022 tilbage og afviste dækning, hvorefter klager den 23. november 2022 bl.a. meddelte, at hun manglede svar på en anmeldelse af asbest (**bilag F og G**).

Klager havde i den forbindelse indhentet et prøvetagnings- og analysenotat fra [miljøfirma] fra den 1. november 2022 (**bilag H**).

Den 28. december 2022 vendte vi tilbage vedr. det anmeldte forhold i form af asbest i tagrummet og afviste dækning, hvorefter klagers advokat den 14. februar 2023 fremsendte en indsigelse (**bilag I**).

Skadeafdelingen fastholdt herefter afvisningen den 25. april 2023 (**bilag J**).

Klagers advokat fremsendte endnu en indsigelse over afgørelsen den 25. april 2023 (**bilag K**), hvor han bl.a. henviste til en ny undersøgelse fra [miljøfirma] fra den 4. april 2023 (**bilag L**) samt fra klagers håndværker (**bilag M**).

Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling vendte herefter den 9. maj 2023 og fastholdt afgørelsen (**bilag N**).

Fridas opfattelse af sagen

1. Ventilationsafkast

1.1 Basisdækningen

Som det fremgår af anmeldelsen fra klager, er der tale om misfarvninger på loftbeklædningen i køkkenet, på badeværelset og omkring en forhenværende skorstensgennemføring i loftet og hvor misfarvningerne er fundet efter demontering af et nedhængt loft.

Hertil har klager anmeldt, at der ikke er tale om ventilationsafkast ført til det fri i nogen rum.

Med hensyn til de konstaterede misfarvninger i loftet vurderer OBH i den forbindelse, at årsagen til misfarvningerne er følgende:

Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i ejendommens alder og de på opførelsestidspunktet anvendte konstruktionsprincipper, som bestyrkes af utilstrækkelig bortledning af fugtholdig luft fra vådrum og køkkenet. Således vurderer vi at fugtholdig luft fra hhv. køkkenet og badeværelset kondenserer på loftover-fladen som følge af kuldebroer, med misfarvninger til følge. Ved emhætteudtaget i køkkenet ses forskallingen desuden værende med misfarvning og nedbrydning.

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4A:

Forsikringen dækker ikke skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hertil er der i vilkårenes pkt. 4B nævnt følgende:

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

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

Der er alene som følge af det anmeldte forhold konstateret mørkeaftegninger over loftet og ingen rådskafer eller andre alvorlige skader på trods af, at der ikke siden opførelsen i 1967 nu i 56 år ikke har været tale om ventilationsafkast i rummene i bygningen.

Som det også fremgår af rapporten fra OBH, er årsagen til de mørke aftegninger ejendommens alder og de på opførelsestidspunktet anvendte konstruktionsprincipper

At der ikke er tale om ventilationsafkast ført til fri luft, er derfor ikke et forhold, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Når der samtidigt ikke er tale om et forhold, som udgør nærliggende risiko for skade, fastholder vi derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af basisdækningen jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

1.2 Den udvidede dækning

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 21:

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Klager har gjort gældende, at det er bygningsreglementet fra 1966, som skulle overholdes i forbindelse med opførelsen af ejendommen.

Efter gennemgang af bygningsattesten i tilknytning til opførelsen af ejendommen fremgår det dog på side 3, at det alene er bygningsreglementet fra 1961, som skulle overholdes. Nærmere dokumentation herpå fremgår af bygningsattesten, som fremlægges som **bilag O**.

Da der ikke i bygningsreglementet fra 1961 er krav til, at der skulle være ventilationsafkast ført til det fri, er det anmeldte forhold heller ikke dækket af den udvidede dækning jf. pkt. 21 i vilkårene for forsikringen.

2. Mørke aftegninger/skimmelsvamp

2.1 Basisdækningen

Med hensyn til de mørke aftegninger/skimmelsvamp, skal følgende betingelser være til stede, før der er mulighed for at dække skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring jf. bl.a. kendelsen 98868 (bilag P) fra Ankenævnet for Forsikring:

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Vedr. 1) skal vi bemærke, at de konstaterede mørke aftegninger ikke udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag.

Med hensyn til 2) har klager ikke løftet bevisbyrden for, at der før nedtagningen af lofterne var tale om en et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Når klager ikke har løftet bevisbyrden for, at betingelserne for dækning jf. pkt. 1) eller 2) er til stede, dækker forsikringen derfor ikke de mørke aftegninger/skimmel, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringen forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

2.2 Oplysningerne i tilstandsrapporten samt policen

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5B:

Forsikringen dækker 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.

Som det fremgår af rapporten fra OBH, er der tale om følgende forhold, som ud over ejendommens alder og dertilhørende konstruktionsprincipper, som er relevant for anmeldelsen:

- Pkt. 13. Skorstene over tag er defekt. Skorstenen må ikke benyttes. Efter endt reparation skal skal-skorstenen godkendes af skorstensfejer.

Skaden har fået karakteren rød, som beskriver kritiske skader, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

- Pkt. 17. Isolering er ved tagfod ført helt ud mod undertag og blokerer derfor for ventilationen. Der er utilstrækkelig ventilation af tagrummet i forhold til det anbefalingerne angiver, og der er risiko for følgeskader på længere sigt.

Skaden har fået karakteren gul, som beskriver alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Hertil skal vi bemærke, at følgende fremgår af indholdet af policen:

Forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel – der er opstået som følge af den manglende ventilation, der er anmærket i tilstandsrapportens skade 17. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslist, undertag samt isolering.

Som det er beskrevet i tilstandsrapporten, er der andre årsager til de mørke aftegninger end måden stueetagen er ventileret på.

Vi skal bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Såfremt der var tale om alvorlige skade i tagrummet, hvilket der ikke er tale om, finder vi ikke, at klager har dokumenteret, at de skyldes måden ejendommen er ventileret på.

Der vil, såfremt der var tale om alvorlige skader i tagrummet, ikke være tale om dækning jf. oplysningerne i tilstandsrapporten samt policen jf. vilkårenes pkt. 5B.

2.3 Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 93.280 (**bilag Q**). I kendelsen var der konstateret skimmelsvamp i tagkonstruktionen i en ejendom opført i 1968 samt mangelfuldt dampspærre mv.

Ankenævnet lagde vægt på, at der ikke ligesom i denne sag var konstateret tegn på nedbrud af trækonstruktioner og gav derfor selskabet medhold.

Hertil fandt ankenævnet i kendelsen 97.628 (**Bilag R**), at den omstændighed, at der i et tagrum, hvor taget var udskiftet i 2012, var tale om skimmelvækst samt manglende ventilation ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at kendelserne dokumenterer, at når der ikke er konstateret tegn på nedbrydning af trækonstruktioner, som følge af mangler ved ventilationen, er der ikke tale om dækning jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

3. Asbest i tagrum

Vi finder, at der er behov for en nærmere undersøgelse af et eksternt rådgivningsfirma.

Vores kunde vil derfor blive kontaktet hurtigst muligt, for at aftale nærmere om undersøgelsen.

Vi fastholder vores afgørelse vedr. pkt. 1 og 2 og har brug for en nærmere undersøgelse

Vi fastholder vi, at pkt. 1 og 2. ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Ankenævnet for Forsikring

7.

99964

Dog har vi vedr. pkt. 3 brug for en nærmere undersøgelse, for at revurdere vores tidligere afgørelse.

Vi anmoder i den forbindelse ankenævnet om en passende fristforlængelse til undersøgelse og besvarelse af pkt. 3."

Klageren har i brev af 15/8 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi accepterer stadig ikke at loftet ikke bliver dækket som beskrevet nederst under afsnittet sagsfremstilling.

Egen husforsikring har godkendt at afdelingen i køkkenloftet kunne være brugt hvis der ikke var fundet skimmel i plader og forskalning. Se Bilag 1 hvor de skriver de godkender hele beløbet fra tømreren skriver i overslaget.

Vi accepterer heller ikke at i afviser asbesten, hele huset har stået aflåst og ubeboeligt efter sundheds advarsel fra [saneringsfirma] som udfører asbestsaneringer. Se bilag 2. Tilstands rapporten er ikke fyldestgørende, der er fejl, ham der har udført den skulle have set pladerne der lå knækket på loftet.

Dertil skulle der også i tilstands rapporten være noteret at ventilations afkastet ikke gik ud igennem taget, der er lagt nyt tag før vi overtog, og der er skulle det have været lavet som på original taget se bilag 3 (for søster hus næsten ved siden af som stadig har original taget hvor de går ud igennem taget).

... Kommune skriver i en mail at de ikke kan komme med et påbud ang ventilationsafkastet se bilag 4. På den baggrund der ligger nu, og vil have en byggesagkyndig over, de har modtaget hvad vi ellers har tilsendt af materiale til jer tidligere.

Under punktet *mørkeaftegninger* skal det understreges at man ikke har kunnet føre bevisbyrde for

skimmel før det ene lag loft fra det tidligere køkken er taget ned, da det ikke har kunnet ses. Taget omkring skorstenen er lukket, der brændeovnen er fjernet, derfor kan dette ikke tages i betragtning mere.

Så vi accepterer heller ikke at det bliver afvist.

I forhold til punkt 3 med *asbest i tagrum*, er vi vejledt af vores advokat om at vi fra i foråret skulle sætte igang med en asbest sanering da vi ikke har et sted at bo, og vi heller ikke har fået nogen kommentarer fra Frida ang dette bliver nødt til selv at lægge ud for saneringen, for at kunne komme ind i huset. Frida kan komme og inspicere det nu tomme loft rum efter aftale en dag jeg kan være der, og vi laver en aftale med [saneringsfirma] som har lavet saneringen og kan komme med en rapport på hvad der er fjernet og hvilket omfang huset har været inficeret. Det første tilbud de kom med er blevet en del højere, da omfanget for saneringen var væsentligt større end først set. Se bilag 5 for faktura."

Ankenævnet for Forsikring

8.

99964

Selskabet har i brev af 5/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Med hensyn til pkt. 1. Ventilationsafkast og 2. Mørke aftegninger har vi ingen bemærkninger.

Da klager nu allerede har udbedret pkt. 3. Asbest i tagrum, har vi ikke brug for en besigtigelse.

Vedr. pkt. 3. Asbest i tagrum dækker forsikringen fjernelse af asbest og sanering mv. i overensstemmelsen med klagers faktura fra [saneringsfirma] (bilag 5) på 73.581,25 kroner + renter jf. forsikringsaftaleloven § 24.

Af erstatningen fratrækker vi selvrisikoen på 5.000 kroner og vi overfører nu erstatningen til vores kunde."

Selskabet har i kommentar af 16/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Som opfølgning på vores høringsindlæg fra den 5. oktober 2023 kan vi oplyse, at vi dækker følgende:

- 1) Klagers udgifter forbundet med indhentning af undersøgelser vedr. asbest i tagrummet.
- 2) Klagers rimelige udgifter til advokat forbundet med indsigelser over det dækningsberettigede forhold vedr. asbest i tagrummet forud for sagens indbringelse for ankenævnet jf. FAL § 32.

Hertil dækker forsikringen renter jf. FAL § 24.

Klager er derfor velkommen til at fremsende dokumentation på ovennævnte udgifter."

Klageren har i brev af 1/11 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg er meget glad for at høre at i også vil dække advokat salær, det ligger på 6000 kr, jeg har rykket regning fra [miljøfirma]. Samlede udgifter sender jeg et dokument på så snart det er modtaget. Jeg regner med at når vi betalt selvrisiko en gang er det også inkluderet i dette.

Vi accepterer stadig ikke at ventilationsudtræk gennem taget ikke er dækket, da det skulle være nævnt i tilstandsrapporten og det ikke er skrevet ind.

Jeg har vedhæftet bilag for de omkostninger vi har på den resterende del af isoleringen af loft, i henhold til asbestsaneringen, hvilket jeg regner med bliver dækket.

I forhold til at vi har ventet og rykket på afklaring omkring asbesten i lang tid har vi haft udgifter på genhusning samt opbevaring både i en container og på et lager, samt opbevaring af ting som ikke måtte kunne få fugt, da vores ting ikke har kunnet stå i huset og det har været ubeboeligt.

Jeg vil gerne bede om en afklaring på hvordan dette håndteres.

1 nov 2022 - 1 nov 2023 leje af container samt transport: transport 5625 kr samt 12x900kr
total: 16.425 kr

Ankenævnet for Forsikring

9.

99964

1 nov 2022 - 1 nov 2023 leje ved ... af lager plads: 12x600 kr	total: 7.200 kr
1 nov 2022 - 1 nov 2023 genhusning:12x4500	total: 54.000 kr
1 nov 2022 - 1 nov 2023 tør opbevaring 12x400kr	total: 4.800 kr
Samlede udgifter	82.425 kr"

Selskabet har i brev af 14/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klager gør krav på genhusning og opmagasinering af indbo mv.

Vi skal bemærke, at klager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

I ejendommen har der alene været tale om asbest i tagrummet.

Klager har ikke fremsendt dokumentation på, at ejendommen har været ubeboelig som følge af den konstaterede asbest i tagrummet.

Af den grund dækker forsikringen ikke udgifter til genhusning, opbevaring af indbogenstande mv., som klager i sit høringsindlæg gør gældende."

Klageren har i brev af 20/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Dokumentet der er uploadet har tidligere være sendt af vores advokat der var på sagen inden den blev sendt til ankenævnet hvor der står at partikler er spredt til underetagen.

Derfor ubeboeligt.

Fakta er at det er trukket ud af Frida forsikringen, og sagen kunne have været afsluttet hurtigere.

Jeg mangler svar på resten af beløbet af asbestsaneringen, samt ventilations udtræk gennem taget.

Til orientering har jeg igen rykket [miljøfirma] for en regning til dækning, jeg eftersender regning som dokumentation fra advokat regning de kommende dage."

Klageren har i kommentar af 1/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har uploadet faktura fra advokat som Frida har skrevet de vil betale et rimeligt beløb af, 6000 kr er helt rimeligt. Jeg mangler stadig den fra [miljøfirma], men har snakket med dem nu og den kommer."

Ankenævnet for Forsikring

10.

99964

Selskabet har i brev af 29/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers håndværker bemærker, at der er risiko for, at der kan komme partikler fra loftsrummet ned i stueetagen, ved saniteringen af loftsrummet.

Vi skal bemærke, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi finder ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at der vil være tale om asbestfibre i stueetagen efter saniteringen af loftsrummet.

Såfremt klager kan fremlægge dokumentation på dette via en konkret undersøgelse, at der efter saniteringen af loftsrummet er tale om asbestfibre i stueetagen, er klager velkommen til at sende dokumentationen ind til os.

Hvis vi efterfølgende meddeler dækning til sanitering af stueetagen, dækker forsikringen rimelige omkostninger til undersøgelsen.

Med hensyn til udgiften på 6.000 kroner til klagers advokat, har vi nu fremsendt beløbet til klagers konto."

Klageren har i kommentar af 29/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Endelig fik jeg svar, samt faktura fra [miljøfirma], som jeg har fået lovning på skulle dækkes. Tak for tålmodigheden."

Klageren har i brev af 29/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Til orientering er der vedhæftet mail korrespondance med [medarbejder i miljøfirma] ang. asbest fibre i underetagen, jeg syntes i skal tage til efterretning hvad han skriver. Derudover vil jeg orientere jer om at da jeres mand var ude at tage prøver for svamp var der allerede hul mellem etagerne, det var inden asbest fibrene oven på rockwoolen var fundet, og der siden den dato har været fritlejde for fibrene til at bevæge sig rundt.

Derudover har i tidligere godt kendt en saneringen på grund af hullet for hele huset.

Jeg mangler svar på betaling af ny isolering, der er sendt i efteråret."

Selskabet har i kommentar af 27/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har den 19. marts 2024 overført erstatningen vedr. fakturaen fra [miljøfirma]."

Klageren har i kommentar af 14/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

Ankenævnet for Forsikring

11.

99964

"Jeg har ikke mere at sige i denne sag. Vil dog tilføje at siden dag 1. klagen blev indberettet har Frida forsikring været orienteret omkring at vi ikke havde noget at bo i da boligen ikke kunne færdiggøres pga de indberettede elementer."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 17/12 2021 fremgår bl.a.:

BEBOELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
13		Skorstenen over tag er defekt..	Skorsten må ikke benyttes. Efter endt reparation skal skorstenen godkendes af skorstensfejer.	-

...

BEBOELSE - Stueplan - Tagrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
17		Isolering er ved tagfod ført helt ud mod undertag og blokerer derfor for ventilationen..	Der er utilstrækkelig ventilation af tagrummet i forhold til det anbefalingerne angiver, og der er risiko for følgeskader på længere sigt.	-
18		Isoleringen ligger ujævn og rodet..	-	Isolering der ikke ligger urørt og jævnt har en reduceret isoleringsevne.

Af rapport af 28/10 2022 fra et miljøfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"1. Baggrund

I forbindelse med ombygning af villa på ovenstående adresse er der opstået tvivl om evt. skimmelsvamp i loft- og tagrum.

...

3. Analyseresultater

Resultater - Asbest i materialeprøve				
Lab nr.	Prøvenavn	Analyseret materiale	Asbest (ja/nej)	Kommentar
1	Tagplade stump	Plade	Ja	Plade med Chrysotil, Crocidolit og Amosit 10-25 %

...

Resultater - MycoMeter-test							
Lab nr.	Prøvenavn	Analyseret materiale	Mycometer-tal	Målelig forekomst af svampebiomasse			Kommentar
				Ingen/ringe (A)	Moderat (B)	Massiv (C)	
2	Mineraluld ved gangbro	Teknisk isolering	0	X			
3	Mineraluld ved gennemføring, køkken, øverste lag	Fibermateriale	5	X			
4	Mineraluld, nederste lag	Teknisk isolering	0	X			
5	Polystyrenkugler, under isolering	Polystyrenkugler	0	X			
6	Øverste lag, gips loft	Pap	222			X	

...

Bemærkning
Overflade
Resultat er per 9 cm ²
A = MycoMeter-tal ≤ 20. Niveauet af skimmelsvamp er i normalområdet og svarer til, det man finder på visuelt rene overflader i bygninger uden fugt-/ og skimmelproblemer. Kvalitetskontrol efter afrensning af overflader med skimmelvækst skal ligge i denne kategori
B = 20 < MycoMeter-tal ≤ 135. Niveauet af skimmelsvamp er som det, man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Vækst af skimmel i lave koncentrationer kan dog ikke udelukkes.
C = MycoMeter-tal > 135. Niveauet af skimmelsvamp er over det, man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt-/skimmelproblemer. Dette niveau indikerer, at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen
UDG: Under detektionsgrænsen

6. Vurdering

Der er konstateret asbest i tagpladestumper på loftet. Der er udlagt nyere tag, men rester fra det gamle tag ligger spredt ud i hele tagrummet. På denne baggrund skal hele tagrummet betragtes som asbestforurenet. Dette gælder også alt inventar og isolering. Det anbefales at der etableres afdækning mellem loftrum og stueetage.

Der er konstateret flere steder med tydelige fugtskader primært omkring køkken og bad. Der er konstateret skimmelvækst på oversiden af gipsplader ved køkken. Der har ikke været etableret aftræk gennem tag, hvorfor afkast fra udsugninger har været direkte i tagrum på oversiden af isoleringen. Derved er der sket omfattende kondensering med skimmelvækst til følge. Det fulde omfang kan ikke bestemmes før alle nedsænkede lofter er nedtaget og isoleringen i tagrum fjernet. Dette arbejde kan evt. udføres i sammenhæng med asbestsaneringen af tagrummet."

Af taksatorrapport af 11/11 2022 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Anmeldelse ...:

Anmeldelsen omhandler misfarvninger på loftbeklædningen i køkkenet, på badeværelset og omkring en forhenværende skorstengennemføring i loftet. Misfarvningerne er fundet efter demontering af et nedhængt loft.

Hvilken bygningsdel samt alder:

Det er vores vurdering at de omhandlede bygningsdele er fra ejendommens opførelsestidspunkt i 1967.

...

4. Årsag til skade

Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i ejendommens alder og de på opførelsestidspunktet anvendte konstruktionsprincipper, som bestyrkes af utilstrækkelig bortledning af fugtholdig luft fra vådrum og køkkenet. Således vurderer vi at fugtholdig luft fra hhv. køkkenet og badeværelset kondenserer på loftoverfladen som følge af kuldebroer, med misfarvninger til følge. Ved emhætteudtaget i køkkenet ses forskallingen desuden værende med misfarvning og nedbrydning.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Ved besigtigelsen konstateres ca. 15-20 m² loft at være med misfarvning/fugtaftegninger, samt 1 lbm forskalling over køkkenet. Det kan ikke afgøres hvorvidt der bagved det øvrige nedhængte loft

forekommer tilsvarende skadesbillede – dette bør i så fald undersøges nærmere.

6. Beskrivelse af skadeudgift

De misfarvede loftplader demonteres og erstattes af nye - svarende til ca. 30-40 stk. Forskallingsbræt ved emhætten udskiftes med et nyt.

Det er vores vurdering at ovenstående er beløbende til kr. 5000-10.000 inkl. moms.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Det er vores vurdering at skaden er opstået forinden overtagelsestidspunktet."

Af rapport af 13/4 2023 fra et miljøfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"2. Prøvesteder

Materialeprøverne er udtaget af [miljøfirma] i tagrummet i forbindelse med konstatering af asbestholdige pladsstykker fra gammelt tag.

Prøverne er udtaget som geltapeprøver af sedimenteret støv for at konstatere asbestfibre i støvet.

Prøvesteder fremgår af fotodokumentation i bilag 1 senere i denne rapport.

Der er udført prøvetagninger af generelt forekommende overflader og konstruktioner som gulv, inventar, overside isolering og gitterspær, der er undersøgt for asbest i alle fire prøver.

...

4. Opsummering af analyseresultater

Ved laboratorieanalyserne er der konstateret forurenede materialer med indhold af miljøskadelige stoffer, der betinger specielle arbejdsmiljøforanstaltninger samt at affaldet håndteres som forurenat affald til specieldeponi og farligt affald.

Nedenfor ses tabeloversigt over udtagne prøver og enkeltstående affaldsklassificering iht. farvekoderne Orange, hvis prøvens indhold af et miljøfarligt stof betinger, at det pågældende materiale håndteres som affald til forbrænding eller specialdeponi, og Rød hvis det pågældende materiale skal håndteres som farligt affald. i.a. = ikke analyseret, '-' = koncentration under grænseværdi.

Prøver:

Lab nr.	Beskrivelse	Asbest
1	P1 Gulv	Ja
2	P2 Inventar	Ja
3	P3 Overside isolering	Ja
4	P4 Gitterspær	Ja

...

Generaliseringer

På baggrund af ovenstående analyseresultater, vurderes det at der er en massiv forurening af asbest i tag rum. Det vurderes at forureningen stammer fra forkert nedtagning af asbestholdigt tag i forbindelse med udskiftning til nyt tag.

...

7. [Miljøfirma] anbefaler specifikt for denne sag

På baggrund af de fundne resultater anbefales det specifikt:

- Der blev ved prøvetagningen konstateret spredte asbestforekomster ved brudte eternitplader samt frie asbestfibre i støv. Dette stammer sandsynligvis fra knuste eternitplader fra oprindeligt tag. Rummet skal afspærres for adgang indtil der er foretaget en asbestsøgning og efterfølgende asbestrensning af rummet.

- Der skal fortages en vurdering af hvilke materialer i tagrummet der skal bevares og hvilke der kan bortskaffes som asbestforurenede.
- Der skal udarbejdes en specifik arbejdsbeskrivelse for asbestarbejderne, for at sikre korrekt håndtering, samt forhindre yderligere spredning."

Af udateret rapport fra et firma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Emne: Fund vedr. renovering af lofter i rum.

Sagen kort:

- Renovering af nyrehvervet hus.
- Vægge mellem stue og køkken fjernes for at etablere køkken alrum
- Loftet i rummene skal reetableres, bygges sammen.
- Det observeres at der er gammelt loft over det eksisterende.
- I bad-toilet er der lofter der skal reetableres da rummet er renoveret.

Fund:

- Der observeres fugt skjolder og grønne/sorte områder på det originale loft, over det nederste nyere loft.
- Tidligere udluftnings lemme i det øverste originale loft er afblændet og ikke ført ned i det nederste loft, der er 'mug områder' i nærheden af de gamle ventilationsriste.

Fund brændeovn- stål skorsten:

- I stuen ved stue-køkken mellem væg har der stået en brændeovn med stålskorsten, denne er fjernet som mellemvæggen.
- Ved demontage af skorstens inddækning i loftet observeres det at skorstenen har været utæt, da det øverste loft er med mug pletter.
- Da isolering fjernes ved skorstengennemføring på loftet observeres der misfarvninger af plader og isolering på overloftet.

Fund emhætte:

- I loftet hvor emhætte har siddet observeres tvivlsomt afkast til fri luft, mangelfuld rørføring og gennemføring, ved siden af dette sidder gammel udluftningsrist.
- Der er mug på det øverste loft og på isoleringen.
- Mugne originale gipsplader fjernet i mug område, lister for gips loft er rådne.

Fund Badeværelse:

- Loft er med muggen plet
- Tidligere bad udsugning ført til loftsrums, ikke til fri luft.

Fund loftrum:

- Ingen rum ventilationsafkast ført til fri luft ej heller fra bad udsugning og emhætte
- Isolering af loft ført helt ud til tag kanten uden adgang for frisk luft
- Ingen ventilations gennemføringen til tag.
- Isolering ved skorsten fundet med pletter og misfarvning mellem hvert lag.
- Isolering fundet med lys grøn misfarvning"

Ankenævnet for Forsikring

15.

99964

Af mail af 27/4 2023 fra et miljøfirma til klageren fremgår bl.a.:

"De udførte skimmelmålinger viser massiv skimmelvækst på gipsplader i loftet i køkkenet. Der ses ligeledes synlig skimmelvækst på undertag over toiletafkast. Som det fremgår af rapporten er det ikke muligt at afdække det fulde omfang af skimmelsvamp i loftkonstruktionen får de nedhængte lofter er nedtaget og/eller isoleringen er fjernet. Det konstaterede skimmelvækst kan have indflydelse på beboelses delen da der ikke er tæt dampspærre i loftkonstruktionen."

Af mail af 25/8 2023 fra husforsikringen fremgår bl.a.:

"Vi anerkender beløbet kr 22.425,- incl moms til fuld og endelige opgørelse af rådskadens.

Selvriskoen kr 2.423,- modregnes.

Erstatningen udbetales mod faktura for det pågældende."

Af udateret brev fra et saneringsfirma til klageren fremgår bl.a.:

"I forbindelse med saniteringen af loftrum på adressen ..., vil vi herfra kraftigt anbefale en yderligere sanitering af hele stueetagen.

Der vil ved påbegyndelse af arbejdet på loftet ikke være nogen garanti for partikler fra loftet ikke findes i stueetagen.

Der findes utætheder i loftet, der medfører anbefalingen til sanitering af hele underetagen."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 10/10 2023 vedrørende isolering, forhøjning af loftlem og gangbro på 29.435 kr. I mail til nævnet af 1/11 2023 har klageren herved bl.a. anført, "Jeg har vedhæftet bilag for de omkostninger vi har på den resterende del af isoleringen af loft, i henhold til asbestsaneringen, hvilket jeg regner med bliver dækket." Selskabet ses ikke at have kommenteret klagerens krav.

Af mail af 23/2 2024 fra et miljøfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"I forhold til om asbestfibre har spredt sig fra loftrummet til underetagen er vurderingen, at der er sker en spredning i forbindelse med hultagningerne i loftet i køkken og badeværelse. Her er der uden viden om asbest i tagrum fortaget nedtagning af loftpladerne, hvor det asbestholdige isolering og pladestumper vil være kommet med ned i stueplan. Dette er så båret rundt i stueplan under hensyntagen til asbest. Dette vil have givet en spredning til underetagen, hvorfor denne også skal rengøres. Dette vil ikke være muligt at kortlægge omfanget af asbestforurening i undereta-

gen, uden at tage rigtig mange prøver, hvilket ikke vurderes hensigtsmæssigt i forhold til udgiften. Pengene er bedre brugt på rengøring. "

Af police af 14/1 2022 fremgår bl.a.:

"For denne police gælder disse forbehold/klausuler

• Forsikringen dækker ikke fugtskader - herunder råd, svamp og skimmel - der er opstået som følge af den manglende ventilation, der er anmærket i tilstandsrapportens skade 17. Forbeholdet omfatter underlag for tagpap, spær, lægter, afstandslist, undertag samt isolering."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne: **"4. Hvilke skader dækker forsikringen**

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

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.

...

21. Udvidede dækning

Alle Ejerskifteforsikringens øvrige punkter gælder også for den udvidede dækning, der er tilknyttet Ejerskifteforsikringen. Dækningen er en udvidelse af forsikringsdækningen i forhold til Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Du kan se, om du har valgt den udvidede dækning på din police.

Der gælder en maksimumdækning på den udvidede dækning i hele forsikringens løbetid på 250.000 kr. før fradrag af selvrisiko, dog undtaget dækningen for udslip (punkt I). Maksimumbeløb bliver løbende nedskrevet efter en anmeldt skade, som er dækket af de udvidede dækninger.

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Ankenævnet for Forsikring

17.

99964

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).

...

C Forsikringen dækker skimmelafræsning af indbo i godkendte beboelsesrum, efter en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen. Dækningen gælder kun i nævnte beboelsesrum og forudsætter, at et anerkendt specialistfirma med viden inden for området, har målt massiv forekomst af sundhedsskadelig skimmel på indbo i disse rum. Dækningen udgør afræsning og eventuel flytning/transport af indboet."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1967 og overtaget af klageren den 17/1 2022. Klageren anmeldte i september 2022, at hun i forbindelse med demontering af et nedhængt loft konstaterede skimmel på loftbeklædningen i køkkenet, på badeværelset og omkring en gammel skorstensgennemføring. Selskabet besigtigede ejendommen den 31/10 2022, hvorefter selskabet afviste dækning. Klageren anmeldte efterfølgende asbest i lofttrum. Under sagens behandling i nævnet har selskabet anerkendt at dække udgiften til fjernelse af asbest og sanering mv. i lofttrum i henhold til faktura af 13/7 2023 med 73.581,25 kr. Selskabet har endvidere anerkendt at dække klagerens udgift til advokat med 6.000 kr. og til miljøfirma med 6.250 kr. Husforsikringen har anerkendt at dække rådskeer med 22.425 kr.

Klageren ønsker, at selskabet dækker forholdene omkring skimmelsvamp og råd og manglende ventilationsafkast gennem taget.

Klageren har anført, at råd og skimmel ikke kan henføres til bygningens alder, og hvad der dertil kan forventes.

Det fremgår af rapport (bilag 5 og 6), at 'Ingen rum har haft ventilationsafkast ført til fri luft ej heller fra bad udsugning og emhætte'. Dette er ulovligt, jf. samtlige byggreglementer siden 1966, herunder byggreglementet af 1966, afsnit 11.2.3 stk. 7. Det er til vished grænsende sandsynligt, at skimmel, fugt og rådkader hidrører herfra, idet store mængder fugt dagligt har været udledt direkte til loftsrummet fra de i rapporten beskrevne kilder. Skaden er derfor ikke opstået som følge af den i tilstandsrapportens punkt 17 nævnte mangelfulde ventilation, idet ventilationskapaciteten ikke kan antages at skulle oppebære daglig (ulovlig) udførelse af massive vanddampe fra de omtalte rum og emhætte. Klageren har anført, at det i tilstandsrapporten skulle have været noteret, at ventilationsafkastet ikke gik ud igennem taget. Der er lagt nyt tag før overtagelsen, og i forbindelse hermed skulle det have været lavet som på de oprindelige taget, hvor ventilationsafkastet gik ud igennem taget.

Klageren ønsker endvidere, at selskabet dækker udgiften til en asbestsanering i beboelsesrum og til isolering af loftet og til genhusning og opmagasinering. Klageren har anført, at hele ejendommen har stået aflåst og ubeboelig, idet asbestfibre har spredt sig til underetagen. Da selskabet var ude og tage prøver for svamp, var der allerede hul mellem etagerne. Dette var inden asbestfibrene oven på rockwoolen var fundet, og der har siden den dato været fri adgang for fibrene til at bevæge sig rundt. Derudover har selskabet tidligere godkendt en sanering på grund af hullet.

Selskabet har afvist at dække forholdet omkring manglende ventilationsafkast under henvisning til skadebegrebet. Selskabet har anført, at forholdet ikke nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Samtidig er der ikke tale om et forhold, som udgør nærliggende risiko for skade. Selskabet har anført, at der ikke i bygningsreglementet fra 1961 er krav til, at

der skal være ventilationsafkast ført til det fri, hvorfor forholdet heller ikke er dækket under den udvidede dækning.

Selskabet har afvist at dække forholdet omkring mørke aftegninger/skimmelsvamp under henvisning til skadebegrebet. Selskabet har anført, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at de konstaterede mørke aftegninger udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag. Selskabet har anført, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at der før nedtagningen af lofterne var tale om en et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Selskabet har anført, at såfremt der var tale om alvorlige skader i tagrummet, ville der ikke være tale om dækning, jf. oplysningerne i tilstandsrapporten og policen.

Selskabet har afvist at dække udgiften til asbestsanering af stueetagen. Selskabet har anført, at klageren ikke har løftet bevisbyrden for, at der vil være tale om asbestfibre i stueetagen efter saniteringen af loftrummet. Såfremt klageren kan fremlægge dokumentation på dette via en konkret undersøgelse, er klageren velkommen til at sende dokumentationen til selskabet.

Selskabet har afvist at dække udgiften til genhusning og opmagasinering under henvisning til, at klageren ikke har fremsendt dokumentation på, at ejendommen har været ubeboelig som følge af den konstaterede asbest i tagrummet.

Det fremgår af rapport af 28/10 2022 fra et miljøfirma rekvireret af klageren, at "Der er konstateret asbest i tagpladestumper på loftet. Der er udlagt nyere tag, men rester fra det gamle tag ligger spredt ud i hele tagrummet. På denne baggrund skal hele tagrummet betragtes som asbestforurenet. Dette gælder også alt inventar og isolering. Det anbefales at der etableres af-

dækning mellem lofttrum og stueetage. Der er konstateret flere steder med tydelige fugtskader primært omkring køkken og bad. Der er konstateret skimmelvækst på oversiden af gipsplader ved køkken. Der har ikke været etableret aftræk gennem tag, hvorfor afkast fra udsugninger har været direkte i tagrum på oversiden af isoleringen. Derved er der sket omfattende kondensering med skimmelvækst til følge. Det fulde omfang kan ikke bestemmes før alle nedsænkede lofter er nedtaget og isoleringen i tagrum fjernet. Dette arbejde kan evt. udføres i sammenhæng med asbestsaneringen af tagrummet".

Det fremgår af taksatorrapport af 11/11 2022, at "Anmeldelsen omhandler misfarvninger på loftbeklædningen i køkkenet, på badeværelset og omkring en forhenværende skorstensgenemføring i loftet. Misfarvningerne er fundet efter demontering af et nedhængt loft. ... Det er vores vurdering at skadesårsagen skal findes i ejendommens alder og de på opførelsestidspunktet anvendte konstruktionsprincipper, som bestyrkes af utilstrækkelig bortledning af fugtholdig luft fra vådrum og køkkenet. Således vurderer vi, at fugtholdig luft fra hhv. køkkenet og badeværelset kondenserer på loftoverfladen som følge af kuldebroer, med misfarvninger til følge. Ved emhætteudtaget i køkkenet ses forskallingen desuden værende med misfarvning og nedbrydning. ... Ved besigtigelsen konstateres ca. 15-20 m² loft at være med misfarvning/fugtaftegninger, samt 1 lbm forskalling over køkkenet. Det kan ikke afgøres hvorvidt der bagved det øvrige nedhængte loft forekommer tilsvarende skadesbillede – dette bør i så fald undersøges nærmere".

Det fremgår af rapport af 13/4 2023 fra et miljøfirma rekvireret af klageren, at "Der blev ved prøvetagningen konstateret spredte asbestforekomster ved brudte eternitplader samt frie asbestfibre i støv. Dette stammer sandsynligvis fra knuste eternitplader fra oprindeligt tag. Rummet skal afspærres for adgang indtil der er foretaget en asbestsanering og efterfølgende asbestrengøring af rummet".

Det fremgår af udateret rapport fra et firma rekvireret af klageren, at "Der observeres fugt skjolder og grønne/sorte områder på det originale loft, over det nederste nyere loft", og at

Ankenævnet for Forsikring

21.

99964

"Tidligere udluftnings lemme i det øverste originale loft er afblændet og ikke ført ned i det nederste loft, der er 'mug områder' i nærheden af de gamle ventilationsriste".

Omkring brændeovn/stålskorsten fremgår det, at "I stuen ved stue-køkken mellem væg har der stået en brændeovn med stålskorsten, denne er fjernet som mellemvæggen", "Ved demontage af skorstens inddækning i loftet observeres det at skorstenen har været utæt, da det øverste loft er med mug pletter" og "Da isolering fjernes ved skorstensgennemføring på loftet observeres der misfarvninger af plader og isolering på overloftet". Omkring emhætte fremgår det, at "I loftet hvor emhætte har siddet observeres tvivlsomt afkast til fri luft, mangelfuld rørføring og gennemføring, ved siden af dette sidder gammel udluftningsrist", "Der er mug på det øverste loft og på isoleringen", og "Mugne originale gipsplader fjernet i mug område, lister for gips loft er rådne". Omkring badeværelse fremgår det, at "Loft er med muggen plet" og "Tidligere bad udsugning ført til loftsrum, ikke til fri luft". Omkring loftrum fremgår det, at "Ingen rum ventilationsafkast ført til fri luft ej heller fra bad udsugning og emhætte", "Isolering af loft ført helt ud til tag kanten uden adgang for frisk luft", "Ingen ventilations gennemføringen til tag", "Isolering ved skorsten fundet med pletter og misfarvning mellem hvert lag" og "Isolering fundet med lys grøn misfarvning".

Det fremgår af mail af 27/4 2023 fra et miljøfirma til klageren, at "De udførte skimmelmålinger viser massiv skimmelvækst på gipsplader i loftet i køkkenet. Der ses ligeledes synlig skimmelvækst på undertag over toiletafkast. Som det fremgår af rapporten, er det ikke muligt at afdække det fulde omfang af skimmelsvamp i loftkonstruktionen når de nedhængte lofter er nedtaget og/eller isoleringen er fjernet. Det konstaterede skimmelvækst kan have indflydelse på beboelsedelen da der ikke er tæt dampspærre i loftkonstruktionen".

Det fremgår af udateret brev fra et saneringsfirma til klageren, at "I forbindelse med saniteringen af loftrum på adressen ..., vil vi herfra kraftigt anbefale en yderligere sanitering af hele stueetagen. Der vil ved påbegyndelse af arbejdet på loftet ikke være nogen former for garanti

for partikler fra loftet ikke findes i stueetagen. Der findes utætheder i loftet, der medfører anbefalingen til sanitering af hele underetagen".

Det fremgår af mail af 23/2 2024 fra et miljøfirma rekvireret af klageren, at "I forhold til om asbestfibre har spredt sig fra loftrummet til underetagen er vurderingen, at der er sket en spredning i forbindelse med hultagningerne i loftet i køkken og badeværelse.

Her er der uden viden om asbest i tagrum fortaget nedtagning af loftpladerne, hvor det asbestholdige isolering og pladestumper vil være kommet ned i stueplan. Dette er så båret rundt i stueplan under hensyntagen til asbest. Dette vil have givet en spredning til underetagen, hvorfor denne også skal rengøres. Dette vil ikke være muligt at kortlægge omfanget af asbestforurening i underetagen, uden at tage rigtig mange prøver, hvilket ikke vurderes hensigtsmæssigt i forhold til udgiften. Pengene er bedre brugt på rengøring".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Skimmelsvamp og aftrækskanaler

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter praksis i ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv

på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens lofter i køkken og badeværelse og ved skorsten, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor dække udgiften til nye lofter i de skaderamte områder i køkken og badeværelse og omkring skorstenen samt udgiften til etablering af aftrækskanaler fra udsugningerne i de berørte områder under forudsætning af, at disse fortsat er i brug. Selskabet skal dække udgiften til en skimmelsanering af de berørte rum.

Øvrige lofter, hvor der måtte være etableret udsugninger, skal eftergås for skader. Selskabet er berettiget til at fratrække den af husforsikringen dækkede udgift til udbedring af rådske i erstatningen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af rapport af 28/10 2022 og udateret rapport (bilag 5), at der er konstateret skimmelsvampevækst og rådske som følge af manglende aftrækskanaler fra udsugninger i køkken og badeværelse. Det fremgår af taksatorrapport af 11/11 2022, at forskallingen ved emhætteudtaget i køkkenet ses med misfarvning og nedbrydning, og at ca. 15-20 m² loft ses med misfarvning/fugtaftegninger. Ligeledes er der konstateret skimmelvækst i området omkring skorstengennemføringen. Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, hvor der ses omfattende skimmelforekomster og klagerens oplysning om, at aftrækskanalerne oprindeligt var ført ud gennem taget.

Nævnet finder på baggrund af ovenstående, at de konstaterede skimmelforekomster ikke kan henføres til det i tilstandsrapportens nr. 13 og 17 noterede.

Sanering

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til en sanering af øvrige beboelsesrum som følge af den konstaterede asbest og skimmelforekomst.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke ved målinger er konstateret påvirkning af indeklimaet i beboelsesrummene på grund af den konstaterede asbest og skimmelsvamp.

Ankenævnet for Forsikring

24.

99964

Ny isolering

Nævnet har fået forelagt tilbud af 10/10 2023 vedrørende isolering, forhøjning af loftlem og gangbro I mail til nævnet af 1/11 2023 har klageren herved bl.a. anført, "Jeg har vedhæftet bilag for de omkostninger vi har på den resterende del af isoleringen af loft, i henhold til asbestsaneringen, hvilket jeg regner med bliver dækket." Selskabet ses ikke at have kommenteret klagerens krav.

Nævnet finder, at selskabet skal dække klagerens udgift på 29.435 kr. som følge af den konstaterede asbest i loftrum og i isoleringen.

Genhusning og opmagasinering

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at afholde klagerens udgift til genhusning og opmagasinering, idet der ikke er påvist dækningsberettigende skader, som har nødvendiggjort genhusning og opmagasinering. Nævnet bemærker, at det fremgår af udateret rapport (bilag 5), at "Renovering af nyrehvervet hus", "Vægge mellem stue og køkken fjernes for at etablere køkken alrum", "Loftet i rummene skal reetableres, bygges sammen", "Det observeres at der er gammelt loft over det eksisterende", og "bad-toilet er der lofter der skal reetableres da rummet er renoveret", og at forsikringen ikke dækker udgifter forbundet med planlagt arbejde.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal dække udgiften til nye lofter i de skaderamte områder i køkken og badeværelse og omkring skorstenen samt udgiften til etablering af aftrækskanaler fra udsugningerne i de berørte områder under forudsætning af, at disse fortsat er i brug. Selskabet skal dække udgiften til en skimmelsanering af de berørte rum. Øvrige lofter, hvor der

Ankenævnet *for* Forsikring

25.

99964

måtte være etableret udsugninger, skal eftergås. Selskabet er berettiget til at fratrække den af husforsikringen dækkede udgift til udbedring af råds-kade i erstatningen. Selskabet skal dække klagerens udgift til ny isolering mm. på 29.435 kr. inklusive moms. Allerede forfaldne beløb forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand