

Den 2. december 2015 blev i sag nr. 86985:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun klager over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for et anmeldt forhold vedrørende ventilationen i den forsikrede bygnings loftrum. Det er klagerens opfattelse, at ventilationsforholdene har medført et skimmelsvampeangreb.

Selskabet har pr. kulance tilbudt klageren 19.187,50 kr. til dækning af udgifterne til etablering af nødvendig ventilation af loftrummet og afviser at betale yderligere.

Den forsikrede bygning er opført i 1906, og i 1985 blev tagbelægningen udskiftet med DECRA-tagplader. Forsikringen trådte i kraft den 30/8 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 28/4 2013, hvoraf bl.a. fremgår:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse - tilbygning	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Mod nord er DECRA tagplader angrebet af alger.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Rendjern er let angrebet af rust særlig mod syd.
1.11 Ventilation	K1	Der er for lidt ventilation i skunk- og på hanebåndsløft. Note: Det anbefales at ventilation forøges fra skunk til hanebåndsløft.
1.12 Isolering	K1	Isolering roder i skunk og loftrum.

2.

86985

I klageskema af 23/11 2014 har klageren blandt andet anført:

"Sagsfremstilling

Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Klagen omhandler problemer vedrørende manglende ventilation på hanebåndsloft samt andre problemer ved tagkonstruktionen. Se vedhæftede fil 'Anmeldelse Ankenævn'.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Ønsket er, at opnå enighed om udbedringsmetoden, så Dansk Boligforsikring kan dække en korrekt løsning, der løser problemet samt udbedrer følgeskader.

...

Anmeldelse til Ankenævn for Forsikring vedr. skade omhandlende manglende ventilation på hanebåndsloft grundet uenighed om udbedringsmetode

Den 1. september 2013 overtog vi huset

...

Skade omhandlende manglende ventilation på hanebåndsloft

Af tilstandsrapporten udarbejdet den 28. april 2013 (se evt. bilag), fremgår det på side 8, at den byggesagkyndige har anført en 'K1' vedrørende ventilation på hanebåndsloftet. Her anbefales det, at ventilationen øges:

...

Da forholdet alene blev karakteriseret som en 'K1', altså en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion, undersøgte vi ikke forholdet nærmere forud for overtagelsen.

Relativt kort tid efter indflytning (november 2013) bad vi dog en håndværker, om at kigge nærmere på disse anmærkede forhold, så ventilationen kunne øges, inden der ville opstå eventuelle følgeskader.

Denne håndværker konstaterede flere fejl ved tagkonstruktionen, der strider imod BR85, som var gældende, da taget blev lagt. Han konstaterede endvidere, at følgeskader allerede var indtrådt (at spærreerne allerede var angrebet af skimmel som følge af fejl i tagkonstruktionen og manglende udluftning) og at vores meget smalle loftslem samt at de dårlige arbejdsforhold på loftet ville umuliggøre, at arbejdet kunne udføres uden at taget omlægges.

Vi anmeldte derfor skaden til vores forsikringselskab (Dansk Boligforsikring) den 9. december 2013.

Dansk Boligforsikring sendte en byggesagkyndig (...) for at se på forholdene. Under hans tilsyn målte han fugten i spærreerne med en fugtmåler og konstaterede, at disse var meget opfugtede. På baggrund af dette samt andre anmærkninger, gjorde han mundtligt opmærksom på, at forholdet efter hans vurdering, var anmærket klart forkert i tilstandsrapporten. ... vurderede, at skaden burde være anmærket med 'K3' og ikke 'K1', som er tilfældet i tilstandsrapporten.

...

Vi henvendte os derfor til Dansk Boligforsikring og fik den 15. januar 2014 nedenstående bekræftelse på, at forholdet var 'klart forkert' anmærket. Som det fremgår af nedenstående

de, mente forsikringen dog ikke, at det ville koste over 5.000 kr. (minimumsgrænsen), at få udbedret skaden:

Hej [klageren]

Jeg har gennemgået din sag med vores konsulent, og han oplyser, at forholdet vedr. udluftning på hanebåndsloftet burde være anmærket som en K3. Det vurderes dog ikke, at en udbedring af dette forhold vil koste over 5.000 kr.

Du skriver, at du er uenig heri. Jeg vil derfor foreslå, at du indhenter tilbud på udbedring af ventilation på hanebåndsloftet. Vores konsulent skriver, at dette kan gøres ved isoleringen trækkes tilbage ved lægter og tagplader. Hvis der mangler ventilation ved skråvægge, etableres dette ved nedpresning af masonitplade og lægte på højkant. Når du har modtaget et tilbud, bedes du fremsende det til mig.

...

Vi har desuden flere gange oplevet, at der er dryppet meget beskidt vand ned fra udluftningslemmen på toilettet på 1. sal samt ned langs væggene i huset. Nogle gange i en sådan grad, at vi har stillet spande under for at samle vandet op. Dette bekræfter det store problem med manglende ventilation og kondensdannelse i loftsrummet, og øger endvidere problematikken, da der således ikke kun er opstået problemer i loftsrummet, men også i rummene på husets førstesal.

Dansk Boligforsikring er blevet gjort opmærksom på disse problemer.

...

På baggrund af konklusioner fra Dansk Boligforsikrings byggesagkyndig ..., den uafhængige byggesagkyndige, som vi selv har kontaktet, samt tilbud og vurderinger fra diverse håndværkere er følgende grunde eksempler på, at den foreslåede løsning fra Dansk Boligforsikring ikke er tilstrækkelig:

- Da følgeskader allerede er indtrådt, er der behov for sanering af loftsrummet.
- Ventilationen øges ikke tilstrækkeligt. Der er allerede så meget skimmel og fugt i loftsrummet, at behovet for ventilation er stort.
- Der er yderligere anmærkninger på tagkonstruktionen, der strider imod BR85. Eksempelvist følgende:
 - Udluftning fra toilettet på 1. sal er hverken afdækket eller isoleret. Der er derfor behov for at få dækket det hul, der er, så der ikke kan trænge vand og andet ind.
 - Ydermurene i tilbygningen står frit under tagkonstruktionen.
- Arbejdsforholdene kræver, at taget tages af. Loftslemmen er 60*60 cm uden stige. Det er endvidere ikke muligt, at stå oprejst i loftsrummet og der er ikke et fast underlag at stå på.
- Isolering ligger for tæt på tagryggen, hvorfor dette skal ændres, så der kan skabes ventilation nedefra.

Udbedring af skaden vil derfor i alt koste 131.093 kr. (og ikke ca. 20.000 kr., som Dansk Boligforsikring har indvilliget i at dække). Altså en forskel på ca. 110.000 kr., som forsikringen ikke vil dække på trods af at hverken håndværkere eller byggesagkyndige kan tilslutte sig deres afgørelse.

Specifikation:

- 33.218 for sanering (Tilbud fra ... - se bilag)
- 97.875 for omlægning af taget (Tilbud fra ... ApS - se bilag)"

Dertil har selskabet i brev af 29/12 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Indledning

Klager overtog ejendommen beliggende ..., d. 1. oktober 2013. Købsaftalen fremlægges som bilag A. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 28. april 2013 (bilagt af klager).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. Policen er fremlagt af klager. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 9. december 2013, at tagkonstruktionen var ulovlig pga. manglende undertag. Skadeanmeldelsen vedlægges som bilag B.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d. 19. december 2013. Besigtigelsesrapporten fremlægges som bilag C. Dansk Boligforsikring afviste dækning ved brev af 10. januar 2014, idet der ikke på oplægningstidspunktet i 1985 var krav til undertag for den pågældende type tagbelægning.

Klager var utilfreds med afgørelsen, idet det blev gjort gældende, at besigtigelseskonsulenten på stedet havde givet udtryk for, at den utilstrækkelige ventilation af tagrummet, som i tilstandsrapporten var anmærket med karakteren K1, burde have været anmærket med karakteren K3.

Da der var flere andre skadeforhold, valgte selskabet at genbesigtige ejendommen d. 28. februar 2014. Ved den fornyede gennemgang vurderede besigtigelseskonsulenten, at tilstandsrapportens anmærkning ikke konkret kunne siges at være forkert, henset til at der ikke kunne siges at være nærliggende risiko for skade. Notat fremlægges som bilag D.

Selskabet fastholdt på den baggrund, at der ikke kunne meddeles dækning vedrørende ventilationsforholdene i loftrummet.

Afgørelsen blev påklaget til den klageansvarlige, og det blev blandt andet gjort gældende at skadebehandleren havde stillet kunden en dækning i udsigt, ved i en mail, at bede om et tilbud på etablering af ekstra ventilation, i overensstemmelse med anvisningen fra besigtigelseskonsulenten.

Selskabet har fastholdt, at tilstandsrapportens anmærkning vedrørende ventilationen i tagrummet, ikke kunne siges at være klart forkert. Derimod fik kunden medhold i, at formuleringen af e-mailen kunne opfattes, som en tilkendegivelse om dækning af udgiften til etablering af ekstra ventilation inde fra loftrummet. På den baggrund har selskabet ved brev af 5. maj 2014 meddelt en kulancemæssig dækning til at nedpresse masonitplader og lægter mellem isoleringen og taglægter, for at skabe øget ventilation.

Klager vendte dog tilbage og oplyste, at 'hendes' tømrer ikke kunne/ville udføre det beskrevne arbejde. Tømreren mente, at det ville være nødvendigt, at afmontere taget, for at etablere yderligere ventilation. Selskabet kunne ikke anerkende at dække iht. prisen for

5.

86985

denne løsning, og det blev derfor aftalt, at Dansk Boligforsikring skulle kontakte en håndværker, og få udarbejdet et tilbud på etablering af ekstra ventilation i loftrummet.

Selskabet har på den baggrund indhentet et tilbud, på i alt kr. 19.187,50, vedrørende ventilation med snefangsrør monteret fra gesims til loftrum i alle spærfag, samt to stk. ventilationsåbninger i gavl (bilag E).

Kunden er dog forsat ikke tilfreds, idet det nu også gøres gældende, at Dansk Boligforsikring skal dække en sanering for skimmel i loftrummet og, udover etablering af ekstra ventilation, tillige en omlægning af taget.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Taget på klagers ejendom er et Decra stålplade tag oplagt i 1985. Det er ved besigtigelsen konstateret, at loftrummet er dårligt ventileret, og der kunne måles forhøjet fugt i tagkonstruktion. Der blev dog ikke konstateret skader i form af nedbrud i tagkonstruktionen på trods af, at konstruktionerne har været uforandrede i 29 år.

Forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten under pkt. 1.11 og det fremgår af noten til anmærkningen, at det anbefales at øge ventilationen i skunk og på hanebåndsloft. Forholdet er anmærket med karakteren K1. Selskabets besigtigelseskonsulent har oplyst, at forholdet iht. håndbog for beskikkede bygningsagkyndige korrekt burde have fået karakteren K3. Besigtigelseskonsulenten har dog ikke konstateret skader på tagkonstruktionen som følge af fugt.

Henset til, at det af tilstandsrapporten klart fremgår, at det vil være tilrådeligt med ekstra ventilation i loftrummet, og der i øvrigt ikke siden 1985 er sket skader på tagkonstruktionen, er det ikke selskabets opfattelse, at tilstandsrapportens anmærkning kan siges at have været klart forkert. Den dækning selskabet har meddelt klager, er derfor kulancemæssig, og alene begrundet i en uheldig formulering i en e-mail til klager.

Det arbejde, som ... ApS har tilbudt at udføre, vil utvivlsomt sikre en øget ventilation i loftrummet, og det er noget uklart, hvorfor klager fastholder, at det skulle være nødvendigt at omlægge taget. Formentligt er dette først og fremmest begrundet i en fejlagtig formodning om, at der skulle være særlige krav til undertaget, jf. klagers oprindelige skadeanmeldelse.

Med hensyn til spørgsmålet om skimmelvækst i tagrummet, er dette forhold ikke nærmere undersøgt eller anmeldt.

Da der er tale om et ældre metal tag, vil der uundgåeligt være periodevis kondensfugt i tagrummet, og derfor vil der også være konstruktionsbetinget skimmelvækst. Der er dog tale om et mindre lukket loftrum, hvorfor risikoen for påvirkning af indeklimaet i huset vil være svag. At der er skimmelvækst på hanebåndsloftet i et hus fra 1906, er ikke usædvanligt, og forholdet udgør ikke i selv en skade.

3. Konklusion

Klager har oprindeligt anmeldt, at Decra-taget fra 1985 skulle være ulovligt. Dette er dog ikke tilfældet, og selskabet har heller ikke ved besigtigelsen kunnet konstatere skader på tag eller tagkonstruktion. Klager har derfor ikke påvist et dækningsberettigende forhold.

6.

86985

Selskabet har i den efterfølgende e-mail korrespondance, indirekte stillet klager en vis dækning i udsigt, og har i konsekvens heraf opgjort en kulancemæssig erstatning på kr. 19.187,50. Erstatningsbeløbet er baseret på et konkret tilbud iht. aftale med klager, og der er derfor ikke grundlag for yderligere erstatning. Klager har ikke godtgjort, at en udførelse af det tilbudte arbejde, ikke effektivt vil forbedre ventilationsforholdene i loftrummet.

Den fremsendte klage bør derfor afvises."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 28/1 2015 til nævnet bl.a. anført:

"1. Manglende undertag

Hverken klagen eller kravet drejer sig om manglende undertag. Det fremgår tydeligt af vores oprindelige klage til Ankenævnet.

2. 'Hendes tømrer'

I DBF's svar bruges betegnelsen 'hendes tømrer'. Det skal her understreges, at flere uvildige håndværkere samt en uvildig byggesagkyndig (se nedenfor) alle mener, at den foreslåede løsning fra DBF er utilstrækkelig. For at understrege dette, vedlægges endnu et af de oprindelige håndværkertilbud på udbedringen.

Det skal dog bemærkes, at det pågældende firma (...) i mellemtiden er gået konkurs, hvorfor tilbuddet udelukkende vedlægges for at dokumentere, at den korrekte løsning kræver omlægning af taget.

3. Notat fra Civilingeniør ...

Som det er beskrevet i vores oprindelige klage, har en uvildig byggesagkyndig tilset forholdene. Efter anbefaling fra en af Ankenævnets jurister, er der blevet udarbejdet en uvildig rapport på baggrund af den føromtalte byggesagkyndiges tilsyn. Rapporten er vedlagt som bilag 'HJE 28-01-2015'. Kravet til DBF på 131.093 kr. øges dermed med omkostninger til tilsynet samt udarbejdelse af denne rapport (det forventes at koste ca. 10.000 kr.).

Af notatet fremgår følgende handleplan, der understøtter vores indsendte klage:

'Tagkonstruktionen afrenses for skimmel ved brug af tørdamprensning.

Der udføres korrekt udluftning.

Ovenstående arbejder kan ikke udføres uden tagpladerne demonteres.'

NB! Som det fremgår af vedlagte notat, kan det ikke anbefales, at værelserne direkte under tagkonstruktionen anvendes til permanent ophold for personer disponeret over for skimmel så længe renovering ikke er udført.

Da det er de eneste værelser, der er i huset, har vi ikke anden mulighed end at opholde os der. Der gøres opmærksom på, at vi har et ... måneder gammelt spædbarn, hvorfor vi håber, der kan træffes afgørelse i sagen hurtigst muligt, så hun ikke påvirkes af det dårlige indeklima."

7.

86985

Vedlagt brevet af 28/1 2015 har klageren sendt et dokument benævnt "Tilbud 1118" hvoraf fremgår:

"Etablering af 50mm ventilationsspalte i tagkonstruktion:

I tilbuddet er inkluderet.

- Opsætning af stillads.
- Ansøgning hos ... kommune om opsætning af stillads på offentlig vej.
- Afmontering af tagplader.
- Etablering af 50mm ventilationsspalte.
- Montering af tagplader.
- Montering af taghætter i top og bund.
- Nedtagning af stillads.

Estimeret arbejdsdage for udførelse af overliggende punkter 8 dage.

Prisen for udførelse af de overliggende punkter inklusiv moms er 76.117 kr."

Af brev af 28/1 2015 til klageren fra en civilingeniør og et ingeniørfirma fremgår:

"Indledning:

Undersøgelserne har fundet sted torsdag den 25. september 2014.

Tilstede ved undersøgelsen var:
[klageren]

...

Aftalegrundlaget for undersøgelsen er i henhold til ABR 89 'Almindelige Bestemmelser for teknisk Rådgivning og Bistand'.

Undersøgelsen er begrænset til, at omfatte forhold vedrørende tagkonstruktionen som kan have indflydelse på bygningens indeklima.

Baggrund:

Hvis luftfugtigheden/materialernes ligevægt fugtighed i bygningerne holdes under 70 % relativ fugtighed, og dette ikke overstiges i længere tid, vil der ikke findes grundlag for svampevækst. Derfor fokuseres der i denne rapport på områder, der er eller har været opfugtede.

Det er vigtigt at understrege, at selvom der er tørt i konstruktionerne, kan skimmelsvampenes sporer (lugtstofferne) fortsat findes og vente på ny fugttilførsel.

Fugttilførsel kan f.eks. opstå fra nye utætheder, dårlig dampspærre, kondens fra kuldebroer m.m. eller fugtpåvirkning fra brugere (åndedræt, sved, vådt fodtøj/tøj).

Endvidere bør det erindres, at også under udtørringen af skimmelsvampene, er disse en kilde til spredning af allergener, mykotoxiner, flygtige organiske komponenter og cellevægskomponenter (glucan). Derfor er det af stor vigtighed, at kilden til svampevæksten lokaliseres, og at svampene fjernes.

8.

86985

Undersøgelsen:

Tagen er udført med Decra stålplader uden brug af undertag.
Tag rummet er dårlig udluftet.

Ovenstående har medført omfattende vækst af skimmelsvamp, som kan tilskrives høj luftfugtighed grundet den manglende ventilation.

Handleplan:

Tagkonstruktionen afrenses for skimmel ved brug af tørdamp rensning.
Der udføres korrekt udluftning.

Ovenstående arbejder kan ikke udføres uden tagpladerne demonteres.

Konklusion:

Det vurderes, at det konstaterede angreb af skimmel vil have indflydelse på indeklimaet.

Det kan ikke anbefales, at værelserne direkte under tagkonstruktionen anvendes til permanent ophold for personen der disponeret overfor skimmel, før renoveringen er udført."

I brev af 27/4 2015 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"Dansk Boligforsikring A/S har modtaget 'rapport' udarbejdet 28. januar 2015 på baggrund af besigtigelse den 25. september 2014.

Rapporten indeholder ingen nye oplysninger i sagen. Der er alene tale om nogle uunderbyggede konklusioner, som dog fuldtud matcher klagers ønske om dækning for udgiften til en af- og genmontering af tagbelægningen.

Selskabet kan ikke tiltræde rapportens konklusioner, men det er heller ikke muligt at kommentere nærmere på det fremsendte, da grundlaget for konklusionerne er uoplyst (eller ikke eksisterende).

Det bemærkes for god ordens skyld, at klager ikke har anmeldt skimmelvækst i loftrummet som en skade, og at der derfor heller ikke er udført undersøgelser af beboelsens indeklima. Skadeanmeldelsen vedrørte alene et formodet ulovligt forhold."

Ved brev af 22/6 2015 anmodede nævnets sekretariat selskabet om at udarbejde en skriftlig redegørelse til sagen om den eventuelle skimmelvækst i den forsikrede bygnings loftrum. Dertil har selskabet i brev af 10/7 2015 til nævnet bemærket:

"Jeg må tilstå, at det forekommer en smule utrykt, at Ankenævnets sekretariat nu åbenbart mener, at kunne pålægge Dansk Boligforsikring bevisbyrden for, at der ikke er skader på forsikringstagers ejendom, bl.a. begrundet i de meget generelle udtalelser fra ingeniør ... i brev af 28. januar 2015.

I overensstemmelse med almindelige forsikringsretlige principper, er det forsikringstager, der må sandsynliggøre et krav på erstatning.

Det er ikke min opfattelse, at klager har sandsynliggjort, at der i husets beboelse er skimmel i en grad, som gør huset uanvendeligt, og det må også fastholdes, at klager ikke har anmeldt sådanne problemer overfor selskabet.

Det fastholdes, at klagers skadeanmeldelse vedrørte et muligt ulovligt forhold vedrørende taget, og ikke skimmelproblemer i beboelsen.

At ordet skimmel, står nævnt i det fremsendte besigtigelsesnotat, er helt uden sammenhæng med det påklagede forhold, og det er bekymrende, at det fra Ankenævnets sekretariats side, åbenbart tillægges betydning for nærværende sag.

Forhold 2, er afklaret med kunden. Forholdet hænger sammen med anmærkning i tilstandsrapportens pkt. 9.2 (K2) vedrørende kondensfugt omkring aftræk i badeværelset. Der er tale om helt lokal fugt/skimmel, der er uden sammenhæng med de generelle ventilationsforhold i loftrummet. De uisolerede ventilationskanaler (som ikke har til formål at ventilere loftet) kan ses afbilledet i det fremsendte billedmateriale fra besigtigelsen.

Det er korrekt, at klager også ønsker dækning for en skimmelsanering af loftrummet. I det omfang Dansk Boligforsikring havde dækket den utilstrækkelige ventilation i loftrummet, er jeg også enig i, at det ville have været relevant at foretage undersøgelser af eventuelle følgeskader. Selskabet har dog ikke dækket manglende ventilation, men alene tilbudt en kulancemæssig erstatning, svarende til udgiften for etablering af ekstra ventilation i tagrummet.

Når selskabet ikke dækker, at der er for lidt ventilation i loftrummet, skyldes det, at klager forud for købet af huset, blev gjort opmærksom på dette forhold i tilstandsrapporten under pkt. 1.11. At selskabet har tilbudt en kulancemæssig dækning, kan ikke medføre et yderligere krav på erstatning, som klager ellers ikke ville have været berettiget til, havde man ikke tilbudt et kulancemæssigt beløb.

At der er skimmel i loftrummet i en bygning fra 1906, er ikke usædvanligt. Som det anføres i Henning Jønssons 'Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring - en kommentar', 3. udgave s. 297, vil manglende ventilation af tagkonstruktionen på et ældre hus, normalt ikke være dækket af ejerskifteforsikringen. At der forekommer skimmel i et sådant loftrum, er derfor ikke heller ikke usædvanligt.

Der har givetvist altid været skimmel i loftrummet på klagers ejendom, og det giver derfor ikke nogen mening at iværksætte særlige undersøgelser, for at afklare forholdet nærmere. Dette har ingeniør ... tilsyneladende heller ikke vurderet. Henset til husets alder og tilstandsrapportens anmærkninger, må det være klager der skal sandsynliggøre, at der er tale om forhold, der nævneværdigt nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, set i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder.

Det er min opfattelse, at Nævnet udmærket kan tage stilling til, om klager i denne sag har ført tilstrækkeligt bevis for, at skimmel i loftrummet udgør en dækningsberettigende skade."

Heroverfor har klageren i brev af 26/8 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget Dansks Boligforsikrings brev af 10. juli 2015, hvori selskabet kommer med følgende udsagn:

10.

86985

- 1) *'Det er ikke min opfattelse, at klager har sandsynliggjort, at der i husets beboelse er skimmel i en grad, som gør huset uanvendeligt...*
- 2) *'... og det må fastholdes, at klager ikke har anmeldt sådanne problemer overfor selskabet'*
- 3) *'At der er skimmel i loftrummet i en bygning fra 1906...'*

Ad 1)

I vores brev til Ankenævnet af 28. januar 2015 er vedlagt et notat fra Ingeniør ... , hvor konklusionen lyder:

'Det vurderes, at det konstaterede angreb af skimmel vil have indflydelse på indeklimaet. Det kan ikke anbefales, at værelserne direkte under tagkonstruktionen anvendes til permanent ophold for personer der disponeret overfor skimmel, før renoeringen er udført.'

Det undrer os, at Dansk Boligforsikring ikke finder Ingeniør ... konklusion sandsynliggjort, og dermed betvivler hans faglige kvalifikationer inden for området. Af denne årsag, har vi vedlagt e-mail fra [ingeniøren] af 26. august 2015 samt hans CV.

Ad 2)

Den manglende ventilation samt de indtrådte følgeskader (i form af skimmelangreb) er to sider af samme sag. Disse forhold er anmeldt over for Dansk Boligforsikring af flere omgange — både af os og igennem diverse håndværkere og eksperter, hvilket også fremgår af tidligere dokumentation til Ankenævnet.

Ad 3)

For god ordens skyld, gør vi opmærksom på, at taget er skiftet i 1986, som det også fremgår af tilstandsrapporten."

Af den ovenfor omtalte mail fra civilingeniøren fremgår:

"Som det fremgår af mit notat dateret 28. januar 2015, er der omfattende vækst af skimmel i tagkonstruktionen, som kan tilskrives manglende ventilation.

Det er derfor evident, at de konklusioner som jeg kommer frem til er korrekte.

Jeg har stor viden inden for området skimmel. Jeg har undervist på ingeniørskoler i emnet, samt udgivet artikler på området, som er blevet publiceret i diverse fagblade.

Jeg er pt. tilknyttet kirke ministeret som konsulent inden for området.

Jeg vedlægger mit cv, hvoraf der fremgår et lille udsnit af de opgaver vedrørende skimmel jeg har løst. Såfremt der er behov for et møde vedrørende sagen stiller jeg gerne op således, at en løsning kan findes."

11.

86985

I brev af 17/9 2015 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"Ad 1)

Selskabet betvivler ikke ingeniørens kompetencer. Det bemærkes alene, at der ikke er foretaget undersøgelser af husets indeklima, ligesom der heller ikke foreligger oplysninger om, at der skulle have været problemer med indeklimaet i beboelsen.

Ad 2)

Det forhold, at der lokalt findes skimmelvækst i forbindelse med en uisoleret aftrækskanal er forventeligt, og ville også kunne forekomme i et velventileret loftrum. Der er derfor tale om to uafhængige forhold.

Ad 3)

Selskabet er bekendt med at husets Decra tagbelægning ikke stammer fra 1906. Tagbelægningen er dog oplagt på den oprindelige tagkonstruktion, uden at der er sket ændringer i det oprindelige konstruktionsprincip. Dette er bl.a. årsagen til, at der ikke er ventilation ved tagfoden. Decra-taget er afsluttet umiddelbart over gesimsen, hvor de oprindelige tegl har været lagt i mørtel, uden mulighed for ventilation via tagfoden.

Der er således ingen grund til at tro, at taget tidligere har været anderledes (bedre) ventileret, end det er tilfældet i dag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Skadeanmeldelse af 9/12 2013 hvoraf fremgår:

Hvori består skaden (hvad er skades ramt):	Ifølge vores entreprenør er tagkonstruktionen ulovlig, idet der mangler undertag. Det kan derfor på sigt give problemer. Det fremgår ikke af tilstandsrapporten eller andre steder, at der skulle være problemer med taget - tværtimod, at det forventes at leve mindst 10 år endnu. Vi har fået foretaget algebehandling og entreprenøren var deroppe for at kigge nærmere på isoleringen.
--	---

Selskabets besigtigelsesnotat af 20/12 2013 om en besigtigelse den 19/12 2013. Af notatet fremgår:

"Indledende bemærkninger:

Generelle oplysninger om ejendommen:

- Byhus, rækkehus, i 11/2 etage og fuldkælder, opført i 1906, foto 1.
- Taget er et saddeltag, hanebåndspær med tagbelægning af stålplader type Decra. Taget er udskiftet i 1985.

Anmeldte forhold (A), Besigtigelse (B), Konklusion (K), Udbedring/øko (U).

Forhold 1:(A) Ifølge vores entreprenør er tagkonstruktionen ulovlig idet der mangler undertag.

12.

86985

- (B) FT viste mig taget over hanebånd, her ses undersiden af tagbelægning. Tagbelægningen som er et Decratag, har en del kondens på undersiden. Foto 4. Spær og lægter er ved måling, fugtophobet. Foto 6 og 7. I tagrummet ses isoleringen at ligge tæt til lægter. Foto 4. Ved besigtigelsen kan det ikke konstateres om isolering langs med skråægge mangler ventilation mod tagpladerne.
- (K) Der mangler ventilation af tagrummet. Forholdet giver fugtophobning af spær og lægter.
Taget er oplagt i 1985, hvor der ikke var krav til undertag.
- (U) Isoleringen trækkes tilbage fra lægter og tagplader. Hvis der mangler ventilation ved skråægge, etableres dette ved nedpresning af masonitplade og lægte på højkant. Tilbagestrækning af isolering vurderes at koste 1 mand i 2 timer til kr. 1.000,-
Etablering ventilation langs med skråægge vurderes at koste kr. 4.000,- . 1 mand i 4 timer plus materialer.
- Forhold 2:(A)** Forkert tilslutning af udluftning til taget. Der kommer vand ind og der er skimmel.
- (B) I tagrummet ses ventilationsaftræk fra toilet i tagetagen. Ventilationskanalen er en eternit kanal, foto 8. Kanalen er ikke isoleret. Ved gennemføringen i taget ses pap som er i stykker. Ventilationskanalen er ikke fastgjort korrekt til aftrækshætte i tagpladerne. Der ses et mindre lysindfald.
- (K) Forkert fastgørelse af ventilationskanal, giver mulighed for indtrængen af vand i tagrummet.
Manglende isolering af ventilationskanal, giver mulighed for kondens på kanalens udvendige side.
- (U) Ventilationskanal fastgøres korrekt til taghætte. Vurderet 1 mand i 1 time. Kr. 1.000,-.
Ventilationskanal kan isoleres, og koster kr. 2.500,-
- Forhold 3:(A)** Der er pletter på væggen i badeværelse på 1. sal ved loftet.
- (B): FT har fremsendt foto 2. Dette viser at der har løbet fugt ned af muren. FT havde ved besigtigelse, afvasket området, foto 11 og 12.
- (K) Forholdet skyldes kraftig kuldebro. Den murede væg går op i det kolde tagrum.
- (U) Muren isoleres i tagrummet, ved udlægning af isolering over muren. Vurderes at koste kr. 2.500,-"

Intern mail fra selskabet af 18/3 2014, hvoraf fremgår:

"Tillæg til tidligere besigtigelse af anden konsulent.

Dobbelt hus 1906 med decra tag

13.

86985

Ser på:

Tag m. ventilation K-anmærkning
Afslutning tag v. Altan/Terasse (1 sal)
Aftræk
Vand på kælder gulv
Pletter hjørne v-loft badeværelse
Revner i facade tilbygning

Vedr. anmærkning K1 på manglende ventilation af tagkonstruktion (skunk-hanebåndsloft) Anmærkningen er korrekt med beskrivende note. Taget er fra 1985 og der ses ingen skader. Havde det været et helt nyt tag ville K-karakteren have været forkert, men noten er stadig ok. Vi har ofte med held ført en lægte eller et snefangsrør ned mellem isolering og lægte eller undertag. Det er en almindeligt anerkendt løsning, som beløbsmæssigt vil ligge omkring bagatelgrænsen.

FT viser afslutning på taget ved gavlterrasse (1 sal). Det er en ganske normal afslutning, hvor pladen rager lidt udover murværk. Jeg ser ikke noget problem eller skader.

Der er 2 aftræksrør som ikke er kondensisoleret, det er en fejl. Det er også det som kan ses på loft i badeværelse (tilbygning). Der er K2 anmærkning på loft i badeværelse kondens/opfugtet omkring aftræk. Omkostning ca. kr. 2.000.

Vand på gulv i kælder. Tilbygning på 12 m² fra 1976 (trapperum). Der er ikke tale om et generelt problem. Dørkarm, trappe og skab bærer ikke præg af fugt, og det må være nogle uheldige omstændigheder der har medført vand på gulvet i kælderen. Det er sandsynligt at der kan komme vand ind mellem den gamle og den nye del af kælderen. Det er meget vanskeligt at lave en helt tæt overgang. Jeg ingen skader eller konstruktionsfejl, og kælderen fremstår relativt tør. TR anbefaler omfangsdræn og udvendig behandling af sokkel (K2). Det vil være den rigtige løsning.

Pletter hjørne loft i badeværelse tilbygning. Jeg vurderer at der er en kuldebro hvor betondækket (terrassen) render med ud i facaden. Der kan dog også være en mindre utæthed i dækket (anmærket med K1 i TR).

Revner i facade tilbygning. Tilbygning er i gasbeton (blokke). Der vil altid komme revne mellem nyt og gammelt. Der er også mindre afskalning og små revner i overfladen på facade mod haven. K1 i TR, det er fuldt synligt og ingen skade.

Huset er 108 år gammelt og generelt som forventeligt. Det anmeldes er nogle småting som man må finde sig i, når man køber et gammelt hus (det er FT's første hus)."

Udateret tilbud til klageren fra et indeklimafirma, hvoraf fremgår:

"TILBUD:

Tilbud på sanering af skimmelsvamp m.m. på adressen ...

Vi har på opfordring af [klageren] udarbejdet tilbud på skimmelsanering m.m. på ovennævnte adresse.

14.

86985

Sanering skimmelsvamp:

Afrensning af alle spær og lægter:	kr.	21.950,00
Efterbehandling med skimmelforebygger	kr.	3.950,00

Etablering af udluftning:

Montering af snefangsrør i alle spærfag fra gesims til loftrum	kr.	9.950,00
Etablering af 2 stk. udluftning i gavl	kr.	1.250,00

Rettelse af isolering efter arbejdets udførelse	kr.	4.150,00
---	-----	----------

Total	kr.	41.250,00
Moms	kr.	10.312,50
Total	kr.	51.562,50"

Forsikringsbetingelserne, hvoraf fremgår:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

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.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

15.

86985

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Etfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at klageren overtog den forsikrede bygning den 1/9 2013, og at hun den 9/12 2013 anmeldte, at tagkonstruktionen var ulovlig. Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 20/12 2013 om en besigtigelse den 19/12 2013, at der er anmeldt et forhold med skimmelsvamp.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er for lidt ventilation i hanebåndsloftet, og at det anbefales at forøge ventilationen. Forholdet har fået karakteren K1.

Klagerens civilingeniør har i brev af 28/1 2015 bl.a. anført, at tagbelægningen består af DECRA-stålblader uden undertag, at tagrummet er dårlig udluftet, og at dette har medført omfattende vækst af skimmelsvamp. Skimmelsvampen kan ifølge ingeniøren tilskrives høj luftfugtighed, der er en følge af den manglende ventilation. Derudover har ingeniøren anført, at den konstaterede skimmelsvamp vil have indflydelse på indeklimaet.

Selskabets har heroverfor i brev af 27/4 2015 til nævnet anført, at konklusionerne i rapporten fra klagerens civilingeniør er uunderbyggede, og at grundlaget for konklusionerne er uoplyst. Selskabet har endvidere anført, at klageren ikke har anmeldt et forhold om skimmelsvamp, hvorfor der ikke er udført undersøgelser af beboelsens indeklima.

Det er nævnets opfattelse, at det er forsikringstageren, der skal bevise, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Dog er det praksis, at hvis en forsikringstager gør det antageligt, at der er tale om en dækningsberettigende skade, skal forsikringsselskabet bekoste udgifterne til en undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet.

På baggrund af civilingeniørens oplysning om, at skimmelsvampen har indflydelse på indeklimaet i bygningen og efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger, finder nævnet, at det er tilstrækkeligt antageliggjort af klageren, at der kan være tale om en dækningsberettigende skade i form af nedsat brugbarhed af ejendommens beboelsesrum på grund af skimmelsvampeangrebet i loftrummet. Nævnet bemærker i denne sammenhæng, at tilstandsrapporten ikke giver oplysninger om skimmelsvampens mulige indvirkning på indeklimaet. Nævnet finder herefter, at selskabet skal bekoste udgifterne til en sagkyndig undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet. Nævnet bemærker i den forbindelse, at selskabet efter det oplyste ikke har fundet anledning til at lade en taksator besigtige de påståede problemer med skimmelsvamp.

For så vidt angår størrelsen af den selskabet tilbudte erstatning til etablering af bedre ventilation i loftsrummet, bemærker nævnet, at selskabet pr. kulance tilbyder klageren 19.187,50 kr. Nævnet lægger til grund, at ventilationen vil blive væsentligt forbedret, hvis den af selskabet foreslåede løsning gennemføres.

Efter en gennemgang af sagen, herunder at tilstandsrapporten indeholder oplysninger om, at der er for lidt ventilation i hanebåndsloftet, finder nævnet efter de foreliggende oplysninger ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning for dette forhold.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagkonstruktionen, der udgør en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringens udvidede dækning.

17.

86985

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal dække udgifterne til en undersøgelse, der kan af- eller bekræfte antagelsen om, at der er skimmelsvamp i loftrummet, der udgør en dækningsberettigende skade, herunder hvad der skal gøres for at udbedre forholdet. Undersøgelsen skal foretages af en af parterne i fællesskab udpeget sagkyndig.

Klageren får ikke i øvrigt medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels