

Den 14. april 2009 blev i sag nr. 74.639:

XXXXXX XX XXXXX XXXXX
 XX XXXXXXXXXXXX XX
 XXXX XXXXXXXX

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt angreb af skimmelsvamp i et loftsrum.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, samt at de omstændigheder, der er årsag til skimmelsvampeangrebet, er anført i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i år 1900, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/5 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 29/1 2008. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
...		
8. Tagkonstruktion		
...		
8.4 Hætter/aftræk	K3	Aftrækskanalen i tagrum er uisoleret. Der drypper kondensfugt ud af rørsamlingen. Note: Der er risiko for opfugtning af bjælkelag og loft.
8.8 Spær og lægter	K3	Der er målt forhøjet fugt i lægterne på østsiden. Lægterne har tydelige spor (skjolder) efter fugtpåvirkning.

Ved besigtigelsen kunne der registreres fugt på undersiden af skifferpladerne.
 Note: Forholdet vurderes fortrinsvis at skyldes kondens, men det kan ikke udelukkes at enkelte skiffersamlinger har mindre utætheder. Tagrummet bør observeres jævnlige og det anbefales at øge ventilationen i tagrummet så kondensfugt kan bortventileres."

Selskabet har ved skrivelse af 2/10 2008 over for nævnet anført:

"Vigtige oplysninger

Der er udarbejdet to tilstandsrapporter for ejendommen henholdsvis af sælgers sælger tilbage i april 2006 (bilag ...) og af sælger tilbage i januar 2008 (bilag ...). Sidstnævnte, som har L.b.nr. ...07, ligger til grund for den tegnede ejerskifteforsikring. Den tidligere tilstandsrapport med L.b.nr. ...78 indgår imidlertid også i de dokumenter, som er fremlagt for køberne i forbindelse med handlen, se *købsaftale* (bilag ...), *afsnit 27. Handlens dokumenter*.

...

Endelig skal vi konstatere, at den *tidligere tilstandsrapport for ejendommen* (bilag ...) indeholder tilsvarende bemærkninger om tagkonstruktionen. Heri har den bygnings sagkyndige på *side af 7 af 13, Registrering af bygningens tilstand - fortsat*, anført:

8. Tagkonstruktion

8.3 Spær og lægter

K1

Der ses skjolder på lægter samt skotrendebrædder.

K2

Der er målt forhøjet fugt i lægter på østsiden.

Note: Forholdet skyldes sandsynligvis kondens på grund af manglende ventilation. Det kan anbefales at øge ventilationen i tagrummet således at der opnås et frit ventilationsareal på min. 1/500 af tagflades areal.

...

I forlængelse af vores første besigtigelse rekvirerer forsikringstagerne en kontaktaftryksplade hos Dansk Bygningsanalyse AS, som firmaet foretager en analyse af. Resultater fremgår af firmaets *rapport af den 18. juli 2008* (bilag ...), som forsikringstagerne sender videre til os.

På baggrund af denne rapport vælger vi at foretage en supplerende besigtigelse af det anmeldte forhold bestående i forekomst af skimmelsvamp i uudnyttet tagrum. Besigtigelsen foretages af skadekonsulent, som har fået overdraget sagen. Hans vurdering fremgår af vores *brev af den 7. august 2008* til forsikringstagerne (bilag ...).

Vores vurdering

Ved vores første besigtigelse har skadekonsulent ikke fundet tegn på hverken skimmelforekomst eller fugt i konstruktionen. Dette tilskriver skadekonsulent vejrforholdene på besigtigelsestidspunktet.

Han bemærker dog, at det ikke udelukker, at der i andre perioder kan forekomme forhøjet fugtniveau i tagrummet, hvilket han begrundes i den mangelfulde ventilation af tagrummet.

Det er også, hvad der som tidligere nævnt er anført i den *seneste tilstandsrapport for ejendommen* (bilag ...), hvorfor skadekonsulenten sammenfattende konkluderer, at forholdet er undtaget ejerskifteforsikringens dækning, *jævnfør bilag F, afsnit 2. Ejerskifte forsikring, punkt 11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?, stk. 11.1.*

Her fremgår det, at:

Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, er undtaget, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten.

Skaden er ikke klart forkert beskrevet.

Med henvisning til vores citat under 'Vigtige oplysninger' har forsikringstagerne både i kraft af den *seneste tilstandsrapport* (bilag ...) og den *førrige tilstandsrapport* (bilag ...) kunne læse, at der er skader på spær og lægter i uudnyttet tagrum grundet mangelfuld ventilering. Forsikringstagerne har således været bekendt med, at tagkonstruktionen over en periode på mere end 2 år har været utilstrækkelig ventileret med deraf risiko for opfugtning af bygningsdele.

I den *seneste tilstandsrapport* (bilag ...) har forholdet fået karakteren K3 - altså en kritisk skade. Forsikringstagerne har således været bekendt med, at der rimeligt hurtigt skulle iværksættes foranstaltninger til genopretning af den fornødne ventilation, hvis de ville undgå, at skaden skulle udvikle sig med deraf skade på andre bygningsdele til følge.

Endelig er forsikringstagerne gennem *vores forsikringstilbud* (bilag ...) gjort opmærksom på, at vi anså risikoen for angreb af svamp og råd i spær og lægter for overhængende.

Ved den efterfølgende besigtigelse konstaterer vores anden skadekonsulent de samme forhold som observeret af vores første skadekonsulent. Han konkluderer derfor i overensstemmelse med vores første vurdering, at forholdet herunder skimmelforekomsten er en naturlig følge af fugtforekomsten, som er nævnt i *tilstandsrapporten for ejendommen* (bilag ...) og dermed undtaget dækningen under den tegnede ejerskifteforsikring, se *bilag ...*

For så vidt angår selve skimmelforekomsten, konkluderer han, at der er tale om en udbredelse af skimmelsvampearter, som er meget almindelige for træ i tagkonstruktionen, hvor der fra tid til anden kan forekomme forhøjet fugtniveauer.

Samlet set vurderer han, at forekomsten ikke opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke kan dække omkostningerne til afrensning af skimmelsvampen.

Han bemærker også, at forekomsten er en naturlig følge af de i tilstandsrapporten anførte registreringer, som forsikringstagerne ikke har taget konsekvensen af - det vil med andre ord sige, at det uudnyttede tagrum på besigtigelsestidspunktet fortsat var uden tilstrækkelig ventilation.

Konklusion

Med henvisning til vores ovenstående redegørelse samt vores skadekonsulenters breve til forsikringstagerne, skal vi konkludere, at forsikringstagernes klage til ankenævnet ikke har bibragt nyt, som giver os anledning til at ændre ved vores hidtidige vurdering af det anmeldte forhold.

Vi skal således fastholde, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring."

Ved skrivelse af 8/10 2008 har klagerne hertil bemærket:

"Vi har ikke anket over tilstandsrapportens beskrivelser af den manglende udluftning, men over angrebet af skimmelsvamp som ikke er beskrevet, idet vi allerede den 6. maj (overtagelse 1. maj) var klar med håndværkere ... som skulle lave den manglende udluftning.

Her konstaterer man, at der er skimmelsvamp, og vores første anmeldelse går til GF som ved besigt i uge 24 også konstaterer at der er skimmelsvamp. Herefter Alm. Brand som ikke kan se noget. De 3 besigt under nogenlunde ens vejrlig.

Formidlede selv herefter kontakten til Dansk Bygningsanalyse og indsendelse af prøver der bekræfter at der er skimmelsvamp - endda forekomst af *Penicillium* spp som ofte er allergi fremkaldende.

Denne rapport var jeg i besiddelse af ved 2 konsulentbesøg fra Alm. Brand, der forelagt denne, nødtvungen måtte erkende at der nok var tale om skimmelsvamp.

Begge de herre fra Alm. Brand indikerede under den efterfølgende samtale, at med den beskrivelse i tilstandsrapporten K3'er burde man som privat huskøber have kendskab til, at der i sådanne tilfælde kan forekomme skimmelsvamp - ? det samme burde ejendomsmægleren vide som den erfarne sælger?

Spørgsmålet er også om de hvide pletter der beskrives i tilstandsrapporten ikke er skimmelsvamp, idet der ikke er foretaget nogen forbedring før vi tager fat den 6. maj - skimmelsvamp kommer ikke på 6 dage i en tør periode."

Ved skrivelse af 23/10 2008 har selskabet heroverfor anført:

"Ankenævnet har i kendelse i sag nr. 71.913 udtalt om forekomst af skimmelsvamp i tagkonstruktion, at:

forsikringstageren gennem oplysningerne i tilstandsrapporten for ejendommen var behørigt advaret om tagets tilstand, hvorfor det var forventeligt, at disse forhold meget vel kunne have medført skimmelsvamp i tagkonstruktionen.

Som vi har redegjort for i vores svar på klagen, har forsikringstagerne i denne sag været bekendt med den mangelfulde ventilation af loftrummet, samt at det minimum har stået på i 2 år. Forsikringstagerne har ligeledes været bekendt med, at kondenseringen i tagrummet var omfattende, og at det allerede havde resulteret i opfugtning samt fugtaftegninger på dele af tagkonstruktionen.

Vi skal derfor fastholde, at det giver mening, at vores skadekonsulenter har udtalt, at en usagkyndig køber burde kende til risikoen for forekomst af skimmelsvamp, når oplysninger om fugt i konstruktioner er så markante, som tilfældet er her.

...

For god ordens skyld skal vi præcisere, at den blotte forekomst af skimmelsvamp ikke i sig selv opfylder skadebegrebet.

Som vi tidligere har redegjort for, er det en forudsætning, at forekomsten af skimmelsvamp er så massiv, at den kan anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed af nævneværdigt omfang sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I henhold til rapporten fra Dansk Bygningsanalyse AS er der kun konstateret moderat vækst på den indsendte kontaktaftryksplade.

Sammenholdt med *By og Byg Anvisning 204, Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvamp i bygninger*, er risikoen for eksponering lille, når væksten er på underside af tag i et udluftet tagrum, som ikke benyttes til ophold ..."

Af undersøgelsesrapport fra Dansk Bygningsanalyse A/S af 18/7 2008 fremgår bl.a.:

"Resultater

SKIMMELSVAMPE	Dyrkningssvar	Vækst på substrat
KA1 - udtaget på lægte i tagrum	<i>Aspergillus fumigatus</i> <i>Penicillium spp.*</i> <i>Mucor så.</i>	Moderat

0<ringe<19m 19<moderat<50, massiv>50. Fremhævet skrift = dominerende.

KA = kontaktaftryk.

*Bl.a. *Penicillium corylophilum*

Konklusion

Det er oplyst, at prøven er udtaget på hvidlige misfarvninger på lægte i tagrum. Vi har gennem flere undersøgelser observeret *Penicillium corylophilum* som almindelig forekommende på træ i tagkonstruktioner. Årsagen er de uundgåelige forhøjede fugtforhold i en sådan konstruktion.

Hvorvidt de konstaterede skimmelsvampe vil kunne forringe indeklimaet afhænger især af:

- omfanget af skimmelsvampeangrebet.

By og Byg-anvisning 204 ('Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger') angiver, at det kan være forbundet med stor sundhedsmæssig risiko at opholde sig i rum på 15-20 m², hvis der i rummet forekommer skimmelsvampevækst på mere end 3 m². Samme anvisning anfører, at risikoen for eksponering af skimmelsvampe fra ubenyttede tagrum til opholdsrum er lille.

- om der er tale om en stor tilførsel af skimmelsvampesporer til indeluften fra de angrebne områder.
- om eventuelle fugtstoffer fra skimmelsvampene forekommer i indeluften i koncentrationer, der virker generende.

Såfremt der er tale om større arealer angrebet af skimmelsvampe, anbefaler vi, at omfanget af skimmelsvampeangrebet samt luftens/støvet's indhold af skimmelsvampe i opholdsrum undersøges ved en besigtigelse på stedet for at klarlægge et eventuelt indeklimaproblem. Vi er gerne behjælpelige med en sådan undersøgelse."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"10. Hvad er en skade?**10.1.**

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?**11.1.**

Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte skimmelsvampeangreb på ejendommens loft, når der henses til omfanget, i sig selv udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Allerede af denne grund

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand