

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. maj 2024 blev i sag nr. 100753:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 20/11 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Historik

4 december 2015:

Vi køber ... (BILAG 1 købsaftale, BILAG 2 tilstandsrapport af 25 september 2015) og tegner i den forbindelse 10 årig Udvidet Ejerskifteforsikring (BILAG 3+3A Police) gennem Topdanmark som trådte i kraft den 4. december 2015 på vilkår 6618-2

I perioden indtil Påsken 2016 sætter vi huset istand hvor vi bl.a. får opsat ekstra isolering under det eksisterende i hele loftet, samt lægger nyt gulv.

marts 2016:

Vi flytter ind i huset efter endt istandsættelse

Vi oplever løbende fugtrelaterede lugtgener efter indflytning og anmelder hele 4 gange over de næste 3 år fugt/lugtgener til Topdanmark:

6 september 2018

Skadenummer ... mugt lugt (BILAG 4)

5 december 2018:

Skadenummer ... fugt lugt (BILAG 5)

16 januar 2019:

Skadenummer ... fugt lugt gulvkant (BILAG 6)

Ankenævnet for Forsikring

2.

100753

22 februar 2019:

Skadenummer ... fugt lugt ved overgang (BILAG 7)

2020

Vi får lagt nyt tagpap på taget

Lugtgenerne fortsætter og i efteråret 2022 får vi foretaget mikrobiologiske prøver fra [skimmelfirma 1] for at finde kilden til disse. Det er rapporten fra [skimmelfirma 1] 'DNA Analyse støvprøve ...' (BILAG 8) og dennes 'DNA Analyse støvprøve rapport ...' (BILAG 9) der udgør begrundelsen for Anmeldelse #1 vi efterfølgende sender til TopDanmark.

15 november 2022

Anmeldelse #1 (BILAG 10) 'Efter mistanke om skimmel har vi fået lavet en DNA test og gennemgang af huset, der viser stærkt forhøjet skimmelsvamp i stue og soveværelse. Vi iværksætter en undersøgelse af gulvet (skjulte konstruktioner). Måleresultater fra [skimmelfirma 1] er vedlagt anmeldelsen.

15 november 2022

Afvisning #1 (BILAG 11) - TopDanmark afviser samme dag

Afvisningen fra Topdanmark er vi ikke enige i og vi opgraderer herefter vores indsats i at finde årsagen til lugtgenerne ved nu at hyre Teknologisk Institut til at foretage yderligere mikrobiologiske prøver som nu både kommer til at omfatte gulv og tag.

21 marts 2023

Vi sender rapport fra Teknologisk Institut (BILAG 12), udarbejdet af [medarbejder i TI] til TopDanmark (**KLAGE #0**)

Vi er herefter i dialog med TopDanmark og aftaler besigtigelse af ejendommen der foretages umiddelbart herefter.

13 april 2023

Afvisning #2 (BILAG 13) - TopDanmark afviser efter besigtigelse af de anmeldte forhold i gulv og tag.

25 maj 2023

Vi sender **Klage #1** (BILAG 14) til TopDanmark over afvisning af det anmeldte forhold på gulvkonstruktionen og beder om en revurdering af afvisningen.

Vi klager på dette tidspunkt ikke over afvisning i forhold omkring loft, da vi først vil afklare evt dækning af skade med den entreprenør der i forbindelse med istandsættelse ved overtagelse efterisolerede loftet.

Topdanmark foretager herefter med ny taksator endnu en besigtigelse på ejendommen sammen med [skimmelfirma 2].

Ankenævnet for Forsikring

3.

100753

23 juni 2023

TopDanmark sender email hvori de bekræfter at de har i sinde at kontakte [medarbejder i TI] telefonisk. (BILAG 15)

28 juni 2023

Vi sender email til Topdanmark med indsigelse mod at TopDanmark taler yderligere med [medarbejder i TI] da vi mener sagen er tydeligt beskrevet tidligere (BILAG 16)

3 august 2023

Afvisning #3 (BILAG 17) TopDanmark fastholder afvisning af skade.

[Skimmelfirma 2's] rapport fra besigtigelsen (BILAG 17A)

27 august 2023

Vi sender **Klage #2** (BILAG 18) til TopDanmark over afvisningen af det anmeldte forhold på gulvkonstruktionen, samt ønsker en revurdering af den tidligere afvisning af forhold i taget da vi vedlægger ny dokumentation fra [skimmelfirma 3] (BILAG 19) omhandlende det arbejde der blev udført med at efterisolere loftet.

I denne klage indgår yderligere vort bilag 'uddybelse fra TI' (BILAG 20) hvori Teknologisk Institut yderligere uddyber deres vurdering på skrift

25 september 2023

Mail sendes (BILAG 21) til TopDanmark som indeholder det billigste af flere indhente tilbud på den samlede entreprise af gulv og tagkonstruktion (inkl option) som er på **1.591.108,75 DKK**, samt krav om dækning af tekniske udgifter og advokat bistand som er på **Bistand ialt: 90.147,00 DKK** samt oplysning om at genhusnings omkostninger også vil blive søgt erstattet men som vi på dette tidspunkt ikke har tilbud på. Alle tilbud og dokumentation for udgifter er vedlagt denne mail.

16 oktober 2023

Afvisning #4 (BILAG 22) TopDanmark fastholder afvisning af skade på både gulv og tag

Vort samlede krav mod TopDanmark er at de skal dække følgende:

GULV: **726.455,00 dkk incl moms** (BILAG 23)

TAG: **737.878,75 dkk incl moms** (BILAG 24)

BISTAND: **90.147,00 DKK incl moms** (BILAG 21)

GENHUSNING: **131.700,00 DKK excl moms** (BILAG 27)

Vort udspecificerede krav mod TopDanmark er at de skal dække følgende i forbindelse med **GULV**:

- Udskiftning af gulvkonstruktionen i hall, spisestue, køkken, opholdsstue, gangareal og soveværelse, afmontering af køkken, flytning af inventar, skimmelfrensning af terrændæk, skimmelrengøring af vægge og lofter, rengøring af rummene, etablering af smøremembran.

[Håndværker] har billigste tilbud på Gulv entreprisen: **726.455,00 dkk incl moms** (BILAG 23)

Vort udspecificerede krav mod TopDanmark er at de skal dække følgende i forbindelse med **TAG**:

- Udskiftning af tagpap/krydsfiner og afrensning af den øverste dele af spærene, etablere ventilation efter gældende forskrifter og reetablere tagpap.
[håndværker] har billigste tilbud på Tag entreprisen (uden opt.): **737.878,75 dkk incl moms** (BILAG 24)

Vort udspecificerede krav mod TopDanmark er at de skal dække følgende i forbindelse med **BI-STAND**:

- Dækning af vore udgifter til Bistand som følger (Specificeret i BILAG 21)
Teknisk bistand:
4.400,00 DKK [rådgivende ingeniørfirma] regning ...
5.575,50 DKK [rådgivende ingeniørfirma] regning ...
7.546,50 DKK [rådgivende ingeniørfirma] regning ...
35.000,00 DKK Teknologisk Institut regning ...
18.125,00 DKK [skimmelfirma 4] regning ...

Juridisk bistand:

7.000,00 DKK ... Advokat regning ...
12.500,00 DKK ... Advokat regning ...

Bistand ialt: 90.147,00 DKK incl moms

Vort udspecificerede krav mod TopDanmark er at de skal dække følgende i forbindelse med **GENHUSNING**:

- Vi har indhentet tilbud fra Hotel ... som er vedlagt som BILAG 27. Pris for genhusning under udførelsen af entreprisen estimeret til 3 måneder som udføres samtidig for gulv og tag per måned 43.900 excl moms
Genhusning i alt: 131.700 DKK excl moms

...

Beskrivelse af sagsbehandling

Anmeldelse #1 (BILAG 10)

Første gang vi anmelder har vi fået lavet mikrobiologiske prøver fra [skimmelfirma 1] hvor der konstateredes skimmelsvampevækst på indersider af sokler og ved dna-prøvetagningen konstateredes høje skimmelforekomster i soveværelse og middelhøje forekomster i stue (BILAG 8).

Afvisning #1 (BILAG 11)

Afvisningen fra TopDanmark kommer samme dag som vi anmelder, og påpeger bl.a.:

'Jf. pkt. 14A i forsikringens vilkår er det en betingelse at det anmeldte forhold var til stede inden køber overtager ejendommen. Det bemærkes at vilkårene skal forstås således at der dækkes skader jf. pkt. 15C, som har været til stede ved overtagelsen af ejendommen jf. pkt. 14A.'

Vi konstaterer at vi har bevisbyrden for at dokumentere at skaden var opstået inden vi overtog ejendommen og hyrer derfor Teknologisk Institut for at få en tilbundsående og saglig gennemgang af forholdene. Teknologisk institut er en større respekteret udbyder af sådanne undersøgelser og vi erfarer tillige at Teknologisk Institut ved flere lejligheder har været brugt af TopDanmark som uvildig reference og mener derfor at dette selskab vil kunne lave en undersøgelse der ville kunne accepteres af TopDanmark.

Teknologisk Institut udfører gennemgang af forholdene og disse er detaljeret beskrevet i deres vedlagte rapport af 7 marts 2023 (BILAG 12) og fokuserer i separate afsnit på hhv gulv og tagforhold.

I rapporten fremgår følgende væsentlige uddrag af konklusioner ift TAG: (understregningerne er min vurdering af tilstedeværelsen af skærpede og væsentlige konklusioner heri)

...

Teknologisk institut vurderer på nuværende tidspunkt at den eksisterende opbygning blev etableret ved renovering af taget i 2016. Jeg havde på daværende tidspunkt informeret Teknologisk Institut om at den entreprenør som foretog efterisoleringen i 2026 havde udskiftet hele isoleringen i taget, hvorom det senere blev bevist af den pågældende entreprenør at dette IKKE var tilfældet, men at der blot var blevet efterisoleret nedefra og ikke ændret ved den eksisterende isolation og derved ikke ændret på mellemrumshøjden mellem tagplade og isolering.

...

I rapporten fremgår følgende væsentlige uddrag af konklusioner ift GULV (understregningerne er min vurdering af tilstedeværelsen af skærpede og væsentlige konklusioner heri)

...

Afvisning #1 (BILAG 11) fra Topdanmark præciserede tydeligt betingelserne for forsikringen med at '**Jf. pkt. 14A i forsikringens vilkår er det en betingelse at det anmeldte forhold var til stede inden køber overtager ejendommen.**' samt at '**Det bemærkes at vilkårene skal forstås således at der dækkes skader jf. pkt. 15C, som har været til stede ved overtagelsen af ejendommen jf. pkt. 14A.**'

Vi mener at det med størst mulige tydelighed vurderes af Teknologisk Institut at forholdet i gulvet var tilstede ved overtagelse samt at de vurderer at gulvkonstruktionerne i huset generelt skal renoveres.

Ejendommen besigtiges herefter første gang af TopDanmark

Herefter afvises vores anmeldelse i Afvisning #2 (BILAG 13). TopDanmark nævner bl.a. i deres Skadestatus for Gulvet at:

- Fugtmålinger viser at konstruktionen ikke er nævneværdigt fugtsikret med tilsvarende høje fugtmålinger.
- 'Gulvstrøer og undersiden af gulvbrædder var uden visuelle skader'. TopDanmark undlader dog at anerkende at Teknologisk Institut skriver side 6 i rapporten (BILAG 12) om visuelle skader i gulvet under soveværelse at der ses misfarvning på sokkelinderside samt kraftig misfarvning i på sokkelindersiden i stuen.

TopDanmark nævner samtidig at ejerskifteforsikringen dækker jf. vilkår pkt 15.C forhold som medfører nærliggende risiko for skader herunder forhold som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af samme alder. Det er vor klare opfattelse at konstruktionen adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger netop fordi der er konstateret så høje fugtmålinger og dertil fremkommende skimmel. Det er netop ikke almindeligt for bygninger med samme alder og opbygning at klaplaget er så kraftigt opfugtet som tilfældet er hos os. Dette bekræftes af Teknologisk institut i deres rapport (BILAG 12) i sidste afsnit i sektion 7 hvor de skriver: '**Det er instituttets vurdering, at de konstaterede forhold i gulvkonstruktionerne i både soveværelse og stue adskiller sig fra tilsvarende konstruktioner fra samme årgang og med samme byggeskik på grund af kraftig tilstedeværelse af skimmelsvampevækst på klaplagsoversiden og kraftig opfugtning af**

klaplaget i den oprindelige del af huset. Det er ligeledes instituttets vurdering, at forholdene eksisterede på tidspunktet for de nuværende ejeres overtagelse af huset samt at indeklimaet i huset således var påvirket af skimmelsvampe på overtagelsestidspunktet.

Yderligere nævner Topdanmark i Afvisning #2 (BILAG 13) at ***'Jeres renovering med et ekstra lag gulv har sandsynligvis ikke gjort fugtforholdene bedre nede i konstruktionen. Den har nok nærmere forværret forholdene herunder betingelserne for dannelse af skimmel.*** Dette står i skarp kontrast til Teknologisk instituts vurdering i deres rapport (BILAG 12) side 9 linie 7 hvor de skriver: ***Etablering af et lag gulvbrædder ovenpå de eksisterende i 2016 har ikke haft hverken positiv eller negativ påvirkning af betydning på de beskrevne forhold.***

I Afvisning #2 (BILAG 13) nævner TopDanmark bl.a. i deres Skadestatus for TAGET at:

- Det som beskrevet var begrænset hvad TopDanmark kunne se ved besigtigelsen da åbninger var lukket til igen.

Som udgangspunkt må rapporten fra Teknologisk Institut (BILAG 12) hermed være den bærende bevisbyrde og deres Syn & Skøn påpeger konstruktionsfejl i taget da krav til ventilations mellemrummet ikke er opfyldt.

Vi sender herefter Klage #1 (BILAG 14) til TopDanmark hvor vi påpeger følgende centrale punkter:

- ***Der er konstateret og påvist kraftigt skimmelsvampevækst i gulvkonstruktionerne***
- ***Det er sandsynliggjort, at de konstaterede forhold i gulvkonstruktionerne i både soveværelse og stue adskiller sig fra tilsvarende konstruktioner fra samme årgang og med samme byggeskik***
- ***Det er sandsynliggjort, at vores etablering af nyt gulv ovenpå det gamle ikke er årsagen til de konstaterede forhøjede fugt- og skimmelsvampeforhold i gulvkonstruktionen. Etablering af et lag gulvbrædder ovenpå de eksisterende i 2016 har ikke haft hverken positiv eller negativ påvirkning af betydning på fugtforholdene i gulvkonstruktionen.***
- ***Det er sandsynliggjort, at indeklimaet på overtagelsestidspunktet har været negativt påvirket som følgende af forholdene i gulvkonstruktionen***
- ***Skadesbegrebet er opfyldt i henhold til forsikringsbetingelserne***

Vi henviser til Teknologisk Instituts rapport af 7. marts 2023 side 9:

...

Vi oplyser yderligere i Klage #1 (BILAG 14) at vi beder om en revurdering. Herefter bliver taksator udskiftet og der foretages ny besigtigelse fra TopDanmarks side nu i følgeskab med [skimmelfirma 2] (...). Under besigtigelsen diskuteres det imellem mig og den nye taksator ... (TopDanmark) hvad Teknologisk Institut mener med at konstruktionen adskiller sig fra tilsvarende bygninger fra samme årgang, og det aftales at TopDanmark skal kontakte Teknologisk Institut (...) for en yderligere forklaring selvom jeg er imod dette da jeg mener Teknologisk Institut er helt klar i deres præcisering af dette forhold. Min holdning til denne forestående kontakt mellem TopDanmark og Teknologisk Institut for en yderligere uddybning bliver også formuleret i en email udveksling med ... (BILAG 15 og BILAG 16) hvor jeg bl. skriver at : ***Det er instituttets vurdering, at de konstaterede forhold i gulvkonstruktionerne i både soveværelse og stue adskiller sig fra tilsvarende konstruktioner fra samme årgang og med samme byggeskik på grund af kraftig tilstedeværelse af skimmelsvampevækst på klaplagsoversiden og kraftig opfugtning af klaplaget i den oprindelige del af huset. Det er ligeledes instituttets vurdering, at forholdene eksisterede på tidspunktet for de nuværende ejeres overtagelse af huset samt at indeklimaet i huset således var påvirket af***

skimmelsvampe på overtagelsestidspunktet', Der er vel ingen tvivl i denne formulering om at konstruktionen ikke er udført med den forventede byggeskik samt at det er sandsynliggjort at forholdende eksisterede på overtagelsestidspunktet. At du vil tale yderligere med [medarbejder i TI] omkring dette er jeg uforstående overfor da det er klart og tydeligt beskrevet i rapporten.

Herefter sender TopDanmark Afvisning #3 af 3 august 2023 (BILAG 17)

Et centralt punkt i afvisningen fra TopDanmark er at ... har talt telefonisk med [medarbejder i TI] og han (...) refererer i sin begrundelse for afvisningen til denne samtale uden at jeg har nogen form for indsigt i hvad der blev diskuteret. TopDanmark skriver bl.a. at **'Han [medarbejder i TI] er enig i, at den originale del af gulvkonstruktionen i stuen og i soveværelset er opført på en måde, som afspejler den byggeskik, man havde i henholdsvis 1956 og 1965. Men han mener, at mængden af skimmelen i begge gulve og fugten i stuegulvet ikke afspejler, hvad man kan forvente i en tilsvarende gulvkonstruktion fra samme tid'**

Heri ligger selve essensen af min klage da TopDanmark i deres skrivelse (Afvisning #2 BILAG 13) af 13 april 2023 skriver at under *Vurdering af Forhold* at **'En ejerskifteforsikring dækker jf. vilkår pkt 15.C forhold som medfører nærliggende risiko for skader herunder forhold som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af samme alder'** Teknologisk Institut præciserer gang på gang at der er tale om forhold der IKKE kan forventes i tilsvarende bygninger fra samme alder ligesom i eksemplet herover.

Jeg er imidlertid heller ikke tilfreds med at TopDanmark referer i deres afvisende konklusion fra en mundtlig telefonsamtale med Teknologisk Institut udenfor referat og jeg sender herefter en email til ... (TI) hvor jeg udbeder mig hans skriftlige holdning så det kan dokumenteres (BILAG 20 Uddybelse fra TI)

I dette BILAG 20 vedkender ... (TI) at det er en loyal gengivelse når han bliver citeret for at sige at mængden af skimmelen i begge gulve og fugten i stuegulvet ikke afspejler, hvad man kan forvente i en ellers efter gængs byggeskik opført bygning med tilsvarende gulvkonstruktion fra samme tid.

Jeg spørger endnu engang i BILAG 20 ind til problematikken omkring etablering af det ekstra lag gulvbrædder da TopDanmark endnu engang nævner dette i deres Afvisning #3 (BILAG 17) og [medarbejder i TI] svarer således: **'Det er rigtigt, at det ekstra lag gulvbrædder i nogen udstrækning kan begrænse fugtafgivelsen fra gulvkonstruktionen, men samtidig begrænser det ekstra bræddelag nedtrængningen af fugtig rumluft og dermed effekten af kondensering under isoleringslaget. Derfor er det ud fra en samlet betragtning vor vurdering, at den altovervejende årsag til opfugtning og skimmelsvampevækst på betonoverfladen er fugtopstigning i terrændækket!'**

TopDanmark begynder også i Afvisning #3 (BILAG 17) at kommentere på validiteten og usikkerheden af de resultater [skimmelfirma 1] (BILAG 8 og BILAG 9) og Teknologisk Institut (BILAG 12) er kommet med i forbindelse med deres individuelle rapporter da TopDanmark mener at man i vores hus bør forvente højere CFU målinger end de standarder, der i dag måles efter. Dette er jeg meget uforstående overfor og spørger [medarbejder i TI] om følgende i BILAG 20 'Uddybelse fra TI'; **'Vi vurderer, at du har analyseret prøverne og som skrevet, har vurderet at grænseværdierne er klart overskredne. Hvorfor mener Topdanmark at dette ikke er tilfældet?'**

Hertil svarer [medarbejder i TI] (BILAG 20): 'En seriøs vurdering af omfanget af skimmelsvampe-vækst foretages ikke på grundlag blot af cfu (colony forming units), men på grundlag af en vurdering af om der i analyseresultaterne er dominans af hvad der kaldes bygningsrelaterede skimmelsvampe, hvilket vurderes at være tilfældet her. Det er en klar indikation på, at der foregår skimmelsvampevækst på de undersøgte overflader. Analyseresultaterne indgår i en samlet vurdering i kombination med resultaterne af fugtmålingerne og som beskrevet i rapporten, en vurdering af i hvilken udstrækning fugtmålinger og analyseresultater er repræsentative for de undersøgte konstruktioner, Det er vores klare vurdering, at repræsentativitetet er tilstede her.

Mht. tilstedeværelse af skimmelforekomster på grund af alder er det korrekt, at jo ældre en konstruktion er, jo mere støv og snavs vil der ophobes i konstruktionen. Støv og snavs består af en lang række forskellige både uorganiske og organiske partikelgrupper, bl.a. skimmelsvampesporer fra mange forskellige skimmelsvampe. Jo længere tid, jo mere støv og derfor også jo større mængder af skimmelsvampesporer. Men hvor der ikke er fugtmæssige betingelser for vækst, ligger skimmelsvampesporerne blot som en del af støvet og prøvetagning sådan et sted vil vise tilstedeværelse af en lang række forskellige skimmelsvampe, til forskel fra prøvetagning på overflader med fugtmæssige betingelser, som typisk vil vise vækst med dominans af en eller få skimmelsvampearter. Det er hele årsagen til, at man tager aftryksprøver, simpelthen for at klarlægge om en sådan dominans og dermed klar indikation på vækst kan konstateres.

Overvejelserne (indsat: som TopDanmark anfører) om konstruktionsbetinget skimmel er uklare og upræcise. Det fremgår af ovenstående, at jo ældre en konstruktion er, jo flere skimmelsvampesporer vil den indeholde, hvilket ikke er afgørende. Det afgørende er om der foregår vækst af skimmelsvampe eller ej og det er fugtforholdene, der afgør det. Normalt taler man om konstruktionsbetinget skimmelsvampevækst, hvilket jo beskriver en konstruktion, som fugtteknisk ikke fungerer.

[Medarbejder i TI] er igen klokkeklar i sin kommentar om at der her er tale om en konstruktion der rent fugtteknisk ikke fungerer idet der er tale om skimmelsvampe der er i vækst på grund af fugtforhold i hhv klaplag og tagkonstruktion. Jeg mener at TopDanmark prøver at dreje diskussionen væk fra det faktum at grænseværdierne er langt overskredne og at grunden til dette er fejl i den forventelige konstruktion som ifølge Teknologisk Institut allerede var 'defekt' ved overtagelse.

Herefter fremsender vi Klage #2 (BILAG 18)

Klage #2 (BILAG 18) tager udgangspunkt i de gentagne afvisninger TopDanmark fremkommer med som i mange tilfælde totalt tilsidesætte veldokumenterede konklusioner fra Teknologisk Institut. Jeg skriver i min indledning: **'Vi mener det er yderst problematisk, at Topdanmark gentagne gange fuldstændigt tilsidesætter vurderinger fra Teknologisk Institut. Lad mig her opsummere de 4 væsentligste vurderinger fra TI's rapport, ligesom jeg påviser, at vi har anmeldt indeklimate gener løbende, som alle står i stærk kontrast til de konklusioner TopDanmark angiver i afvisningen'**

Herefter opremser jeg som det fremgår af Klage #2 (BILAG 18) de 4 forhold jeg tidligere har nævnt som modstridende synspunkter som værende: Adskiller sig fra tilsvarende konstruktioner, Usikkerhed omkring målinger, bevisførelse af at forholdet eksisterede ved indflytning samt betydningen af det ekstra lag gulv.

Yderligere nævner TopDanmark i deres Afvisning #1, samt nu igen i afvisning #3 (BILAG 17) til sidst i deres brev at vi først anmelder indeklimategenerne 7 år efter indflytning, og at vi ikke tidligere har været plaget af lugtgener. Dette er simpelthen ikke korrekt og vildledende, - da vi netop ved 4 tidligere anmeldelser, tidligst 2 år efter indflytning, har anmeldt fugtlugt/indeklimategener som nu med denne sag kan henføres til defekt klappag og manglende ventilation i tag og dertil fremkommende skimmel i gulv/tag allerede dengang. Se vore TopDanmark sagsnumre hvor vi i alle sager omtaler fugt/lugtgener:

- 6 september 2018 Skadenummer ... mugt lugt (BILAG 4)
- 5 december 2018: Skadenummer ... fugt lugt (BILAG 5)
- 16 januar 2019: Skadenummer ... fugt lugt gulvkant (BILAG 6)
- 22 februar 2019: Skadenummer ... fugt lugt ved overgang (BILAG 7)

Vi påpeger også i denne skrivelse (Klage #2, BILAG 18)) at vi har fået dokumentation (BILAG 19) fra [skimmelfirma 3] i form af billeder fra entreprenør, der foretog efterisolering af tag, på at efterisoleringen blev lagt under eksisterende isolering og altså derfor ikke ændrede på konstruktionen og dermed luftgennemstrømningsevnen. Dette er vigtigt da Teknologisk Institut netop påpeger at det er den manglende luftgennemstrømningsevne der er grunden til skimmelsvamp væksten og dermed det forringede indeklima.

Vi gør også opmærksom på at vi har hyret [skimmelfirma 4] til at bistå som rådgivere i selve byggesagen og indhentning af tilbud i forlængelse af udbedringsforslag fra Teknologisk Institut for både gulv og loft. Vi er hermed meget grundige med at få lavet et tilbud der er byggemæssigt i overensstemmelse med forskrifter for hvad der kræves for at få udbedret skaderne.

23 september indsender vi til TopDanmark tilbud (BILAG 21 Mail til TopDanmark) på udbedring af gulv og tagkonstruktion i overensstemmelse med udbudsbrev (BILAG 25 og BILAG 26) formuleret af [skimmelfirma 4] samt krav om dækning af tekniske udgifter, advokat bistand og genhusning.

16 oktober 2023 sender TopDanmark Afvisning #4 (BILAG 22) idet de fastholder afvisning af skade på både gulv og tag

I afvisningen pointerer TopDanmark bl.a. at de anmeldelser vi har lavet omkring lugtgener alle blev afvist da vi ikke kunne dokumentere hvorfra lugten kom. Pointen fra vores side er dog her at vi anmeldte lugtgenerne og at vi dermed har dokumentation for at lugtgenerne eksisterede tidligt i forløbet og ikke er noget der er opstået her pludseligt 7 år efter overtagelse som Topdanmark ellers påpeger i konklusionen i deres Afvisning 3 (BILAG 17)

Man kunne drage den konklusion af hvis en kunde anmelder 4 gange indenfor 3 år (BILAG 4,5,6,7) efter indflytning at der er lugtgener i en bolig uden at de kan dokumentere med billeder hvorfra lugten kom er det nok ikke uvilje fra forsikringstager men snarere et spørgsmål om at skaden ligger skjult i konstruktionen. Alle klager omkring lugtgener blev afvist fordi TopDanmark ikke mente vi kunne dokumentere hvorfra lugten kom. Det giver til gengæld mening nu at bemærke at lugtgenerne kom fra både gulv og loft da Teknologisk Institut vurderer at forholdene i klappag og den manglede ventilationsafstand i taget og heraf skimmelvæksten påvirker indeklimaet, og dermed den familie der bor der, i en sådan grad at de anbefaler renovering af både gulv og tag.

Endnu engang fremhæver TopDanmark i Afvisning #4 at ved at lægge nyt gulv ovenpå det gamle gør vi betingelserne værre. Det er sigende for TopDanmarks sagsbehandling at de samme argu-

menter fremlægges igen og igen i hver eneste afvisning selvom vi har pointeret at Teknologisk Institut i hele 2 omgange har vurderet det **ingen samlet effekt har** hverken positivt eller negativt. Der er vel grænser for hvor mange gange det skal diskuteres på ny.

TopDanmark vurderer også i Afvisning #4 (BILAG 22) at Teknologisk Institut har fremvist skimmel-svamp prøver i ringe til moderat forekomst. Dette er jeg meget uforstående overfor da Teknologisk Institut anbefaler renovering af både tag og gulv, og det er vel næppe med udgangspunkt i skimmelprøver med ringe til moderat forekomst at så stort et renoveringsarbejde vurderes nødvendigt.

Indeklima påvirkning

- Vi bor 2 voksne og [antal] børn i alderen ... år samt en [dyr] i huset.
- Familiens sundhed har højeste prioritet og vi er påvirket af skimmel følger-virkningerne af det defekte klappag og den manglende udluftning i taget.
- Den meget lange sagsbehandlingstid i denne sag hvor der er tale om øget sundhedsmæssige belastninger/omkostninger for familien mens vi bor i huset er ikke tilfredsstillende. Dette især med henblik på at der bor [antal] børn, som er mere modtagelige overfor skimmel giftstoffer end voksne.

Forringelse af brugsværdi

- Vi lufter dagligt ud flere gange om dagen i intervaller af 10 minutter, men det er ikke nok til at lugten forsvinder. Lugten sidder i møbler, skabe og tøj som skal vaskes langt oftere end normalt.
- Børnene opholder sig sjældent i stuen som udgør det største fællesareal for familien i huset
- Hele huset er påvirket af forringet indeklima og den manglende brugbarhed er psykisk og fysisk svært at 'søge dækning' fra, i andre dele af huset, da der ikke er nogen steder at være i sundhedsmæssig sikkerhed.
- Vi inviterer et begrænset antal gæster hjem i forhold til tidligere da vi ikke længere kan byde disse forhold frem da der er ubehag i at opholde sig i huset pga lugten.

Udbedring af skader

- Vi går i gang med udbedring af skader den 1 April 2024 da dette er den tidligste dato for hvornår den valgte Entreprenør kan starte på opgaven.

Konklusion

Skimmelsvampen udgør en følgeskade af forholdene i klappaget og den manglende ventilerung i loftet som i begge tilfælde vurderes at være den væsentligste årsag til skimmelsvampen ifølge Teknologisk Institut.

Skimmelsvampen har nedsat brugbarheden af først og fremmest beboelsesrum og indeklimaet udgør en potentiel sundhedsrisiko for hele familien incl de ... børn.

Jf. pkt. 15C i forsikringens vilkår dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. I vores tilfælde er de fysiske forhold i det kraftigt opfugtede klappag der fugtteknisk ikke fungerer samt den manglende ventilerung i loft årsagen til omfattende skimmelsvamp angreb og dertilhørende forringelse af indeklima og brugsværdi.

Ankenævnet for Forsikring

11.

100753

GULV:

- Det er sandsynliggjort, at de konstaterede forhold i gulvet adskiller sig fra tilsvarende konstruktioner fra samme årgang og med samme byggeskik på grund af kraftig tilstedeværelse af skimmelsvampevækst på klaplagsoversiden og kraftig opfugtning af klaplaget i den oprindelige del af huset.
- Det er sandsynliggjort, at vores etablering af nyt gulv ovenpå det gamle ikke er årsagen til de konstaterede forhøjede fugt- og skimmelsvampeforhold i gulvkonstruktionen. Etablering af et lag gulvbrædder ovenpå de eksisterende i 2016 har ikke haft hverken positiv eller negativ påvirkning af betydning på fugtforholdene i gulvkonstruktionen.
- Det er Teknologisk Instituts vurdering, at forholdene i gulvet eksisterede på tidspunktet for de nuværende ejeres overtagelse af huset samt at indeklimaet i huset således var påvirket af skimmelsvampe på overtagelsestidspunktet
- Skadesbegrebet er opfyldt i henhold til forsikringsbetingelserne

TAG:

- Det er sandsynliggjort at de konstaterede forhold i taget er forårsaget af manglende ventiler og dermed konstruktionsfejl af hulrummet mellem isoleringsoversiden og finerundersiden de denne varierer fra 2-4 cm, hvor forskriften for denne type tagopbygning er minimum 5 cm (SBI-Anvisning 224),
- Det er sandsynliggjort at efterisoleringen i foråret 2026 blev foretaget under eksisterende isolering og derved ikke ændrede konstruktionsmæssigt på størrelsen af hulrummet mellem isoleringsoversiden og finerundersiden.
- Skadesbegrebet er opfyldt i henhold til forsikringsbetingelserne"

Selskabet har den 28/12 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi skal indledningsvis oplyse, at det af klageren fremførte ikke giver os anledning til at ændre vores tidligere afgørelser, hvorefter ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde at dække udgifter forbundet med udbedring af de anmeldte forhold samt klagerens udgifter til teknisk og juridisk bistand og genhusning. Nedenfor vil vi begrunde vores vurdering.

Fakta om den forsikrede ejendom

Den forsikrede ejendom er opført i år 1956, og der er udført en tilbygning i år 1965.

Ejendommen er opført med hulmurede teglstensydervægge på støbte fundamenter og terrændæk. Tagkonstruktionen er flad, med svagt ensidigt fald og tagdækning af asfaltpap.

Der er tale om et enfamilieshus, der ifølge tilstandsrapporten er 169 m² stort med dertilhørende kælder på 58 m². Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 4. december 2015, da klageren overtog ejendommen.

Tilstandsrapport og police er vedlagt af klageren som henholdsvis **bilag 2** og **bilag 3A**.

Forsikringen er tegnet med vilkår 6618-2, som ligeledes er vedlagt af klageren som **bilag 3**.

Sagsfremstilling

Vi modtog den 14. november 2022 en anmeldelse fra klageren, hvori det blev oplyst, at klageren med skadedato den 11. november 2022 efter mistanke om skimmel havde fået foretaget en DNA-test og en gennemgang af huset, der viste forhøjet skimmelsvamp i stue og soveværelse. Klageren oplyste, at hun ville iværksætte en undersøgelse af gulvet.

Vi bekræftede anmeldelsen den 15. november 2022 og meddelte i samme ombæring, at vi vurderede, at det havde formodningen imod sig, at den konstaterede skimmelsvamp skulle have udgjort en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen ved klagerens overtagelse af ejendommen i år 2015.

Efter korrespondance mellem klageren og en af vores tekniske skadebehandlere og på baggrund af fremsendelse af rapport fra Teknologisk Institut (fremover kaldet 'TI'), foretog vi den 31. marts 2023 en besigtigelse ved taksator (fremover kaldet 'taksator 1').

Af taksator 1's opfølgende rapport af 13. april 2023, som vedlægges som **bilag A**, fremgår det blandt andet, at taksator 1 havde konstateret, at gulvkonstruktionen ikke adskilte sig fra andre tilsvarende ejendommers, udover at der er i klagerens ejertid var lagt et ekstra lag gulv.

Taksator 1 beskrev, at der ikke kunne konstateres skader ved gulvkonstruktionen i form af for eksempel skadet træværk.

Det er ligeledes i rapporten beskrevet, at taksator 1 ikke kunne konstatere trænedbrydning eller andre skader på bygningen omkring tagkonstruktionen eller ventilationen heraf.

Den 25. maj 2023 modtog vi en indsigelse fra klageren omkring gulvkonstruktionen, og denne foranledigede, at vi tilbød, at sagen blev revurderet af en anden taksator (fremover kaldet 'taksator 2').

Af taksator 2's rapport af 3. august 2023 - vedlagt af klageren som **bilag 17** – fremgår det blandt andet, at der ved besigtigelsen var etableret et undersøgelseshul i gulvet i stuen (opført i 1956) samt ét i det ene soveværelse (opført i år 1965).

Taksator 2 beskrev uddybende i rapporten, at der ikke kunne konstateres forhold ved de to gulvkonstruktioners opbygning, der adskilte sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger fra samme opførelsesperiode. Der kunne heller ikke konstateres skader på gulvkonstruktionerne i form af for eksempel brud, deformering, svækkelse, revnedannelse eller nedbrydning.

Det er ligeledes forklaret i rapporten, at det ikke er usædvanligt med konstruktionsbetinget fugt og skimmel i gulvkonstruktioner med den aktuelle opbygning og af den aktuelle alder. Taksator 2 henviste ligeledes til vurderinger foretaget af [skimmelfirma 2], som også var til stede ved taksator 2's besigtigelse af ejendommen

Den 27. august 2023 vendte klageren tilbage med endnu en indsigelse, der denne gang også indeholdte en klage over den tidligere afgørelse omkring afvisning af dækning af skimmel ved tagkonstruktionen. Samt blandt andet en henvisning til, at forholdet omkring lugtgener/indeklima tidligere i klagerens ejertid var anmeldt to gange i år 2018 og en gang i år 2019.

Vi skal i denne forbindelse kort gøre opmærksom på, at alle tre sager er blevet lukket, idet klageren ikke er vendt tilbage med efterspurgt dokumentation i form af fotos af de anmeldte forhold, hvorfor vi ikke har kunnet komme en vurdering nærmere. Vi henviser til vores nærmere beskrivelse i vores klagebesvarelse af 16. oktober 2023, som er vedlagt af klageren som **bilag 22**.

Efter klagebesvarelsen af 16. oktober 2023 hørte vi ikke yderligere fra klageren, før vi modtog meddelelse fra Ankenævnet omkring indbringelse af sagen til Nævnet.

Som sagt har en fornyet gennemgang af sagen ikke givet os anledning til at ændre vores tidligere afgørelser, som vi hermed fastholder. Nedenfor vil vi uddybe vores vurderinger.

Vores vurdering af de anmeldte forhold

Som ovenfor nævnt forstår vi klagerens klage således, at hun mener, at ejerskifteforsikringen skal dække udskiftning af gulvkonstruktionen i en del af ejendommen, udskiftning af tagkonstruktionen herunder etablering af ventilation efter gældende forskrifter, skimmelfrensning med mere. Hertil klagerens udgifter til teknisk samt juridisk bistand og genhusning.

Indledningsvist bemærker vi, at det er forsikringstager, der i medfør af almindelige danske forsikringsretlige principper skal sandsynliggøre/bevise, at et givent forhold udgør en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand. Dette fremgår ligeledes af vilkårenes punkt 8 B.

Forhold 1 – Gulvkonstruktion

Der er tale om en gængs strøgulvskonstruktion

Ved taksator 1's besigtigelse var der som ovenfor nævnt udført to inspektionshuller i henholdsvis opholdsstuen (åbning 1) i den oprindelige del af ejendommen og i et værelse (åbning 2) i tilbygningen. Begge steder markeret med gult på den nedenfor indsatte tegning.

...

Gulvkonstruktionens opbygning i stuen og dermed i den del af ejendommen, der er opført i år 1956 så således ud:

...

Gulvkonstruktionen i værelset og altså i tilbygningen fra 1965 så således ud:

...

Begge steder var der som ovenfor nævnt lagt et fuldlimet stavparket i massiv eg i 16 millimeters tykkelse ovenpå de oprindelige konstruktioner. Dette er udført i klagerens ejertid.

Af de originale tegninger fremgår det, at konstruktionerne er godkendt med følgende opbygning:

...

Det er således vores overbevisning, at de udførte konstruktioner stemmer overens med det, der er godkendt fra kommunen på opførelsestidspunktet. Allerede af den årsag finder vi, at der er tale om konstruktioner, som var sædvanlige på opførelsestidspunktet.

Derudover henviser vi til, at begge taksatorer også oplyser, at der er tale om gulvkonstruktioner, der var sædvanlige på opførelsestidspunkterne. [Skimmelfirma 2] deler denne vurdering, ligesom det fremgår af sagen, at ... fra TI også er af den opfattelse, at den originale del af gulvkonstruktionen i stuen og i soveværelset er opført på en måde, som afspejler den byggeskik, man havde i henholdsvis 1956 og 1965. Vi henviser til klagerens **bilag 20**.

Vi lægger derfor til grund, at strøgulvskonstruktionerne i både den oprindelige del af bygningen samt i tilbygningen er opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunkterne.

Der er foretaget fugtmålinger ved inspektionshullerne, som har vist, at betonklaplaget under hullet i stuegulvet var vådt, mens det oprindelige trægulv af lamelparket var fugtigt.

Betonklaplaget under inspektionshullet i værelset viste tørre målinger, ligesom det oprindelige trægulv af lamelparket og viste tørre målinger.

Begge gulve fremstod visuelt uden skader.

Vi henviser til [skimmelfirma 2's] rapport af 31. juli 2023 for de nærmere målinger, vedlagt af klageren som **bilag 17A**.

Det er vores klare opfattelse, at det ikke er usædvanligt med fugtforekomster i større eller mindre grad i gulvkonstruktioner fra 1950'erne og 1960'erne.

Gulvkonstruktionen i stuen fra 1956

I forhold til gulvkonstruktionen i stuen bemærker vi, at TI i deres rapport (fremlagt af klageren som **bilag 12**) på side 9, anfører, at fugtsikringen mod grundfugt af konstruktionen fra 1956 er sparsom, og at dette var sædvanligt på opførelsestidspunktet. ... fra TI har blandt andet skrevet følgende i rapporten: *'Årsagen til opfugtningen af terrændækket er med stor sandsynlighed fugtopstigning i betonen. På byggetidspunktet i 1956 eksisterede der ikke generelle forskrifter for fugtsikring af terrændæk, hvorfor der formentlig ikke er udlagt et egentligt kapilarbrydende lag under betonen.'*

I 1956 fugtsikrede man en gulvkonstruktion lagt på et klaplag ved at opføre gulvet i imprægnerede strøer lagt på ikke fugtsugende opklodsning, præcist som det er tilfælde ved klagerens gulv.

Fugtsikringen skulle beskytte gulvkonstruktionen mod nedbrydning.

Der er ikke konstateret tegn på nedbrydning i klagerens gulvkonstruktion.

På grund af den sparsomme fugtsikring af klaplaget er det derfor ikke usædvanligt, at der kan måles fugt i et klaplag fra 1956. Fugtforholdene i klaplaget er afhængige af fugtforholdene i det omkringliggende terræn. Fugten i det omkringliggende terræn afhænger af de jordlag, der er i området, samt hvordan det er påvirket af grundvandsspejlet og det sekundære grundvandsspejl. Dette vil afhænge af årstiden, man måler i. Man kan derfor opleve, at den type gulvkonstruktioner er tørre nogle steder, og andre steder er de opfugtede selv inde for samme bebyggede areal.

Et klaplag fra 1956, der er påvirket af grundfugt, adskiller sig ikke fra tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. De konkrete målinger i klaplaget fra 1956 er derfor ikke usædvanlige i forhold til tilsvarende bygninger fra samme tid.

Gulvkonstruktionen i værelset fra 1965

Selv om fugtsikringen fra den tid også er sparsom sammenlignet med den fugtsikring af terrændæk, man laver i dag, fremstår hele konstruktionen tør.

Konstruktionen er dog konstrueret med flere kuldebroer, så det vil være forventeligt, at der kan opstå kondensfugt på indvendig overflade. Dette afhænger af konstruktionens og rummets temperaturer samt den fugtpåvirkning, der er af rummet. Den relative luftfugtighed i rummet vil variere i forhold til brugen af rummet samt årstiden.

Vi henviser til konklusionen i [skimmelfirma 2]'s rapport (på side 3 i **bilag 17A**, fremlagt af klageren), som understøtter ovenstående med følgende beskrivelse:

'Når betonklaplag i ældre ejendommen, som den omhandlede, sædvanligvis er fugtige, i større eller mindre grad, skyldes det i det væsentligste følgende to forhold;

- 1. at betonklaplag og fundamenter kan optage fugt fra jorden,*
- 2. at temperatur- og ventilationsforhold medfører, at den relative luftfugtighed i konstruktionen i perioder kan blive kritisk høj.*

Såkaldt konstruktionsbetingede skimmelforekomster i strøgulve – som belyst af TI - er derfor uundgåeligt. Forholdet medfører i nogle tilfælde lugt”.

Vi har således at gøre med en konstruktion i både den oprindelige del af ejendommen og i tilbygningen, som har stået på denne måde i mange år. Og som er udført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunkterne.

Der er som ovenfor nævnt ikke konstateret skader som følge af konstruktionerne i form af for eksempel trænedbrydende råd eller lignende.

Vi lægger derfor den opfattelse til grund for vores vurdering, at konstruktionen har vist sit værd i løbet af en årrække, uden der er opstået skader på bygningen. Dette uanset at der kan konstateres fugtige konstruktioner i stuegulvet.

Idet fugten ikke har medført skader på bygningen i form af eksempelvis trænedbrydende råd eller svamp, må vi konkludere, at konstruktionerne kan 'håndtere' fugten.

Vi bemærker kort, at der er følgende bemærkninger i den for forsikringen gældende tilstandsrapport udført i 2015:

...

Og at forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, under alle omstændigheder vil være undtaget forsikringsdækning i medfør af vilkårenes punkt 16 A (medmindre naturligvis at forholdet er klart forkert beskrevet).

Ejerskifteforsikringens skadebegreb

Omdrejningspunktet for dækning over ejerskifteforsikringen findes i vilkårenes punkt 15, og punkt 15 C beskriver forsikringens skadebegreb:

...

Det er en forudsætning for dækning, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. vilkårenes punkt 14 A.

Der er ikke konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand

Vi kan på baggrund af det ovenfor beskrevne konkludere, at selve terrændækskonstruktionerne er sædvanlige for ejendomme af samme alder, og at konstruktionerne i sig selv ikke udgør et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

Vi kan videre konkludere, at der ikke er konstateret egentlige bygningsskader på eller som følge af konstruktionerne.

Vi lægger ved vores vurdering vægt på, at der findes mange ejendomme med konstruktioner opført på tilsvarende måde fra den pågældende periode.

Vi lægger videre vægt på, at kommunen har godkendt den aktuelle konstruktionsopbygning, samt at flere sagkyndige har udtalt, at der er tale om konstruktioner, der var helt gængse på udførelsestidspunkterne.

Det er et faktum, at der ikke forefindes mere fugt i terrændækket, end hvad gulvkonstruktionen kan håndtere, - der er som nævnt ikke sket skader i form af eksempelvis trænedbrydende råd eller svamp. Der er bred enighed om, at det er normalt forekommende i et terrændæk som det eksisterende i ejendommen, at der er et forhøjet fugtniveau – dette grundet de tidstypiske konstruktioner.

Ud fra tidsaspektet i sagen finder vi det heller ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet for omkring otte år siden skulle have været nærliggende risiko for skader som følge af konstruktionerne, som på dette tidspunkt havde stået i omkring henholdsvis 59 år og 50 år.

Vi bemærker desuden, at det forhold, at klageren selv efter overtagelsen har fået lagt et nyt lag gulv ovenpå det eksisterende ifølge taksator 2 vil ændre på konstruktionernes evne til at afgive fugten, hvorfor den nye gulvbelægning vil have en effekt på fugtbalancen i konstruktionen.

Den fugt, som konstruktionerne bliver påvirket af – som tidligere beskrevet som grundfugt eller kondensfugt – vil være længere tid om at komme ud ad trækonstruktionerne på grund af det fugtstandsende materiale.

Vi bemærker, at vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, skal foretages ud fra, hvordan de aktuelle konstruktioner så ud på overtagelsestidspunktet. I dette tilfælde ligger dette tidspunkt omkring otte år tilbage i tiden, og med oprindelige gulvkonstruktioner fra ejendommens opførelsestidspunkter, som senere er blevet ændrede af klageren selv.

Vi understreger, at vi ikke mener, at det 'nye' gulv er årsagen til fugt eller skimmel i gulvkonstruktionerne, årsagen hertil findes som ovenfor beskrevet i de tidstypiske konstruktioner. Men det er vores vurdering, at pålægning af det nye gulv kan påvirke konstruktionens mulighed for at komme af med fugten og dermed påvirke fugtforholdene i negativ retning.

Der er ikke konstateret skimmel, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand

Det er fast praksis fra Ankenævnet, at skimmelsvamp kan medføre dækning over ejerskifteforsikringen, såfremt skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et om-

fang, der er usædvanligt for 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.

Vi kan blandt andet henvise til Nævnets udtalelse i kendelse 97007.

Det er vores klare holdning, at det er helt sædvanligt, at der kan måles skimmelforekomster i gulvkonstruktioner fra henholdsvis 1956 og 1965. Som en naturlig del af et støvlag, vil man kunne måle skimmelsporer. Når en bygning har eksisteret i 58-67 år, vil støv/sporer hobe sig op i den del af konstruktionen, man ikke kan gøre rent.

Det er ligeledes alment kendt, at der i perioder i løbet af et år kan forekomme forhold i konstruktionen, der er gunstige for skimmelvækst. Årsagen er blandt andet nogle af de fugtforhold, som er beskrevet ovenfor.

Dette er forhold, der ikke adskiller sig fra tilsvarende bygninger af samme alder. Klageren har fremsendt to DNA prøver fra [skimmelfirma 1] af 2. november 2022. Som det er beskrevet i rapporten fra [skimmelfirma 2] (klagerens **bilag 17A**), er der usikkerhed omkring de fremsendte prøver, herunder omkring grundlaget for prøvernes analyse.

På det grundlag vurderes det ikke, at prøverne giver et retvisende billede af, hvordan beboelsens indeklima generelt er påvirket af skimmel.

I rapporten fra TI er der udtaget fem aftryksprøver og fem tapeprøver. Prøverne er alle taget i de to inspektionshuller, der er skåret ude langs med soklen. I de fem aftryksprøver er der målt med cfu-tal, der definerer forekomst af spiredygtige skimmelsvamp. Det vil sige sporer, som kan spire under de rigtige forhold. Men ikke definerer omfanget af væksten. Man kan ikke sidestille forventningen af målinger på cfu i en gulvkonstruktion i et 67 år gammelt hus med et nyere hus. Cfu-tallet vil altid være højere i en 67 år gammel gulvkonstruktion end i et nyere hus, fordi konstruktionen over årene har haft en naturlig skimmelpåvirkning både ved naturlig påvirkning af udefra kommende luft men også af konstruktionsbetinget skimmel som beskrevet i rapporten fra [skimmelfirma 2]. Man må derfor også forvente højere målinger i ældre ejendomme end de standarder, der i dag måles efter.

De fem tapeprøver beskriver omfanget af vækst ved at observere hyfestykker/mycelium. Her er resultatet af prøverne defineret mellem ringe til moderat forekomst.

Det er på denne baggrund vores vurdering, at hverken første eller andet led i Ankenævnets praksis omkring dækning af skimmelsvamp over ejerskifteforsikringen kan medføre dækning i den aktuelle sag.

Som ovenfor nævnt er der ikke tale om en dækningsberettigende skade ved terrændækskonstruktionerne, som kunne agere en årssagsskade.

Ud fra ovenstående er det vores vurdering, at der ikke ved klagerens overtagelse af ejendommen – for omkring otte år siden – er påvist skimmel i en sammensætning og i et omfang, der i sig selv

kan realisere forsikringens skadebegreb, henset til andet led i Ankenævnets praksis omkring skimmeldækning gengivet ovenfor.

Skulle Nævnet mod forventning komme frem til, at skimmelen i sig selv udgør et dækningsberettigende forhold, er det vores overbevisning, at udbedring heraf ville bestå i en rengøring af ejendommen. Det bemærkes hertil, at indbo ikke er dækket af ejerskifteforsikringen og dermed ej heller en rengøring af indbo.

Vi gør i forlængelse heraf kort opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker en forbedring af ejendommen, hvorfor vi ikke kan se, hvordan det skulle kunne blive aktuelt at dække etablering af en smøremembran, som klageren blandt andet kræver.

Klageren har købt en ejendom med konstruktioner fra henholdsvis 1956 og 1965 med dertil naturligt forekommende fugt – dog kun konstateret i den ældste del af ejendommen – og sædvanlige forekomster af skimmel – begge dele konstruktionsbetinget og helt normalt forekommende henset til bebyggelsens alder.

Opsamling

Sammenfattende kan vi konkludere, at ejendommen er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen med et for opførelsestidspunkterne ganske traditionelt terrændæk og for de tider ganske traditionelle gulvkonstruktioner.

Det er således forventeligt, at der kan forekomme og konstateres fugt og skimmelforekomst på betonklaplaget og på undersiden af parketgulvet. Konstruktionen har også til tider medvirket til de lugtgener, som klageren flere gange har anmeldt men som ovenfor nævnt ikke er gået videre med.

Dette har ikke medført skader på andre bygningsdele, der er ikke konstateret skader i form af for eksempel trænedbrydende råd eller svamp. Der er ej heller konstateret skader på konstruktionerne over gulvene.

Der er i beboelsen ikke konstateret nævneværdig forekomst af skimmel, som er udtryk for, at boligens indeklima på overtagelsestidspunktet i år 2015 var inficeret i et omfang, hvorefter boligen ikke kunne anvendes efter sit formål. Boligen har været beboet i omkring 18 år af sælger uden oplyste gener.

Vi finder det på foreliggende grundlag ikke af klageren påvist, at der på overtagelsestidspunktet forelå skader i ejerskifteforsikringens forstand ved ejendommens gulve, udover hvad der var nævnt i tilstandsrapporten.

Forhold 2 – Tagkonstruktion

Der er som ovenfor nævnt tale om en tagkonstruktion med fladt tag pålagt tagpap.

Ved TI's undersøgelse af tagkonstruktionen den 11. januar 2023 blev der udført tre inspektionsåbninger gennem tagpaptaget. Tagkonstruktionens udformning var ens ved alle åbninger og blev beskrevet på følgende måde:

- 2 lag tagpap
- 19 mm tagkrydsfiner

- 250 mm mineraluld.
- 2-4 cm hulrum over isoleringen.

Det fremgår af de oprindelige tegninger, som er godkendt af kommunen, at konstruktionen er udført på følgende måde:

...

Oprindeligt har taget altså været opført med ru pløjede tagbrædder. På et tidspunkt er tagbrædderne skiftet til krydsfiner. Det har ikke været muligt at finde oplysninger omkring, hvornår dette er sket. Men af tilstandsrapporten fremgår det, at sælger i år 2015 har ejet ejendommen i 18 år, og at han ikke har foretaget arbejder ved taget. Vi må derfor formode, at tagbrædderne formentlig er skiftet for over 26 år siden.

Klageren har ved istandsættelse af taget i sin ejertid – så vidt vi er vidende om – lagt et nyt lag tagpap ovenpå det gamle tagpaplag samt etableret ny stern. Tagkonstruktionen blev efterisoleret nedefra, hvor den gamle loftbeklædning blev fjernet, og den gamle dampspærre alu-kraft blev taget væk. Derefter blev der udført ny forskalling nedefra, efterisoleret med 150 mm., monteret dampspærre og ny gipsloftbeklædning.

Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten

Vi bemærker, at der af tilstandsrapporten, der ligger til grund for klagerens køb af ejendommen, blandt andet fremgår, at tagpaptaget ved klagerens overtagelse af ejendommen var nedslidt, og at der måtte beregnes begrænset restlevetid.

...

Samt at flere forhold ved taget skulle udbedres og trængte til vedligeholdelse.

Vi bemærker, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, jf. vilkårenes punkt 16 A (medmindre forholdet kan anses for at være klart forkert beskrevet) eller andre forhold, som klageren har været vidende om inden købet af ejendommen.

Vores bemærkninger til klagerens henvisning til undersøgelse udført af TI

Klageren har fremlagt rapport af 7. marts 2023 fra TI (bilag 12) med flere vurderinger af tagkonstruktionen.

Nedenfor vil vi komme med vores kommentarer hertil:

Fugtforhold i tagfiner:

Den relative luftfugtighed i udeluften varierer hen over året og i det enkelte døgn. Om vinteren er den relative luftfugtighed højst, gennemsnitlig omkring 90 %, og falder sjældent til meget under 80 %. På grund af temperaturen om vinteren er udeluftens vanddampindhold lavt, kun ca. 5 g/m³. Det vil sige med andre ord, at når temperaturen er lav skal der ikke så meget fugt til at hæve den relative fugtighed i konstruktionen.

I ventilerede tage ligger isoleringen inde i konstruktionen, og tagkonstruktionens ydre dele udsættes dermed for udeklimaet. Tagfladen bliver derfor udsat for større temperaturfald, som påvirker fugtforholdene i det ventilerede hulrum og dermed skaber grundlag for kondensdannelse. Når tagkonstruktionen efterisoleres fra 100 mm til 250 mm, vil man også sænke temperaturen i det ventilerede hulrum. Dette nedsætter fordampningsevnen af den yderste del af konstruktionen. Det vil sige, at kondens/fugt, som er optaget i krydsfineren, vil være længere tid om at fordampe.

I dag foreskrives det, at man, for at undgå de kraftige temperaturfald i det ventilerede hulrum, kan vælge at montere et lag trykfast isolering ca. 20-45 mm. over krydsfinerpladen. Dette kan begrænse den forventede kondensdannelse på undersiden af tagkrydsfinerpladen.

Træ vil optage og afgive fugt for at komme i ligevægt med sine omgivelser. Tagkrydsfiner har dog ikke en lige så stor fugtbuffer som for eksempel ru pløjede brædder.

Dette kan også ses i 'hul område 2', hvor krydsfineren træfugt ligger på 23-24% og løst liggende ru pløjede brædder ligger på 17-19%.

Det er ikke usædvanligt, at man oplever en højere relativ fugtighed i en tagkrydsfiner, som i perioder af året opnår et fugtniveau, som er gunstig for skimmelvækst.

Vi fremhæver, at det af notat udarbejdet af [skimmelfirma 2] (vedlagt som **bilag B**), af [skimmelfirma 2] vurderes, at det ikke usædvanligt at kunne måle træfugt på 23-24% på undersiden af en tagkrydsfiner i november måned.

Vi hæfter os ligeledes ved [skimmelfirma 2]'s udtalelse i samme notat omkring, at den af klageren foretagne efterisolering vil medføre, at den kondens/fugt, som er optaget i krydsfineren er længere tid om at fordampe og altså dermed have en effekt på fugtforholdene i konstruktionen.

Vi henviser endelig til taksator 2's udtalelse i **bilag C**, hvorefter de værdier, som TI har målt i tagkonstruktionen ikke er usædvanlige:

...

Aftryks og tapeprøver for skimmel

Som nævnt ovenfor vil der i perioder af året opstå fugtforhold i tagkrydsfineren, som er gunstige for skimmelvækst. Skimmel kan vokse i helt ned til fem grader. Selv om skimmelvæksten er begrænset ved de lave temperaturer, vil den vokse langsomt og fremstår ofte ikke visuelt.

Som det fremgår af notatet fra [skimmelfirma 2] (**bilag B**), vil skimmelen i det ventilerede hulrum ikke påvirke indeklimaet i boligen, da det vil blive ventileret til det fri. Trykforholdene i tagrummet bestemmes af 'skorstenseffekten' (det vil sige at varm luft stiger op) og vindpåvirkning.

I forbindelse med undersøgelsen noterer vi os, at der ikke er konstateret misfarvet eller nedbrudt træ.

Det er ikke usædvanligt, at man kan måle skimmelværdier i et ventileret hulrum i en tagkonstruktion.

Vi fremhæver, at [skimmelfirma 2] oplyser, at de målte værdier ikke er usædvanlige i en ældre tagkonstruktion.

Konstateringen af mangelfuld/manglende vedhæftning mellem pap og tagfiner

I tilstandsrapporten er tagpaptaget noteret som udtjent.

Klageren har valgt at lægge et nyt lag tagpap oven på det gamle pap i stedet for at fjerne det gamle lag og lægge en ny underpap.

Vi bemærker, at dette kan medvirke til, at det nye lag tagpap ikke ligger ordentligt. Det forbedrer hverken tagpappets eller selve konstruktionens levetid, at et nyt lag tagpap bliver lagt ovenpå en konstruktion, som i forvejen ikke fungerer hensigtsmæssigt.

Forholdet udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Hulrummet mellem isoleringsoversiden og finerundersiden varierer fra 2-4 cm.

Ventilationsspalten i tagkonstruktionen er målt til mellem 2-4 cm. Den forskrevne/vejledende ventilationsspalte med et fastundertag (krydsfinér) er 4,5 cm, jf. SBI224.

Tagkonstruktionen er oprindelig isoleret med 9,5 cm., spærkonstruktionen har en dimension på ca. 6' som svarer til 15,24 cm. Det vil sige, at der er en konstruktionsdifference på 5,74 cm, som udgør det ventilerede hulrum.

Ved istandsættelsen af taget i klagerens ejertid, er der som ovenfor nævnt lagt et nyt lag tagpap på det gamle tagpaplag samt udført ny stern. Tagkonstruktionen er blevet efterisoleret nedefra, hvor man fjernede den gamle loftbeklædning samt skar den gamle dampspærre alu-kraften væk. Derefter blev der opført ny forskalling nedefra og efterisoleret med 150 mm., hvorpå der blev monteret dampspærre og ny gips loftbeklædning.

Årsagen til, at ventilationshulrummet er målt til 2-4 cm. kan skyldes, at isoleringslaget fylder mere, end hvad det er produceret til. Det vil sige, at en 95 mm. isolering kan fylde ca. 110 mm., det vil i teorien give et ventileret hulrum på ca. 4 cm.

Som det fremgår af notatet fra [skimmelfirma 2], kan en anden forklaring være, at isoleringen er presset op i det ventilerede hulrum i forbindelse med efterisoleringen nede fra, hvor man bortskar den gamle fugtspærre op mod isoleringslaget.

Den vejledende ventilation af et tag er på 1/500 af det bebyggede areal. Det vil svara til, at der ved tagfod skal være en ventilations spalte på 1,5 cm, jf. SBI224.

Det vurderes derfor, at en ventilationsspalte på 2-4 cm er tilstrækkelig plads til at ventilere taget. Som det fremgår af [skimmelfirma 2]'s notat (**bilag B**), vurderes det ikke at have nævneværdig betydning, at der reelt er konstateret en luftspalte på mellem 2-4 cm i stedet for den vejledende på 4,5 cm.

Vi bemærker kort, at det afgørende for, om et forhold er dækket af forsikringen er, hvorvidt der er tale om et forhold, der realiserer forsikringens skadebegreb.

Det er derfor ikke nok for, at et givent forhold udgør en skade i forsikringens forstand, at et forhold ikke er udført i overensstemmelse med anbefalinger eller producentanvisninger.

Vi henviser til klageguiden på Ankenævnets hjemmeside, hvoraf blandt andet følgende fremgår:

...

Det er således ikke af afgørende betydning, om en anbefaling omkring ventilation er overholdt, så længe forholdet ikke har medført skader i form af for eksempel nedbrydning, svækkelse eller lignende (skadebegrebet i vilkårenes punkt 15 C). I det konkrete tilfælde er der ikke konstateret så-

danne aktuelle bygningsskader, og forholdet omkring ventilation udgør således ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Indretningen af ventilationen i tagfoden kunne ikke undersøges i detaljen

Undersøgelsen fra TI har ikke omhandlet dokumentation af ventilationsspalten ved tagfod. Derfor kan der ikke konkluderes noget omkring denne del. Men det er forhold, som klageren selv har fået ændret i deres ejertid i forbindelse med udskiftning af sternbrædder.

Konstruktionen fremstår uden nedbrydninger eller misfarvninger. Som beskrevet ovenfor er det en velkendt problemstilling, at der kan opstå skimmelvækst på undersiden af en tagkrydsfinerplade i det ventilerede hulrum.

Vi har lagt vægt på, at der ikke er konstateret nogen skader i tagkonstruktionen, der opfylder skadebegrebet, jf. vilkårenes punkt 15 C. Den konstaterede skimmelvækst udgør i sig selv ikke en skade, der opfylder skadebegrebet, jf. nærmere nedenfor.

Vores holdning understøttet af [skimmelfirma 2]'s vurderinger

[skimmelfirma 2] vurderer i deres notat (det vedlagte **bilag B**), at det er sædvanligt, at træ i ventilerede tagkonstruktioner kan optage fugt fra udeluften med deraf følgende skimmelsvampevækst i tagkonstruktioner med træmaterialer.

Videre er det som ovenfor henvist til [skimmelfirma 2]'s vurdering, at det forhold, at hulrummet mellem isolering og tagkrydsfiner ved inspektionshullerne tilsyneladende er 1-2 cm. mindre, end det regningsmæssigt burde være, kan skyldes, at isoleringen er trykket en smule op i forbindelse med udførelse af efterisolering. Forholdet vurderes af [skimmelfirma 2] at være uden afgørende betydning.

Nedenfor citeres uddrag af notatet:

...

Ejerskifteforsikringens skadebegreb

Som ovenfor nævnt dækker ejerskifteforsikringen aktuelle bygningsskader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger. Vi henviser til vilkårenes punkt 15 C, som er indsat ovenfor.

Det er som tidligere beskrevet en forudsætning for dækning, at skaden var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. vilkårenes punkt 14 A.

Der er ikke konstateret skader i forsikringens forstand

På baggrund af de foreliggende oplysninger i sagen er det vores vurdering, at tagkonstruktionen ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Konstruktionen så på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen ud som på de af kommunen godkendte tegninger, på nær at de ru pløjede brædder på et tidspunkt – antageligt før sælgeren af ejendommen i sin tid købte ejendommen – er blevet skiftet til krydsfiner.

Konstruktionen har – udover de arbejder, som klageren selv har fået udført i sin ejertid – stået i formodentlig over 18 år på overtagelsestidspunktet (jf. sælgeroplysninger i tilstandsrapporten) og

over 26 år på nuværende tidspunkt. Der er ikke opstået egentlige bygningsskader i konstruktionen i form af for eksempel trænedbrydende råd eller svamp i denne periode.

Der er således ikke konstateret skader ved tagkonstruktionen i ejerskifteforsikringens forstand på nuværende tidspunkt og derfor naturligvis heller ikke på klagerens overtagelsestidspunkt.

Vi finder det derfor heller ikke af klageren bevist, at der skulle være nærliggende risiko for skader på tagkonstruktionen ved klagerens overtagelse af ejendommen i år 2015.

Den eventuelle fugt, der opstår i tagkonstruktionen, kan denne øjensynligt håndtere, idet den ikke har medført skader i form af eksempelvis trænedbrydende råd eller svamp.

Der er øjensynligt volumen nok i tagkonstruktionen til at ventilere taget.

Der er ikke konstateret skimmel, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand ved tagkonstruktionen heller

Vi har ovenfor under forholdet omkring gulvkonstruktionen henvist til Ankenævnets praksis omkring, i hvilke tilfælde skimmel kan udgøre en skade i forsikringens forstand.

I forhold til tagkonstruktionen er der som ovenfor beskrevet ikke tale om nogen dækningsberettigende årsagsskader, som skimmelen kan være en følge af for den vej rundt at udløse erstatning.

Vi henviser til vurderingen fra [skimmelfirma 2], hvorefter det ikke er usædvanligt at man kan måle skimmelværdier i et ventileret hulrum i en tagkonstruktion, samt at der ikke er målt usædvanlige skimmelværdier for en ældre tagkonstruktion.

Det er ej heller sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet tilbage i år 2015 var tale om sundhedsskadelig skimmel i et omfang og en intensitet, der nedsatte boligens værdi eller brugbarhed i forhold tilsvarende ejendomme af samme alder.

Vi lægger herunder vægt på, at [skimmelfirma 2] vurderer, at skimmelen i det ventilerede hulrum ikke påvirke indeklimaet i boligen, da det vil blive ventileret til det fri. Trykforholdene i tagrummet bestemmes som ovenfor forklaret af 'skorstenseffekten' (det vil sige at varm luft stiger op) og vindpåvirkning.

Vi fremhæver igen, at klageren har ejet ejendommen siden 2015 og efter det oplyste har beboet ejendommen siden forholdsvis kort tid efter overtagelsen.

Det er korrekt, som klageren henviser til, at der flere gange er anmeldt fugt/lugt i ejendommen, men klageren har i alle tilfælde på nær i nærværende sag valgt ikke at følge op på anmeldelserne med flere informationer, som vi har efterspurgt, hvorfor vi ikke har kunnet danne os et grundlag for en behandling af sagerne.

Det er vores opfattelse, at klageren derved i et omfang har affundet sig med at bebo ejendommen trods fugt/lugt.

Vi bemærker ligeledes, at sælger af ejendommen har boet dér i omkring 18 år uden gener.

Der er heller ikke dækning over forsikringens udvidede del

Forsikringen er udvidet til at kunne dække udgifter forbundet med udbedring af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvis indretningerne ikke stemmer overens med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Dækningen er betinget af, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne, samt at indretningen ligeledes er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen. Vi henviser til vilkårenes punkt 15 D.

Klageren mener, at der ikke er ventilation som foreskrevet i tagkonstruktionen.

Det er vores vurdering, at tagrummet ikke udgør en del af et beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvorfor forholdet allerede af denne årsag ikke kan ses at skulle være dækket over forsikringens udvidede dækning.

Det er ydermere vores overbevisning, at klageren ikke har bevist, at der skulle være tale om forhold ved tagkonstruktionen, som ikke lever op til lovgivningen på både opførelses-/udførelsestidspunktet og anmeldelsestidspunktet.

Endelig har vi ikke modtaget meddelelse om, at klageren skulle have søgt og fået afslag på dispensation for forhold omkring ventilation i tagkonstruktionen.

At en konstruktion ikke følger diverse anbefalinger, producentvejledninger eller lignende medfører som ovenfor nævnt ikke nødvendigvis, at der er tale om skader i forsikringens forstand, ligesom det heller ikke udgør ulovlige forhold.

Af disse årsager kan forsikringen heller ikke tilbyde at dække udgifter forbundet med udbedring af manglende ventilation over forsikringens udvidede dækningsområde.

Opsamling

Sammenfattende kan vi konkludere, at ejendommen er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen på nær, at ru pløjede brædder på et tidspunkt for mange år siden er blevet udskiftet med tagkrydsfiner. Ellers var konstruktionen på overtagelsestidspunktet et billede på en på udførelsestidspunktet ganske traditionel tagkonstruktion.

Det er således forventeligt, at der kan forekomme og konstateres fugt og skimmelforekomst i tagkonstruktionen og på undersiden af krydsfineren.

Dette har ikke medført skader på andre bygningsdele, der er ikke konstateret skader i form af for eksempel trænedbrydende råd eller svamp. Der er ej heller konstateret skader på konstruktionerne under tagkonstruktionen.

Der er i beboelsen ikke konstateret nævneværdig forekomst af skimmel, som er udtryk for, at boligens indeklima på overtagelsestidspunktet i år 2015 var inficeret i et omfang, hvorefter boligen ikke kunne anvendes efter sit formål. Boligen har som ovenfor nævnt været beboet i omkring 18 år af sælger uden oplyste gener.

Vi finder det på foreliggende grundlag ikke af klageren påvist, at der på overtagelsestidspunktet forelå skader i ejerskifteforsikringens forstand ved ejendommens tagkonstruktion, udover hvad der var nævnt i tilstandsrapporten.

Udgifter til juridisk og teknisk bistand

Det fremgår af vilkårenes punkt 18 B og C, at forsikringstager i forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, jf. punkt 15, kan få dækket rimelige og nødvendige udgifter til og juridisk teknisk bistand.

Det er en præmis, at udgifterne bliver afholdt efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

Først og fremmest er det vores vurdering, at de anmeldte forhold ikke udgør dækningsberettigende skader, jf. ovenfor. Allerede af denne årsag er der ikke vilkårmæssig dækning for hverken udgifter forbundet med teknisk eller juridisk bistand.

Klagerens indhentede tekniske rapporter har således ikke været med til at konstatere eller afdække forhold, der er dækkede af forsikringen.

Vi bemærker, at vi selv har besigtiget forholdene ved flere taksatorer samt ved [skimmelfirma 2]. Og der er ikke fremkommet informationer ved klagerens tekniske undersøgelser, som har medført, at vi har ændret synspunkt til andet, end hvad vore taksatorer og [skimmelfirma 2] har vurderet.

Vi bemærker, at det bliver afgjort ud fra en konkret vurdering af kravets omfang og beskaffenhed, om det er rimeligt at søge juridisk bistand.

Det er vores opfattelse, at sagen har haft et ukompliceret forløb, som det ikke har været nødvendigt med juridisk bistand for at gennemføre.

Med henvisning til § 23, stk. 3 i nævnets vedtægter bemærker vi, at udgangspunktet er, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part

Ydermere har den juridiske bistand heller ikke været med til at ændre vores stillingtagen i sagen.

Vi bemærker desuden, at klageren ikke har indgået aftale med os om afholdelse af udgifter til juridisk eller teknisk bistand.

Genhusning

Det følger af vilkårenes punkt 18 D, at forsikringen kan dække udgifter til genhusning i forbindelse med udbedring af dækningsberettigende skader, såfremt udbedringen gør, at man ikke kan bo i huset. Det er altså kun relevant med genhusning i den periode, man ikke kan bo i ejendommen på grund af udbedringsarbejder.

Allerede fordi der ikke er tale om dækningsberettigende skader, som klageren har anmeldt, må vi afvise, at forsikringen kan dække udgifter forbundet med genhusning i en anden bolig.

Kort bemærkning om maksimalerstatning

Vi bemærker afslutningsvist kort, at det samlede erstatningsbeløb, som kan udbetales som udgangspunkt ikke kan overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttrædelsestidspunkt. Se eventuelt vilkårenes punkt 17 C.

Da klageren har købt ejendommen for 5.840.000 kr., og den offentlige fastsatte grundværdi på overtagelsestidspunktet var 4.309.700 kr., kan den maksimale erstatning højest udgøre 1.530.300 kr. Vi er opmærksomme på, at eventuelt dækkede omkostninger til teknisk og juridisk bistand samt til genhusning er ud over maksimalerstatningen.

Klagerens krav på 1.591.108,75 kr. er således højere end maksimalerstatningen.

Når dette er bemærket, er det naturligvis fortsat vores vurdering, at der ikke er tale om dækningsberettigende forhold ved taget og gulvkonstruktionerne."

Klageren har i brev af 10/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi fastholder vores tidligere krav i fremsendte klage både hvad angår gulvkonstruktionerne og tagkonstruktionen.

Gulvkonstruktionen i stuen fra 1956 og gulvkonstruktionen i soveværelset fra 1965 (tilbygning)

Vi gør gældende, at vi har sandsynliggjort og løftet bevisbyrden for, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i en mængde og intensitet, der går udover hvad man kan forvente af en gulvkonstruktion af tilsvarende alder og byggemetode, og som påvirker indeklimaet negativt på overtagelsestidspunktet.

Tagkonstruktionen

Vi gør gældende, at vi har sandsynliggjort og løftet bevisbyrden for, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i en mængde og intensitet, i øvrigt forårsaget af konstruktionsfejl, der går udover hvad man kan forvente af en tagkonstruktion af tilsvarende alder og byggemetode, og som påvirker indeklimaet negativt på overtagelsestidspunktet.

Vi bemærker, at den udførte efterisolering indefra/nedefra IKKE er årsagen til den mængde fugt og skimmelsvamp, der er registreret i tagkonstruktionen.

Betænkning om huseftersynsordningen 1520

På side 127-128 i betænkning om huseftersynsordningen 1520 fremgår det, hvornår skimmelsvamp kan være en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand. Uddrag af betænkningen er vedhæftet som bilag 28.

Udgangspunktet for vurdering af om fugt og skimmelsvamp udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand

Udgangspunktet for vurdering af, om forekomst af fugt og skimmelsvamp udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, beror på en sammenligning mellem på den ene side den konstaterede forekomst af fugt og eventuelle skimmelsvampe i det konkrete hus og på den anden side, hvad man – på baggrund af husets opførelsestidspunkt og konstruktionsmåde – må forvente i relation til forekomsten af fugt og eventuelle skimmelsvampe i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Afgørende vil være, om det konkrete hus/konstruktion er opført efter gængs byggeskik. Hvis dette er tilfældet, vil fugt eller et skimmelsvampeangreb som udgangspunkt ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Undtagelse 1

Hvis en konstruktion derimod ikke på opførelsestidspunktet er udført håndværksmæssigt korrekt, og det er årsagen til en fugt- eller skimmelsvampeeskade, vil ejerskifteforsikringen sædvanligvis dække skaden.

Undtagelses 2

Er der før salget af ejendommen foretaget konstruktive ændringer i bygningen, f.eks. efterisolerings, og viser det sig, at denne konstruktive ændring – ud over at være udført forkert – er årsag til fugten eller skimmelsvampeangrebet, vil også sådanne forhold sædvanligvis være dækket af ejerskifteforsikringen.

Undtagelse 3

Endelig kan fugt og/eller skimmelsvamp have en sådan udbredelse eller intensitet, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettiget skade.

Den aktuelle klagesag

Vi gør yderligere gældende, at gulvkonstruktionerne og tagkonstruktionen er omfattet af undtagelse 3, idet der er konstateret en sådan udbredelse og intensitet af skimmelsvamp, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettiget skade. Vi henviser til bilag 8 og bilag 9 samt dokumentation fra Teknologisk Instituts rapport, bilag 12 og bilag 20.

I den forbindelse henviser vi til Ankenævnets tidligere kendelser 71.989 og 70.846 som er sammenlignelige med vores sag."

Selskabet har i brev af 23/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vores vurdering med afsæt i de to kendelser, som klageren henviser til

Vi mener ikke, at de to kendelser omhandlende skimmel, som klageren har henvist til underbygger, at klageren skal opnå dækning i den aktuelle sag. Der ses flere væsentlige forskelle mellem de fremlagte kendelser og nærværende sag, som gør, at de nævnte kendelser ikke er illustrative i forhold til denne sag.

Vi vil for eksempel påpege, at konstruktionerne i de fremlagte kendelser er væsentligt nyere end i den aktuelle sag. Ejendommen i nærværende sag er opført i henholdsvis 1956 og 1965, hvorimod ejendommen i den ene kendelse er fra år 1980, ligesom den anden kendelse drejer sig om en tilbygning opført i år 1987.

Der er således tale om forskellig byggeskik og forskellige bygningsreglementer, der var gældende på de forskellige opførelses-/udførelsestidspunkter.

Alt andet lige kan man forvente noget andet og mere af nyere konstruktioner, blandt andet hen-set til, at kravene til byggeri er blevet væsentligt skærpet fra 1950'erne og 1960'erne og til 1980'erne.

Dette er naturligvis vedkommende at kigge på, idet forsikringens skadebegreb netop tager udgangspunkt i, hvad man kan forvente af tilsvarende ejendomme af samme alder.

Videre er der tale om helt forskellige forløb hvad angår tidsaspektet. I den ene kendelse, klageren henviser til, blev skimmelangrebet konstateret og anmeldt til forsikringen inden for de første syv måneder efter overtagelsen. I den anden kendelse anmeldte klagerne fugt- og skimmel omkring to år efter overtagelsen – der havde i mellemtiden været behandlet en rørskade under bygningsforsikringen.

I den aktuelle sag har klageren som tidligere nævnt overtaget ejendommen i år 2015, og denne sag er anmeldt til forsikringen i slutningen af 2022.

Vi bemærker kort, at der er tale om kendelser afsagt i henholdsvis år 2007 og 2008.

Klageren argumenterer i sit seneste skriv for, at ejerskifteforsikringen bør dække udbedring af skimmel fra/i henholdsvis tag- og gulvkonstruktionen, da hun med henvisning til betænkning 1520 mener, at forholdet lever op til den beskrevne 'undtagelse 3'.

...

Undtagelsen skal læses i forlængelse af hovedreglen om, at det *'Afgørende vil være, om det konkrete hus/konstruktion er opført efter gængs byggeskik. Hvis dette er tilfældet, vil fugt eller et skimmelsvampeangreb som udgangspunkt ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen'*.

Vi formoder, at klageren er enig i, at konstruktionerne er opført efter gængs byggeskik. Vi henviser til vores uddybende begrundelser herfor i vores første høringssvar til Ankenævnet.

Vi gør opmærksom på, at det er en grundlæggende præmis for dækning over ejerskifteforsikringen, at det forhold, der udgør skaden eller den nærliggende risiko for skaden, skal have været til stede på overtagelsestidspunktet.

Derfor er tidsaspektet en væsentlig forskel mellem de af klageren fremlagte kendelser og den aktuelle sag. Jo længere tid der går, fra ejendommen bliver overtaget, til et forhold bliver konstateret og anmeldt, jo tungere bliver bevisbyrden for, at et givent forhold/nærliggende risiko for et sådan forhold, skulle have været til stede på overtagelsestidspunktet naturligvis.

Dette gør sig ikke mindst gældende, når det anmeldte forhold består i et forhold, som ikke er en decideret bygningsskade i form af eksempelvis brud, lækage, svækkelse, deformering eller lignende, men som tilfældet er i nærværende sag, består i et fysisk forhold 'der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'.

Når en bolig har været anvendt til beboelse i en årrække, her af klageren i omkring syv år på tidspunktet for anmeldelse af denne sag, taler dette alt andet lige imod, at brugbarheden siden overtagelsen har været nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme. Vi bemærker i

samme forbindelse, at sælger af ejendommen har ejet denne i 18 år uden oplyste gener på grund af skimmel.

Vi henleder kort opmærksomheden på, at den ovenstående passus omkring nedsættelse af boligens 'værdi', sigter til boligens byggetekniske værdi og altså ikke handelsmæssige værdi. Dette er fint beskrevet på Ankenævnets hjemmeside i klageguiden.

...

Det er vores klare overbevisning, at ejendommens byggetekniske værdi ikke er nedsat, blandt andet med henvisning til at der er tale om konstruktioner, der var sædvanlige på opførelses-/udførelsestidspunkterne, og som har stået i mange år uden egentlige bygningsskader i form af for eksempel trænedbrydning, svækkelse i konstruktionerne, revnedannelser, deformation eller lignende.

Udover klagerens egne ændringer i konstruktionerne er der, så vidt vi kan se, kun tale om den ændring, at ru pløjede brædder i tagkonstruktionen på et tidspunkt – givetvis før sælgeren af ejendommens ejertid (det vil sige for over 26 år siden) - er blevet ændret til finer.

Vi henviser igen til udsnit af klageguiden på Ankenævnets hjemmeside, hvorefter det forhold, at der kan være tale om en uhensigtsmæssig konstruktion eller en konstruktion, der ikke er opført i overensstemmelse med anbefalinger eller producentanvisninger, ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det afgørende for dækning over forsikringen er, om der er tale om egentlige skader i medfør af forsikringens skadebegreb i vilkårenes punkt 15 C, som vel at mærke skulle have været til stede på overtagelsestidspunktet (i denne sag i år 2015).

I dette tilfælde er der som tidligere anført ikke konstateret egentlige bygningsskader, ligesom vi heller ikke finder, at der er konstateret egentlige uhensigtsmæssige konstruktioner på overtagelsestidspunktet.

Dette bringer os tilbage til den af klageren i hendes seneste indlæg anførte påstand, hvorefter ejerskifteforsikringen skal anerkende, at skimmel i sig selv udgør en skade i forsikringens forstand (klagerens henvisning til betænkning 1520, 'undtagelse 3').

Vi bestrider naturligvis ikke ordlyden i betænkningen, men må gentage vores henvisning til Ankenævnets fortolkning heraf og praksis i forlængelse deraf.

I vores forrige høringssvar i nærværende sag har vi henvist til Nævnets praksis, som blandt andet er beskrevet i kendelse 97007, hvor Nævnet udtaler, at skimmelsvamp kan medføre dækning over ejerskifteforsikringen, såfremt 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 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.

Vi bemærker kort, at kendelse 97007 er afsagt i år 2021.

Vi supplerer ovenstående med henvisning til klageguiden på Nævnets hjemmeside, hvoraf følgende fremgår:

...

Vi formoder, at klageren med sit seneste indlæg, herunder med henvisning til betænkning 1520 'undtagelse 3', er enig med os i, at skimmelen ikke er en følgeskade af en anden dækningsberettigende skade.

Nedenfor koncentrerer vi os derfor om 'andet led' i muligheden for at få dækket skimmelsvamp af ejerskifteforsikringen.

Det er vores vurdering, at hverken de fremlagte skimmelmålinger taget (to steder) i boligen på henholdsvis et fodpanel (under 50 cm. over gulvhøjde) bag en sofa i stuen og ovenpå et skab i soveværelset eller tidsaspektet omkring klagerens ejertid af boligen sandsynliggør, at brugbarheden af rummene og slet ikke af alle rummene i boligen har været væsentligt nedsat på overtagelsestidspunktet og gennem ejertiden i omkring syv år på tidspunktet for anmeldelsen af denne sag.

Vi bemærker kort, at de to målesteder umiddelbart generelt er steder i de fleste ejendomme, hvor støv kan hobe sig op. Og som anført af [skimmelfirma 2] (i klagerens bilag 17A) er prøven ikke udtaget i overensstemmelse med [skimmelfirma 1's] retningslinjer for prøvetagning. Videre bemærker vi, som ligeledes anført af [skimmelfirma 2] i samme bilag, at fravalget af pollenindhold i prøven fra skabet i soveværelset vanskeliggør vurderingen af støvets alder, og det er således ifølge [skimmelfirma 2] ikke muligt endeligt at fastslå, om støvets alder er i overensstemmelse med prøvetagningsvejledningen, og om ratingen fra skabet skyldes, at støvet er (for) gammelt, eller om der aktuelt spredes skimmelsvampemateriale fra vækstområder i bygningsdele.

Det fremgår af [skimmelfirma 2]'s analyse i samme bilag, at Teknologisk Instituts analyser af prøver udtaget fra inspektionsåbningerne (1 og 2) har påvist ringe til moderat skimmelsvampevækst på bygningsdele under gulvet.

Vi fremhæver i forlængelse heraf, at [skimmelfirma 2] nederst i samme bilag konkluderer, at granskning af resultaterne fra henholdsvis [skimmelfirma 1] og Teknologisk Institut viser, at der ingen entydig sammenhæng mellem forholdene i gulvkonstruktionen og skimmelfloraen i boligen er.

Endelig skal vi nævne, at [skimmelfirma 2] (i bilag B) konkluderer, at forhold som de omhandlende i tagkonstruktionen erfaringsmæssigt ingen målbar betydning har for boligen, ligesom bygningsdelens levetid er upåvirket. Vi fremhæver igen, at skimmelforholdene i tagkonstruktionen ifølge [skimmelfirma 2] ikke adskiller sig negativt fra tilsvarende tagkonstruktioner.

Notat af 18. februar 2024 fra [skimmelfirma 2]

Vi vedlægger som bilag D nyt notat udarbejdet af [skimmelfirma 2]. Heri uddyber [skimmelfirma 2], at DNA-analysen fra [skimmelfirma 1], som klageren henviser til, ikke er udtaget i overensstemmelse med [skimmelfirma 1's] egne retningslinjer for så vidt angår prøvested og muligvis heller ikke for så vidt angår støvets alder.

Vi hæfter os ved, at [skimmelfirma 2] videre i notatet understreger, at resultater af DNAanalyse ikke siger noget om skimmels sundhedsmæssige betydning ved at opholde sig i boligen. Dette fremgår ligeledes af [skimmelfirma 1's] egne rapporter.

[Skimmelfirma 2] anfører ydermere, at de finder det usandsynligt, at det alene er forholdene i ejendommens bygningsdele, der medfører de målte DNA-kategorier, idet undersøgelserne fra [skimmelfirma 1] og Teknologisk Institut ikke viser nogen entydig sammenhæng mellem forholdene i bygningsdelene og skimmelfloraen i boligen. Herunder bemærkes det for eksempel, at der i prøve ...4 fra betonklaplaget i soveværelset er fundet *Aspergillus versicolor* i monokultur (inden andre skimmeltyper på prøven). Hvorimod prøve ... P.2 taget fra toppen af skabet i soveværelset viser en sammensat skimmelflora, hvor *Aspergillus versicolors* tilstedeværelse overgås af flere andre skimmeltyper, der derimod ikke er fundet i hverken gulv- eller tagkonstruktionen.

Vi bemærker hertil, at i soveværelset, hvor der er målt skimmel i kategori E ovenpå skabet, viser målingerne tørre konstruktioner i gulvet. I stuen, hvor målingerne viser fugt i gulvkonstruktionen, er der derimod kun målt skimmel i kategori D ved panelet.

Vi mener, at dette viser, at der ikke er påvist en sammenhæng mellem fugtniveau i gulvkonstruktionen og de foretagne skimmelmålinger i boligen.

Vi bemærker videre, at kategori D efter vores vurdering ikke kan bevise forekomsten af et 'massivt' skimmelangreb (skalaen går fra kategori A-F) og slet ikke beviser tilstedeværelsen af sundhedsskadelig skimmel i et massivt omfang på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen i år 2015.

Som det kan læses i notatet, opsummerer [skimmelfirma 2], at det kan fastslås, at forholdene i ejendommen, efter deres opfattelse, afspejler bygningsdelenes alder og udformning, og at intet tyder på, at hverken konstruktionernes holdbarhed eller ejendommens brugbarhed er nedsat.

Vi bemærker kort, at det fremgår af foto fra renoveringsbeskrivelse fremsendt af klageren, at der ligeledes bor en halvstor [dyr] i boligen. Vi kan ikke udelukke, at dette kan have en effekt på støv/målinger.

Om skimmel og spredning heraf

I forhold til klagerens henvisning til, at skimmel kan trække/har trukket fra tagkonstruktionen og ned i beboelsen, skal vi udover at henvise til, at der ifølge det af os tidligere fremlagte er tale om en konstruktion, der er tæt nedadtil, samt at luft fra tagrum vil stige op (skorstenseffekten) og ikke ned, også henvise til Nævnets udtalelse i kendelse 93280.

Kendelsen vedrører skimmel i en ejendom med fladt tagpaptag med krydsfiner opført i år 1968. Udover at Nævnet ved deres vurdering lagde vægt på, at der ikke var konstateret egentlige bygningsskader i form af for eksempel trænedbrydende råd eller svamp, udtaler Nævnet også, at det efter Nævnets opfattelse er sædvanligt forekommende, at der i varierende grad kan konstateres skimmelsvamp på krydsfinerplader i tagkonstruktioner af pågældende type og alder, uden at dette i almindelighed kan antages at have nævneværdig betydning for indeklimaet i ejendommens beboelsesdel.

I tråd hermed henviser vi til notat udfærdiget af taksator, vedlagt som bilag E, hvori taksator når frem til samme konklusion på side 4:

...

Vi bemærker kort i forlængelse heraf, at trods klagerens rådgivers henvisning til SBI-anvisning 274 og beskrivelser deri omkring skimmelsvampebelastning, er det vores opfattelse, at viden om sammenhænge mellem eksponeringens størrelse og helbredspåvirkning hos mennesker er sparsom, og

at der så vidt vi ved, på nuværende tidspunkt ikke er opstillet videnskabelige fuldt underbyggede retningslinjer eller grænseværdier for, hvor længe ophold i bygninger med forskellige grader af fugt og skimmelsvampevækst er uproblematisk, eller hvor stort et område i lukkede bygningskonstruktioner, der teknisk underbygget kan siges, at skulle være til stede for at personer i beboelsedelen kan siges at blive påvirket af skimmelsvampen.

I forhold til samme anvisning bemærker vi, at vi ikke finder, at de foretagne målinger udgør bevis for, at skimmelsvampeintensiteten var for høj på overtagelsestidspunktet. Som ovenfor nævnt kan de pågældende prøvesteder grundet rengøringsstanden godt indeholde mængder af støv med rester af skimmelsvamp. De foretagne fugtmålinger og artbestemmelser bidrager som ovenfor nævnt ikke til at danne et billede af en sammenhæng mellem fugt og spredning af skimmel fra henholdsvis gulvkonstruktionen og tagkonstruktionen til beboelsedelen.

Tværtimod viser analyseresultaterne ingen sammenhæng mellem fugt og skimmel i målingerne foretaget i stuen og i soveværelset, ligesom der netop ikke ses en sammenhæng i skimmelfloraen i gulvkonstruktionen i soveværelset og på skabet i samme rum.

Vi ser således heller ikke bevis for, at de to overflader (panel i stue og på skab i soveværelse) har skimmelsvampevækst og ikke blot er med ophobet støv. Som flere gange anført er de to skimmelprøver heller ikke udtaget i overensstemmelse med firmaets retningslinjer for brugen af disse tests.

Vi henviser igen til bilag E side 4, hvor taksator uddyber, at den skimmel, der måtte være i tagrummet ikke ses at skulle kunne trænge ned i beboelsedelen:

...

Egne arbejder kan ikke udelukkes at have haft en betydning

Uagtet at klageren anfører, at de arbejder, som er udført i hendes ejertid ikke har betydning for fugt- og skimmelforholdene, må vi oplyse, at vi ikke finder dette bevist.

Vi underbygger vores vurdering med henvisning til taksators beskrivelser i bilag E, med hvilke han forklarer, at de arbejder, som klageren har fået foretaget ved såvel gulv- som tagkonstruktionen formodes at have haft en effekt på forholdene i konstruktionerne:

Taksator anfører således i bilag E på side 3 omkring gulvkonstruktionen, at:

...

Samt på side 4 omkring tagkonstruktionen, at:

...

Vores opsamlende vurdering

Vi gør opmærksom på taksators vurdering (bilag E side 3), hvorefter at der – udover stadig med det in mente at DNA-prøverne, som klageren har fået foretaget, ikke følger de retningslinjer, som [skimmelfirma 1] har foreskrevet – ikke kan ses noget sammenhængende mønster i de forskellige

skimmeltyper, der fremgår af DNA-analysen og de få skimmeltyper, der fremgår af aftryksprøverne. Der er derudover også stor forskel på de skimmeltyper, der indbyrdes fremgår af aftryksprøverne.

Vi fremhæver, at der ikke er konstateret tegn på misfarvninger eller nedbrydninger i gulvkonstruktionen.

Vi understreger (med henvisning til bilag E, side 4), at der stadig med den manglende overholdelse af [skimmelfirma 1's] egne testretningslinjer in mente, heller ikke kan ses noget sammenhængene mønster mellem de skimmeltyper, der er konstateret i den ventileret spalte i taget, og dem, som er taget i støvprøver i indeklimaet.

Vi fremhæver for så vidt angår tagkonstruktionen, at der ej heller her er konstateret tegn på usædvanlige misfarvninger eller nedbrydninger. Det vurderes at tagkonstruktionen fremstår som man kan forvente af den type konstruktion.

På baggrund af ovenstående og tidligere anførte er det fortsat vores vurdering, at det ikke er påvist, at der på overtagelsestidspunktet for omkring otte år siden, kunne konstateres skimmel i en sammensætning og i et omfang, der i sig selv realiserer forsikringens skadebegreb.

Vi gentager kort, at såfremt Nævnet mod forventning skulle komme frem til, at skimmelen i sig selv udgør et dækningsberettigende forhold, er det vores overbevisning, at udbedring heraf ville bestå i en rengøring af ejendommen (indbo er som bekendt ikke er dækket af ejerskifteforsikringen og dermed ej heller en rengøring af indbo).

Samlet set finder vi det fortsat på det foreliggende grundlag ikke af klageren påvist, at der på overtagelsestidspunktet forelå skader i ejerskifteforsikringens forstand ved hverken ejendommens tagkonstruktion eller gulvkonstruktion, udover hvad der var nævnt i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Nævnet har bl.a. modtaget faktura af 7/11 2022, 10/12 2022 og 10/1 2023 fra et rådgivende ingeniørfirma på henholdsvis 5.575,50 kr., 7.546,50 kr. og 4.400 kr., faktura af 28/2 2023 fra TI på 35.000 kr., faktura af 14/4 2023 og 25/5 2023 fra klagerens advokat på henholdsvis 7.000 kr. og 12.500 kr., faktura af 29/8 2023 fra skimmelfirma 4 på 18.125 kr., renoveringsbeskrivelse af 8/8 2023 på henholdsvis gulvrenovering og tagrenovering fra skimmelfirma 4, tilbud af 31/8 2023 på tagrenovering til 864.653,75 kr., tilbud af 25/9 2023 på gulvrenovering til 726.455 kr. og tilbud på genhusning til 43.900 kr. pr. måned. Af tilstandsrapport af 25/9 2015 fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K1 Tagpappen er nedslidt og en begrænset restlevetid må påregnes. Note: Der ses dog ikke utætheder på besigtigelsestidspunktet hvorfor karakteren K1 gives, men regn med en kort restlevetid.

1.3 Skotrender/inddækninger

K2 Der står vand bag skorstenene og bag ovenlysvinduet. Note: Der bør laves afledninger inden ny tagpap oplægges.

1.6 Tagrender/tagnedløb

K1 Der er lidt bagfald på tagrender idet der står vand i denne selv om der er 3 tagnedløb.

1.16 Bemærkninger til skorsten

K2 De øverste fuger i den nordlige skorstenspipe er udfaldne og løse. Note: Bør udbedres inden der sker frostsprængninger af sten og fuger

...

7. Gulvkonstruktion og gulve

7.1 Gulvkonstruktioner

K2 Gulvet i soveværelset har knirker og har et blødt punkt i ganglinjen mod døren. (ca. 1 meter fra denne). Note: Der måles ikke forhøjet materialefugtighed her.

7.2 Belægninger

K1 Brædder i værelsesgang knirker og klapper stedvist ligesom der er gået en flig af lige over trappen.

K1 Der er stedvist skjolder på gulve."

Af DNA-analyse af 8/11 2022 fra skimmelfirma 1 rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Prøvemateriale

Prøverne bestod af to DNA-prøver i form af vatpinde, som er udtaget på støv. Prøverne er udtaget af rekvirent.

Prøveoversigt

Prøve 1 er en DNA-prøve udtaget fodpanel bag sofa i stue, P.1. Mærket ...

Prøve 2 er en DNA-prøve udtaget toppen af skab i soveværelse. Mærket ...

Analysemetode

Analyseforklaring

DNA-analysen viser den totale mængde biologisk materiale for 20 arter/grupper af skimmelsvampe og bakterier, der var til stede i den udtagne støvprøve. Analysesvaret bør altid indgå som et delmoment i en fugt-/indeklimaundersøgelse og skal bedømmes sammen med andre iagttagelser og målinger. Ansvar for vurderingen og det videre forløb påhviler altid undersøgeren. Vurderingen som gives her, forudsætter, at prøven er udtaget korrekt efter vejledningen.

...

Vurdering

...

Bemærk, at ratingen (A-F), der gives i denne rapport, er et udtryk for sandsynligheden for, at der findes skjult skimmelvækst, hvor prøven er taget, ikke om det er sundhedsskadeligt at opholde sig i bygningen.

...

Diskussion

Prøve 2 viser en E-rating, dvs. der er en høj forekomst af skimmelsvampe i støvet på prøvestedet. Der er forhøjede niveauer af biologisk aktive skimmelsvampe, som samtidig er fugtindikatorer. Der er dermed tegn på skimmelvækst på overflader i nærheden af prøvestedet.

Prøve 1 viser en D-rating, dvs. der er en middel til høj forekomst af skimmelsvampe i støvet på prøvestedet. Der er både udendørs arter og biologisk aktive skimmelararter, som ofte vokser på fugtige steder på huse. Der er formentlig en kilde til skimmelvækst i nærheden af prøvestedet, samt ophobning af sporer i støv.

...

Konklusion

I støvet i et område hvorfra **DNA-prøve P.2** er udtaget, er der påvist høje forekomster af skimmelsvampe og en atypisk artssammensætning med fugtindikerende arter. Der er dermed tegn på, at der kan være skimmelvækst på overflader i tilknytning til prøveudtagningspunktet.

Vi anbefaler, at dette forhold undersøges nærmere. [Skimmelfirma 1] bistår gerne med dette, inkl. detaljeret reparationsanvisning og kontrol af reparationsarbejdet.

Hvis der ikke er synlig vækst på nærliggende overflader, kan det være nødvendigt at undersøge lukkede konstruktioner (vægge, gulve, lofter) for skimmelvækst. Skjult skimmelvækst kan producere flygtige organiske forbindelser (VOC'er) og mikropartikler, som kan trænge ind i rummet og påvirke indeklimaet, også selvom der ikke kan påvises skimmelsporer i rumluften.

I støvet i det område hvorfra **DNA-prøve P.1** er udtaget, er der påvist middelhøje forekomster af skimmelsvampe og en atypisk artsammensætning med fugtindikerende arter. Der er dermed tegn på, at der er eller har været skimmelvækst på overflader i nærheden af prøveudtagningspunktet."

Af DNA-analyse Støvprøve af 2/11 2022 fremgår bl.a.:

Overordnet vurdering



[Redacted] Fodpanel bag sofa i stue

D På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper i forhold til det forventelige niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Endvidere ses en unormal sammensætning af skimmelsvampetyper som indikerer en ældre udtørret fugtskade eller aktuelt opfugtede bygningsdele.

[Redacted] Top skab i soveværelse

E På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et meget forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper samt en unormal artssammensætning med høje niveauer af fugtindikerende skimmelsvampe, som sandsynliggør tilstedeværelsen af skimmelvækst, der påvirker indeklimaet.

Af fugt og mikrobiologisk undersøgelse af tag- og gulvkonstruktion af 7/3 2023 fra Teknologisk Institut rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"7. Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Tagkonstruktion

Ved undersøgelsen af taget kunne det konstateres, at fugtindholdet i tagfineren er højt, 23-25 vægt%, hvilket er over normalt niveau for årstiden. Fugtiveauet i fineren er således rigeligt højt

til at danne fugtmæssige betingelser for vækst af skimmelsvampe. Af den vedhæftede analyse-rapport fremgår det, at de udtagne aftryks- og tapeprøver viser klar indikation på vækst bygningsrelaterede

skimmelsvampe på finerundersiden i alle 3 åbninger i tagfladen. Der er vor vurdering, at fugtmålinger og prøvetagninger er repræsentative for taget og dermed viser et billede af, at der generelt foregår opfugtning og skimmelsvampevækst i tagfineren. Det vurderes således, at skimmelsvampe væksten har et omfang, der påvirker indeklimaet i huset jf. de arealangivelser for hvornår skimmelsvampevækst påvirker indeklimaet, der fremgår af SBI-Anvisning 274, Skimmelsvampe i bygninger-undersøgelse og vurdering.

Konstateringen af mangelfuld/manglende vedhæftning mellem pap og tagfiner har ikke relation til fugtproblematikken, men er sandsynligvis baggrunden for, at der blev konstateret søm i den nederste (oprindelige?) tagpap. Der blev således sandsynligvis udført sømning af den nederste pap forud for påbrænding af det nyere, øverste lag tagpap.

Årsagen til opfugtningen af tagfineren er efter alt at dømme, at ventilationen af taget er utilstrækkelig, muligvis mere eller mindre manglende. Det kunne registreres, at hulrummet mellem isoleringsoversiden og finerundersiden varierer fra 2-4 cm, hvor forskriften for denne type tagopbygning

er minimum 5 cm (SBI-Anvisning 224, Fugt i bygninger). Det ventilerede hulrum skal være i åben forbindelse med forskriftsmæssige ventilationsspalter i tagkanterne (sternen) på hver side af huset således, at der med vinden som drivende kraft kan foregå gennemskylsventilation i hulrummet. Indretningen af ventilationen i tagfoden kunne ikke undersøges i detaljen, da det vil kræve demontering af et stykke stern/tagrende. Det kunne derfor ikke klarlægges, om ventilationsspaltens lysningsareal i begge tagkanter udgør 1/500 af det bebyggede areal således, som det er foreskrevet i ovennævnte SBI-Anvisning 224. Mht. ventilationen er der således både et problem med et for lille eller manglende hulrum over isoleringen og et muligt problem med størrelse og tilstedeværelse af ventilationsspalter i tagfoden.

På grundlag af det ovenfor stående, er det instituttets vurdering, at den eksisterende opbygning af taget blev etableret ved udførelse af tagrenoveringen i 2016 og det er instituttets anbefaling, at der udføres (skimmel)renovering af taget. Det er endvidere instituttets vurdering, at indeklimaet i huset er påvirket af skimmelsvampevæksten i taget.

Renovering af taget til forskriftsmæssig og funktionsduelig stand indebærer fjernelse af skimmelsvampevæksten på finerundersiden og sandsynligvis øverste dele af spærene samt etablering af ventilation efter gældende forskrifter (SBI-Anvisning 224, Fugt i bygninger). Fjernelse af skimmelsvampevæksten kan i princippet udføres enten nedefra, hvilket kræver nedtagning/fjernelse af den eksisterende loftkonstruktion (loftbeklædning, loftforskalling, dampspærre og isolering) og efterfølgende skimmelafræsning af finerundersider og øverste dele af spær, eller ovenfra hvilket kræver fjernelse af tagbelægningen (tagpap og tagfiner og øverste lag isolering). I begge tilfælde skal det ved genopbygning sikres, at ventilation af taget udføres forskriftsmæssigt.

Begge renoveringsmåder medfører forholdsvis omfattende indgreb i den eksisterende bygning, hvorfor valg af renoveringsmåde anbefales foretaget på det bedst mulige grundlag og derfor evt. i samarbejde med en rådgiver (arkitekt eller ingeniør), der har erfaring med denne type sager. Det

anbefales i forbindelse med udførelse at benytte håndværkere, der har erfaring med og viden om renovering af bygninger/bygningsdele med skimmelsvampevækst.

Gulvkonstruktioner

Undersøgelse af gulvkonstruktionerne blev udført 2 steder i huset, hhv. i soveværelse og stue.

I soveværelset, som er beliggende i tilbygningen fra 1965 viste fugtmålingerne, at både gulvbelægningen og terrændækket er tørt og at der således er normalt tørre forhold mellem underside af gulvisolering og overside af beton. På trods heraf viser prøvetagningen, at der findes forekomster af bygningsrelaterede skimmelsvampe på betonoversiden under isoleringen og herudover også på sokkelundersiden. Væksten på sokkelundersiden skyldes at sokkelen er en kuldebro, hvor rumluften kondenserer på sokkelundersiden og derved skaber fugtmæssige betingelse for skimmelsvampevækst. Tilstedeværelse af skimmelsvampevækster på betonoversiden kan have flere forklaringer. Det kan stamme fra opførelsen af tilbygningen, hvis gulvkonstruktionen i byggeprocessen blev etableret inden terrændækket var tilstrækkeligt tørt og det kan skyldes, at der i rummet periodevist er eller tidligere har været et ekstraordinært højt fugtniveau, som ved kondensering har skabt fugtmæssige betingelse for skimmelsvampevækst på terrændækoversiden under gulvisoleringen. Hvorom alting er, indikerer prøvetagningerne klart, at der findes skimmelforekomster i gulvkonstruktionen i et omfang, som kræver renovering.

I stuen, som er beliggende i den oprindelige del af huset, viser fugtmålingerne, at terrændækket er relativt kraftigt opfugtet, hvilket har medført, at fugtniveauet er højt generelt i gulvkonstruktionen, således også på undersider af gulvbrædderne. Hertil kommer, at sokkelen også i denne del af huset udgør en kuldebro med de samme konsekvenser mht. opfugtning og skillesvampe vækst som beskrevet for soveværelset. Her ses således en direkte forbindelse mellem fugtniveau og vækst af skimmelsvampe og i den udstrækning målinger og analyseresultater af prøver er repræsentative for gulvene i den oprindelige del af huset, vurderes skimmelsvampevæksten til at være omfattende og også her er de arealangivelser for hvornår skimmelsvampevækst påvirker indeklimaet, der fremgår af SBI-Anvisning 274, Skimmelsvampe i bygninger-undersøgelse og vurdering klart overskredne. På baggrund heraf er det instituttets vurdering gulvkonstruktionerne i huset generelt skal renoveres.

Årsagen til opfugtningen af terrændækket er med stor sandsynlighed fugtopstigning i betonen. På byggetidspunktet i 1956 eksisterede der ikke generelle forskrifter for fugtsikring af terrændæk, hvorfor der formentlig ikke er udlagt et egentligt kapillarbrydende lag under betonen. Det betyder, at der kan foregå fugtopstigning i betonen, hvilket efter alt at dømme sker i denne sammenhæng. Etablering af et lag gulvbrædder ovenpå de eksisterende i 2016 har ikke haft hverken positiv eller negativ påvirkning af betydning på de beskrevne forhold.

Det er instituttets vurdering, at de konstaterede forhold i gulvkonstruktionerne i både soveværelse og stue adskiller sig fra tilsvarende konstruktioner fra samme årgang og med samme byggeskik på grund af kraftig tilstedeværelse af skimmelsvampevækst på klaplagsoversiden og kraftig opfugtning af klaplageret i den oprindelige del af huset. Det er ligeledes instituttets vurdering, at forholdene eksisterede på tidspunktet for de nuværende ejeres overtagelse af huset samt at indeklimaet i huset således var påvirket af skimmelsvampe på overtagelsestidspunktet."

"Gulve:

Jeg besøgte begge åbninger som er lavet tæt på sokkel som må forventes, at være mere opfugt en længere inde i huset. Jeg kunne konstatere, at gulvkonstruktionen er traditionelt opbygget (der var dog lagt et ekstra lag gulvbrædder) og med tilsvarende høje fugtmålinger på betondækket og sokkel. Fugtmålinger viser at konstruktionen ikke er nævneværdig fugtsikret hvilket er man ikke gjorde ved opførelsen af huset. Gulvstrøer og undersiden af gulvbrædder var uden visuelle skader.

Tagkonstruktionen:

Det er en paralleltagkonstruktion og det er dermed ikke muligt, at besøge konstruktionen inden i. Ved tagfod er der en spalte bag tagrenden og i spalten er et net. Spalten ventilerer sandsynligvis

tagkonstruktionen. På den modsatte side var det, pga. højden, ikke muligt at vurdere ventilationen

nærmere. Men i udhænget er der afstand mellem udhængsbrædderne så der den vej igennem kan

ventileres. Jeg gik på tag og taget virkede fast og dermed ikke tegn på trænedbrydning.

Vurdering af forhold

...

Gulvkonstruktionen:

Jeg kunne ikke konstatere, at jeres gulvkonstruktion som adskiller sig fra tilsvarende huses udover at der er lagt et ekstra lag gulv. Jeg kunne heller ikke konstatere skader på træværket i konstruktionen. Konstruktionen er sandsynligvis fra opførelsen (dog ikke ekstra gulv) og jeg kunne ved besigtigelsen ikke konstatere skader. Da der ikke er sket nævneværdige skader så mange år efter opførelsen, har konstruktionen vist sin duelighed og der er dermed ikke nærliggende risiko for skader i

ejerskifteforsikringens forstand. Jeres renovering med et ekstra lag gulv har sandsynligvis ikke gjort fugtforholdene bedre nede i konstruktionen. Den har nok nærmere forværret forholdene herunder betingelserne for dannelse af skimmel.

Tagkonstruktionen:

Som beskrevet var det begrænset jeg kunne se ved besigtigelsen da åbninger er lukket til igen. Rapporten fra TI beskriver, at der er skimmel på undersiden af tagfineren. Den beskriver at der er ventilationsspalte på 2-4 cm og at ventilationsåbner ikke kunne fastlægges med sikkerhed. Tagkonstruktionen har sandsynligvis været som den er i mange år. I har efter overtagelsen lagt ny lag tagpap men krydsfineren er gammel. TI beskriver ikke noget om, at de har konstateret trænedbrydning. De skriver at de har konstateret skimmel. Det at der ikke er konstateret trænedbrydning indikerer, at taget bliver ventileret. Da der ikke er konstateret trænedbrydning eller andre skader på bygningen, her mange år efter opførelsen, kan man sige at konstruktionen har vist sin duelighed og der er dermed ikke nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand. Jeres renovering som bestod i ekstra lag isolering har sandsynligvis ikke gjort fugtforholdene bedre oppe i konstruktionen. Den har nok nærmere forværret forholdene herunder betingelserne for dannelse af skimmel. I har også fået skiftet sternbrædder m.m og dette kan også have ændre på ventilationsforholdene.

Vi vurderer desværre ikke, at i har sandsynliggjort at der ved jeres overtagelse af huset var forhold som medførte nærliggende risiko for skader eller forhold som adskiller sig fra tilsvarende huse. Derfor kan vi desværre ikke tilbyde at erstatte forholdet.

For en god ordens skyld skal det oplyses, at forsikringen ikke dækker forhold som blot består i skimmel. Skimmel i konstruktioner, som i anmelder, er i nogen omfang forventeligt. Dette fordi, at jeres hus ikke er fugtsikret nævneværdigt og derfor vil fugtniveauet være så højt, at der kan dannes skimmel. Det samme gør sig gældende i udeluftsventileret tagkonstruktioner. Udeluften vil på nogen tidspunkter af året have så højt et fugtniveau, at det i sig selv kan medføre skimmel. Skimmel kan dog i sig selv være omfattet af forsikringen hvis det kan påvises, at det var massivt tilstedede i beboelsen da i overtog huset for godt 7 år siden. Det vurderer vi ikke i har sandsynliggjort."

Af bygningsundersøgelse af 31/7 2023 fra skimmelfirma 2 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Formål

Formålet med [skimmelfirma 2's] undersøgelser har været at registrere gulvenes udformning og fugtforhold, samt at vurdere resultaterne fra [skimmelfirma 1's] og Teknologisk Institut i relation til gulvene.

...

Registreringer

...

Inspektionsåbning 1 – opholdsstue, se bilag 2 og foto 1-3:

Som det fremgår af fotomaterialet, måles aktuelt >140 Gann digits (vådt) på betonklaplaget, mens der måles knap 18% træfugt (fugtigt) i det oprindelige trægulv af lamelparket. Visuelt fremstår gulvet ubeskadiget.

Inspektionsåbning 2 – værelse, se bilag 2 og foto 4-5:

Aktuelt måles knap 65 Gann digits (tørt) på betonklaplaget, ligesom der måles knap 11% træfugt (tørt) i det oprindelige trægulv af lamelparket. Visuelt fremstår gulvet ubeskadiget.

Vurdering af skimmelforhold undersøgt af TI og [skimmelfirma 1]

...

Teknologisk Instituts analyser af prøver udtaget fra inspektionsåbning 1 og 2 har således påvist ringe til moderat skimmelsvampevækst (hyfer/mycelium) på bygningsdele under gulvet. Supplerende dyrkningsanalyser viser tilsvarende en varierende sammensætning af skimmelsvampetyper – generelt med relativt beskedne sporeniveauer, dog i værelse, overside af klaplag, med en markant forekomst af *Aspergillus versicolor*.

Af [skimmelfirma 1's] analyserapport fremgår det at prøve ... P.1 er udtaget fra støv på fodpanel bag sofa i stue. Prøven er således ikke udtaget jf. [skimmelfirma 1's] retningslinjer ... og analyseresultatet behandles derfor ikke videre.

Prøvetagning

Opsamling af støv til dna-analysen er simpel og hurtigt og kan udføres af alle.

Prøven skal tages på en vandret og helt glat overflade, hvor støvet har ligget mellem 1 og 12 måneder. Det er ligeledes vigtigt, at prøven tages minimum 50 cm over gulvhøjde, og ikke ved områder med store temperaturudsvingninger som fx ved kolde ydrevægge eller

vindueskarme. Undgå at udtage prøven i køkkener hvor der kan være skimmelsvampe fra madvarer.

Støvet opsamles med den medsendte vatpind ved at føre den over den valgte overflade i en længde af 15 cm svarende til længden af det medfølgende rør. Derefter sættes vatpinden tilbage i hylsteret og indsendes til analyse.

Prøve ... P.2 fra [skimmelfirma 1's] DNA-analyse af husstøv i (...) fra top skab i soveværelse er i Kategori E. Den samlede mængde sporeækvivalenter er høj med 221.335.

Vi har imidlertid noteret os, at pollen-indholdet i prøven er fravalgt i forbindelse med udarbejdelse af analyserapporten. Fravalget af pollenindhold vanskeliggør vurderingen af støvets alder, og det er således ikke muligt endeligt at fastslå om a) støvets alder er i overensstemmelse med prøveudtagningsvejledningen, og b) om den høje E-rating skyldes at støvet er (for) gammelt, eller om der aktuelt spredes skimmelsvampemateriale fra vækstområder i bygningsdele.

Konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at betonklaplaget ved inspektionsåbning 1 i stue måles vådt, mens det oprindelige trægulv måles fugtigt. Gulvkonstruktionen fremstår ubeskadiget.

Bygningsdelene ved inspektionsåbning 2 i værelset måles tørre, ligesom gulvkonstruktionen fremstår ubeskadiget.

Gulvkonstruktionerne er tilsyneladende udformet som projekteret i henholdsvis 1956 og 1965.

Når betonklaplag i ældre ejendommen, som den omhandlede, sædvanligvis er fugtige, i større eller mindre grad, skyldes det i det væsentligste følgende to forhold;

1. at betonklaplag og fundamenter kan optage fugt fra jorden,
2. at temperatur- og ventilationsforhold medfører, at den relative luftfugtighed i konstruktionen i perioder kan blive kritisk høj.

Såkaldt konstruktionsbetingede skimmelforekomster i strøgulve – som belyst af TI – er derfor uundgåeligt. Forholdet medfører i nogle tilfælde lugt.

Granskning af resultaterne fra henholdsvis [skimmelfirma 1] og Teknologisk Institut viser ingen entydig sammenhæng mellem forholdene i gulvkonstruktionen og skimmelfloraen i boligen. Ønskes der en egentlig undersøgelse af gulvenes betydning for indeklimaet, er [skimmelfirma 2] gerne behjælpelig med disse."

Af brev af 3/8 2023 fra taksator 2 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Der er ikke konstateret forhold ved de 2 gulvkonstruktioners opbygningen, der adskiller sig fra tilsvarende bygninger på samme tid. Der er heller ikke konstateret nogen skader på gulvkonstruktionen i form af brud, deformation, svækkelse, revnedannelse, nedbrydning.

I har overtaget bygningen i 2015 og anmelder forholdet i 2022, 7 år efter overtagelsen. Det vil sige at I har boet i ejendommen i længere tid, uden det har givet anledning til, at I har anmeldt forholdet til ejerskifteforsikringen.

Da I overtog ejendommen, ændrede I gulvkonstruktionen ved at fuldlime et massivt sildebensparket oven på det oprindelige lamelparket. Når fugtbalancen ændres i gulvkonstruktionen i negativ retning, vil dette også påvirke dannelsen af konstruktionsbetinget skimmel.

Ejerskifteforsikringen tager altid udgangspunkt i den stand bygningen var i, da forsikringen trådte i kraft. Ud fra de målinger I har fået foretaget samt de forhold, der konkret er observeret, vurderes det ikke, at det er sandsynliggjort, 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."

Af klagerens mail af 6/8 2023 indeholdende Teknologisk Instituts kommentarer med FED fremgår bl.a.:

"Topdanmark siger de har været i kontakt med dig og skiver følgende i deres afvisning:

Som vi talte om ved min besigtigelse, mener I, at konstruktionen adskiller sig fra tilsvarende konstruktioner fra samme tid. Her henviser I til Teknologisk Institut (TI) rapport pkt. 7 s. 9 andet afsnit. Jeg har talt med [medarbejder i TI] der har skrevet notatet, for at høre på hvilken måde hans formulering skal forstås. Han er enig i, at den originale del af gulvkonstruktionen i stuen og i soveværelset er opført på en måde, som afspejler den byggeskik, man havde i henholdsvis 1956 og 1965. Men han mener, at mængden af skimmelen i begge gulve og fugten i stuegulvet ikke afspejler, hvad man kan forvente i en tilsvarende gulvkonstruktion fra samme tid.

Er du enig i denne fremstilling fra Topdanmarks side, eller har du kommentarer til ovennævnte?

Ja, det er en loyal gengivelse af hvad jeg har udtalt

...

Topdanmark siger de har været i kontakt med dig og skiver følgende i deres afvisning:

Som [medarbejder i TI] skriver jf. rapport s. 9 første afsnit, har den nye gulvbelægning ikke nogen betydning for den beskrevne 'årsag' til den opstigende grundfugt. Men det vil ændre på konstruktionens evne til at afgive fugten, derfor vil den nye gulvbelægning have en effekt på fugtbalancen i gulvkonstruktionen. Den fugt gulvkonstruktionen bliver påvirket af, som tidligere er beskrevet som grundfugt eller kondensfugt, vil være længere tid om at komme ud af trækonstruktionen på grund af det fugtspærrende materiale.

Er du også enig i denne fremstilling fra Topdanmarks side eller har du kommentarer til ovennævnte? **Både ja og nej. Det er rigtigt, at det ekstra lag gulvbrædder i nogen udstrækning kan begrænse fugtafgivelsen fra gulvkonstruktionen, men samtidig begrænser det ekstra bræddelag nedtrængningen af fugtig rumluft og dermed effekten af kondensering under isoleringslaget. Derfor er det ud fra en samlet betragtning vor vurdering, at den altovervejende årsag til opfugtning og skimmelsvampvækst på betonoverfladen er fugtopstigning i terrændækket!**

...

Vi vurderer, at du har analyseret prøverne og som skrevet, har vurderet at grænseværdierne er klart overskredne. Hvorfor mener Topdanmark at dette ikke er tilfældet? **En seriøs vurdering af**

omfanget af skimmelsvampevækst foretages ikke på grundlag blot af cfu (colony forming units), men på grundlag af en vurdering af om der i analyseresultaterne er dominans af hvad der kaldes bygningsrelaterede skimmelsvampe, hvilket vurderes at være tilfældet her. Det er en klar indikation på, at der foregår skimmelsvampevækst på de undersøgte overflader. Analyseresultaterne indgår i en samlet vurdering i kombination med resultaterne af fugtmålingerne og som beskrevet i rapporten, en vurdering af i hvilken udstrækning fugtmålinger og analyseresultater er repræsentative for de undersøgte konstruktioner. Det er vores klare vurdering, at repræsentativitet er tilstede her.

Mht. tilstedeværelse af skimmelforekomster på grund af alder er der korrekt, at jo ældre en konstruktion er, jo mere støv og snavs vil der ophobes i konstruktionen. Støv og snavs består af en lang række forskellige både uorganiske og organiske partikelgrupper, bl.a. skimmelsvampesporer fra mange forskellige skimmelsvampe. Jo længere tid, jo mere støv og derfor også jo større mængder af skimmelsvampesporer. Men hvor der ikke er fugtmæssige betingelser for vækst, ligger skimmelsvampesporerne blot som en del af støvet og prøvetagning sådan et sted vil vise tilstedeværelse af en lang række forskellige skimmelsvampe, til forskel fra prøvetagning på overflader med fugtmæssige betingelser, som typisk vil vise vækst med dominans af en eller få skimmelsvampearter. Det er hele årsagen til, at man tager aftryksprøver, simpelthen for at klarlægge om en sådan dominans og dermed klar indikation på vækst kan konstateres.

Overvejelserne om konstruktionsbetinget skimmel uklare og upræcise. Det fremgår af ovenstående, at jo ældre en konstruktion er, jo flere skimmelsvampesporer vil den indeholde, hvilket ikke er afgørende. Det afgørende er om der foregår vækst af skimmelsvampe eller ej og det er fugtforholdene, der afgør det. Normalt taler man om konstruktionsbetinget skimmelsvampevækst, hvilket jo beskriver en konstruktion, som fugtteknisk ikke fungerer."

Af mail af 14/8 2023 fra skimmelfirma 3 fremgår bl.a.:

"Hermed kort mail med vores kommentarer til tagkonstruktionen.

Det er oplyst, at der etableret nyere nedhængt lofter med mineraluld og ny dampspærre (billede er fremsendt).

Jeg har læst rapport fra TI omhandlende tagkonstruktion.

De etablerede nedhængte lofter på indvendig side i ejendommen, har ingen negativ indflydelse på fugtbalancen i tagkonstruktionen.

- Den nye etablerede dampspærre skal som udgangspunkt betragtes som et forbedrende tiltag, da den originale alu-kraft dampspærre aldrig er udført lufttæt
- Den indvendige efterisolering har ingen negativ indflydelse på fugtbalancen i tagkonstruktionen (afkøling af tagkonstruktionen) jf. TAGE, SBI-Anvisning 273

De angivne problemer i tagkonstruktionen, beskrevet af TI, kan efter vores vurdering, ikke tilskrives de etablerede nedhængte lofter i ejendommen."

Af notat af 8/9 2023 fra skimmelfirma 2 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Konklusion

På det foreliggende grundlag må det antages, at lofter og dampspærre er tæt, og transporten af fugt fra boligen til tagrummet har været ubetydelig siden 2016.

På den baggrund må det konkluderes, at de målte fugtværdier, 23-25% træfugt i tagkrydsfineren i januar måned skyldes, at tagkrydsfineren optager fugt fra udeluften i hulrummet mellem isolering og tagkrydsfiner.

Når træ i ventilerede tagkonstruktioner kan optage fugt fra udeluften, skyldes det dels at den relative luftfugtighed i store dele af vinterhalvåret er høj, dels at temperaturen i tagrummet svinger. Forholdene medfører, at der ofte opstår skimmelsvampevækst i tagkonstruktioner med træmaterialer, da fugtforholdene i tagrummet i en del af året er over grænsen for skimmelvækst. Udfordringerne er velbeskrevet i teknisk fælleseje som SBI-anvisning 274 (s. 51) og BygErfa-blad (47) 110719 Tagunderlag af krydsfiner – misfarvning efter skimmelvækst.

Ved TI's undersøgelse den 11. januar 2023, er der ikke rapporteret om misfarvninger eller nedbrydninger i form af råd eller svamp.

Det forhold at hulrummet mellem isolering og tagkrydsfiner, ved inspektionsåbningerne tilsyneladende er 1-2 cm mindre end det regningsmæssigt burde være, kan skyldes at isoleringen er trykket en smule op i forbindelse med udførelse af efterisolering. Forholdet vurderes aktuelt at være uden afgørende betydning, i det der henvises til BygErfa (47) 110719, hvoraf det fremgår at: *'Meget kraftig ventilation af et tag kan derfor øge problemerne, fordi ventilationsluft, som passerer et taghulrum, kan afsætte større mængder fugt på de underafkølede tagflader.'*

På den baggrund kan vi svare følgende til de rejste spørgsmål:

- Om det har nogen betydning for fugtforholdene i tagkrydsfineren, at tagkonstruktionen er blevet efterisoleret?

Svar:

Den øgede mængde isolering (fra 10 til 25 cm) vil medføre at tagkrydsfineren i perioder hurtigere vil kunne afkøles og dermed blive koldere.

- Om de fugtværdier TI har fundet i tagkrydsfineren ved undersøgelsen den 11. januar 2023, adskiller sig væsentligt fra tilsvarende tagkonstruktioner?

Svar:

De målte fugtværdier afspejler den årstid hvor målingen er foretaget og konstruktionens udformning. Forholdene adskiller sig ikke fra tilsvarende tagkonstruktioner.

- Om de skimmelforekomster TI har fundet på undersiden af tagkrydsfineren, adskiller sig væsentligt fra tilsvarende tagkonstruktioner?

Svar:

De konstaterede skimmelforekomster afspejler konstruktionens udformning og de klimatiske forhold i Danmark. Forholdene adskiller sig ikke negativt fra tilsvarende tagkonstruktioner.

Afslutningsvis skal det nævnes, at forhold som de omhandlede, erfaringsmæssigt ingen målbar betydning har for boligen, ligesom bygningsdelens levetid er upåvirket."

Af notat vedrørende fugtforhold i en ventileret tagkonstruktion fra taksator 2 fremgår bl.a.:

"Teknologisk Institut undersøgte tagkonstruktionen d. 11. januar 2023. Det er ikke oplyst i rapporten hvad temperaturen eller den relative luftfugtighed var i det ventileret hulrum i tagkonstruktionen på tidspunktet hvor man målte fugtigheden i konstruktionen.

For at vurdere hvilke fugtforhold man kan forvente i en konstruktion der bliver påvirket af udefra kommende luft. Er der udarbejdet erfaringstal man kan benytte til at skabe et overblik over de bygningsfysiske forhold der er afgørende.

De erfaringstal der er udarbejdet, fremgår jf. SBI 277 figur 30. Figuren viser månedsgennemsnittet på ude og inde gennem et år. I januar ligger den relative 'ude' luftfugtighed på ca. 89% og med et vandindhold på ca. 4,8 g/m³. Det er derfor forventeligt at den relative luftfugtighed i et ventileret hulrum i taget, gennemsnitligt kan ligge på ca. 89%.

Hygroskopiske materialer som f.eks. træ, vil optage eller afgive fugt, indtil det når en ligevægtstilstand med den omgivende luftfugtindhold. Ved ligevægt er der en balance, hvor damptrykket i materialets porer er det samme som i den omgivende luft. Denne tilstand betegnes fugtligevægt.

Det er derfor helt naturligt at materialer som træ optager fugt når luftfugtigheden er høj. I forhold til hvor meget fugt materialet kan optage, kommer det an på materialets fugtkapacitet. Massivtræ kan optage mere vand end f.eks. krydsfiner. Det vil sige at f.eks. rupløjet træbrædder har en større fugtkapacitet end krydsfiner.

Jf. Teknologisk Instituts undersøgelse Omr. 2, er der i det ventileret hulrum fortaget målinger i 2 materialer: 1) Undersiden af tagkrydsfiner 23-24% træfugt og 2) Rupløjede brædder 17-19% træfugt.

Som det fremgår fugtligevægtskurven jf. SBI 277 figur 12, kan man forvente at træ der opnår en fugtligevægt ved en relativ luftfugtighed på 89% ligge på ca. 22 vægt%.

Temperaturer og fugtniveau er ikke at stationære værdier i det ventileret hulrum, det vil sige at fugtligevægten i konstruktionens lag vil afhænge af hvor længe klimabetingelserne er til stede, i forhold til materialets fugtkapacitet.

Med et vinterhalvår der har en gennemsnits relativ luftfugtighed der svinger mellem 80%-90%, er det derfor ikke usædvanligt at fugtniveauet i træ er forskelligt afhængig af den konkrete fugt og temperatur påvirkning, samt fugtkapaciteten i materialet.

Det vil sige at det ikke er usædvanligt at man i januar måned kan opnå høje fugtniveauer i det ventileret hulrum i tagkonstruktion, når det bliver ventileret med udefra kommende luft. Det vurderes derfor ikke at de målte værdier på tagkrydsfineren eller de rupløjet brædder, som Teknologisk Institut konkrete har målt på i det ventileret hulrum er usædvanlige.

Grunden til at der ikke opstår skader i tagkonstruktionen på tros af de ovenfor nævnte forventelige fugt forhold, skyldes at temperaturen er lav i vinterhalvåret. Vækstbetingelserne for trænebrydende svampe er derfor ikke til stede. Der er ikke konstateret vækst af trænedbrydende svampe hvilket netop dokumentere at ventilationen af taget er tilstrækkeligt.

Vækstbetingelserne for skimmel er ligeledes ringe ved de lave temperaturer, men det er dog forventeligt at der kan forekomme vækst når temperaturen når over plus grader. Der skal mere til at skimmel vokser på nye materialer, men når materialerne overtid er påvirket af udefrakommende luft, vil overfladen i det ventileret hulrum blive belagt med smuds, snavs og pollen. Derfor er det ikke usædvanligt at der kan forekomme vækst af skimmel i det ventileret hulrum, i det omfang som fremgår af den konkrete undersøgelse fra Teknologisk Institut har udført."

Af notat af 18/2 2024 fra skimmelfirma 2 rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"Uddybning

Om DNA-analysen fra [skimmelfirma 1] bemærker vi i vores rapport, at prøve ... P.1 er udtaget fra støv på fodpanel bag sofa i stue. Prøven er derfor ikke udtaget i overensstemmelse med retningslinjerne fra [skimmelfirma 1], hvorfor analyseresultatet ikke kan tillægges afgørende betydning.

Om prøve ... P.2 bemærker vi, at prøven er udtaget '*fra top skab i soveværelse*' og er i Kategori E. Den samlede mængde sporeækvivalenter er høj med 221.335.

Uddybende kan det tilføjes, at selvom prøven er udtaget mere end 50 cm over gulv og derfor, i den henseende, er i overensstemmelse med retningslinjerne fra [skimmelfirma 1], indikerer det høje antal sporeækvivalenter, at støvet kan være mere end 12 måneder gammelt.

Det sidste understøttes af, at data om pollen er fravalgt i analyserapporten, da indholdet af plantepollen kan belyse støvets alder. Desuden er der erfaringsmæssigt ofte meget støv på toppen af klædeskabe, særligt i soveværelser, da aftørring af støv her sjældent er en almindelig del af den daglige husholdning.

[Skimmelfirma 1's] medarbejder har tilsyneladende ikke været opmærksom på retningslinjerne fra ..., da vi må antage at prøverne ikke er udtaget i et forsøg på at understøtte en forudindtaget holdning.

Om skimmel i gulvkonstruktionen bemærker vi, at såkaldt konstruktionsbetingede skimmelforekomster i strøgulve er uundgåelige og i nogle tilfælde medfører lugt.

DNA-analyse af husstøv er et udtryk for sandsynligheden for at skjult skimmel i bygningen spredes til indeklimaet, på en skala fra A til F, hvor F repræsenterer den største sandsynlighed.

Prøve ... P.1 er beregnet til kategori D

Prøve ... P.2 er beregnet til kategori E

Resultatet er således i overensstemmelse med fundet af skimmelangreb på betonklaplag i gulvkonstruktionen.

Det er vigtigt her at bemærke, at resultater af DNA-analyse, uanset kategori, intet siger om den sundhedsmæssige betydning. I ... rapporter understreges det således;

Bemærk, at ratingen (A-F), der gives i denne rapport, er et udtryk for sandsynligheden af, at der findes skjult skimmelvækst hvor prøven er taget, ikke om det er sundhedsskadeligt at opholde sig i bygningen.

Endelig finder vi det usandsynligt, at det alene er forholdene i ejendommens bygningsdele, der afstedkommer de aktuelle DNA-kategorier, eksemplificeret ved at der på Prøve ... fra betonklaplaget i værelset er fundet *Aspergillus versicolor* i monokultur (ingen andre skimmelter på prøven) med over 200 cfu (colony forming units), mens resultatet af Prøve ... P.2 viser en meget sammensat skimmelflora, hvor *Aspergillus versicolors* tilstedeværelse overgås af flere andre skimmelter, der til gengæld ikke er fundet i hverken gulv- eller tagkonstruktion.

Undersøgelser foretaget af [skimmelfirma 1] og Teknologisk Institut viser således ingen entydig sammenhæng mellem forholdene i bygningsdelene og skimmelfloraen i boligen.

Opsummeret kan det fastslås, at forholdene i ejendommen, efter [skimmelfirma 2's] opfattelse, afspejler bygningsdelenes alder og udformning, og at intet tyder på at hverken konstruktionernes holdbarhed eller ejendommens brugbarhed er nedsat."

Af notat af 19/2 2024 vedrørende skimmelforhold i den ventilerede tagkonstruktion og under gulv fra taksator 2 fremgår bl.a.

"Skimmelforhold i gulvkonstruktion

...

Konklusion

Som det fremgår af skitsen over gulvkonstruktionen i [skimmelfirma 2's] rapport af 31.07.2023, er konstruktionen opført som man kan forvente i henholdsvis 1956 og 1965. Alle steder som bliver påvirket af udefra kommende luft, vil også blive påvirket af de sporer der er naturligt i udeluften afhængig af årstiden. Sporene vil være tilstede både på vandrette og lodrette flader. Det er derfor afgørende i hvilket omfang overfladerne bliver rengjort. Man må forvente at der generelt i ældre konstruktioner vil ophobe sig spiredygtige spore steder hvor der ikke normalvis kan gøres rent. Når man sammenligner de konstateret kolonier på aftrykspladerne er der ikke et entydigt mønster i hvordan sammensætningen af skimmelarterne er tilstede eller er dominerende på prøverne.

At der kan konstateres tegn efter 'ringe' til 'moderat' vækst i gulvkonstruktionen, har sin naturlige årsag i den måde bygningerne er opført på. Byggeskikken i forhold til isolering og fugtsikring i 1956 og i 1965, kan ikke sidestilles med den måde vi bygger på i dag. Det betyder at der kan forekomme vækst af skimmel i en gulvkonstruktion fra den tid, omkring kuldebroer eller i terrændækket afhængig af fugt påvirkningen fra grundfugt. Det er derfor meget naturligt at man kan tage en tapeprøve der indikerer tegn på skimmelvækst.

Betonklaplaget fra 1965 i værelset fremstår tørt, men klaplaget fra 1956 i stuen fremstår vådt. Gulvene har eksisteret i henholdsvis ca. 57 og 67 år. Der er ikke konstateret tegn på misfarvninger eller

nedbrydninger i gulvkonstruktionen, det vurderes derfor at gulvkonstruktionen har fungeret som man kan forvente i henhold til den byggeskik man har på opførelsestidspunktet.

Der er i ejers tid fuldlimer et massivt sillebeparket oven på det eksisterende lamelparketgulv. Man må antage at gulvet den gang har været intakt. Det gamle lamelparketgulv er sømmet på strør og har en overflade der kan fungere som en fugtbuffer, der kan optage og afgive fugt gennem samlingerne. Når man fuldlimer et parketgulv oven på de eksisterende lamelparket, vil det

kunne sammenlignes med en tæt dampspærre. Derfor bliver fugtbalancen i gulvet ændret, så fugten kapsles nede under trægulvet.

Hvis man ser bort fra at DNAprøverne er taget på en måde som ikke følger de retningslinjer [skimmelfirma 1] har forskrevet. Kan der ikke ses noget sammenhængene mønster i de forskellige skimmeltyper der fremgår af DNAanalysen og de få skimmeltyper der fremgår af aftryksprøverne. Derudover er der også stor forskel på de skimmeltyper der indbyrdes fremgår af de aftryksprøver.

Der er ikke konstateret tegn på misfarvninger eller nedbrydninger i gulvkonstruktionen.

Skimmelforhold i den ventileret tagkonstruktion

...

Konklusion

At der kan konstateres tegn på skimmel på henholdsvis, aftryksprøver og tapeprøver, vurderes ikke at være usædvanligt i et ventileret hulrum, hvor udefra kommende luft ventilerer den kolde del af tagkonstruktionen. I længere perioder af året må man forvente luftens relativ luftfugtighed overstiger 75%, som er grænseværdien for potentiel skimmelvækst. Derudover vil der også være naturlig forekomst af skimmelsporer i udeluften som ventilerer taget. Det er derfor naturligt at man kan konstatere skimmelvækst på undersiden af tagkrydsfiner og for den sags skyld også ældre ventileret undertage generelt.

Efter overtagelsen af ejendommen, blev taget efterisoleret nede fra. Dette vil ændre temperaturen i det ventileret hulrum, fordi den ydre del af tagkonstruktionen i mindre grad vil blive påvirket af varmen fra beboelsesrummene. Det har betydning for den tid konstruktionen er om at tørre ud i den kolde ventileret del, som bliver påvirket af fugt fra udeluften. På den måde vil det øge den potentielle vækstperiode skimmelen har i løbet af året.

Den skimmel mængde der måtte være i det ventileret del af tagkonstruktionen, vurderes ikke at kunne påvirke indeklimaet i beboelsesrummene. Årsagen er det naturlige træk der vil være i det ventileret hulrum som er ventileret fra tagfod til tagfod. Ventilationen skaber et undertryk i hullet hvor der ligeledes er en naturlig skorstenseffekt, som skabes af opdriften af varm luft, som er lettere end kold luft. Derudover er der en dampspærre i loftkonstruktionen, som hindrer konvektionen i konstruktionen mellem tagkonstruktion og indeklimaet.

Hvis man ser bort fra at DNAprøverne er taget på en måde som ikke følger de retningslinjer [skimmelfirma 1] har forskrevet. Kan der ikke ses noget sammenhængene mønster mellem de konstateret skimmel typer der er konstateret i den ventileret spalte i taget og dem som er taget i støvprøver i indeklimaet.

Der er ikke konstateret tegn på misfarvninger eller nedbrydninger i tagkonstruktionen, det vurderes at tagkonstruktionen fremstår som man kan forvente af den type konstruktion."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:"**14. Hvad er dækningen betinget af?**

A Forsikringen dækker forhold, der var til stede, da henholdsvis tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten blev udarbejdet, eller som er opstået, efter disse rapporter er blevet udarbejdet, men inden køber har overtaget ejendommen.

...

15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

C 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, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Herudover er forsikringen udvidet – ud over lovens krav – til også at dække følgende:

D Lovliggørelse af ulovlige indretninger i beboelsesrum i beboelsesbygningen, hvis indretningerne ikke er i overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Dækningen er betinget af følgende:

1. At du ikke kan opnå dispensation hos myndighederne
2. At indretningen er ulovlig i henhold til byggelovgivningen på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen og manglende/mangelfuld sikring mod radon er ikke dækket.

...

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så du ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

18. Følgeudgifter

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, jf. punkt 15, dækker forsikringen også:

...

B Teknisk bistand

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Dækningen forudsætter, at udgifterne bliver afholdt efter forudgående aftale med Topdanmark. Udgifterne bliver dækket ud over forsikringssummen.

C Juridisk bistand

Rimelige og nødvendige udgifter til juridisk bistand.

Det bliver afgjort efter en konkret vurdering ud fra kravets omfang og beskaffenhed, om det er rimeligt og nødvendigt, at du søger juridisk bistand.

Hvis du vil være sikker på, at der er tale om rimelige og nødvendige udgifter, beder vi dig kontakte os.
Udgifterne bliver dækket ud over forsikringssummen.

D Genhusning

Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.
Udgifterne bliver dækket ud over forsikringssummen."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1956 med en tilbygning fra 1965. Klageren har tegnet ejerskifteforsikring med ikrafttrædelse den 4/12 2015. Efter overtagelsen fik klageren opsat ekstra isolering under den eksisterende isolering i hele loftet og lagt nye gulve oven på de eksisterende. Klageren anmeldte den 6/9 2018, 5/12 2018, 16/1 2019 og 22/2 2019 forhold omkring fugt-/lugtgener. I 2020 fik klageren lagt nyt tagpap på taget. Klageren anmeldte den 15/11 2022, at hun havde fået foretaget en DNA-test og gennemgang af huset, som viste stærkt forhøjede niveauer af skimmelsvamp i stue og soveværelse. Klageren rekvirerede Teknologisk Institut, der gennemførte fugt og mikrobiologisk undersøgelse af tag- og gulvkonstruktioner. Selskabet besigtigede ejendommen, hvorefter selskabet afviste dækning under henvisning til, at klageren ikke havde sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold, som medførte nærliggende risiko for skader eller forhold, som adskilte sig fra tilsvarende huse. Da klageren var utilfreds med afgørelsen, foretog selskabet genbesigtigelse af gulvkonstruktionen ved ny taksator. Selskabet rekvirerede skimmelfirma 2, der ligeledes var til stede ved besigtigelsen. Selskabet fastholdt herefter sit afslag på dækning.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af gulv med 726.455 kr. inklusive moms, tag med 737.878 kr. inklusive moms, juridisk og teknisk bistand med 90.147 kr. inklusive moms og genhusning med 131.700 kr. eksklusive moms. Klageren har anført, at skimmelsvampen udgør en følgeskade af forholdene i klaplageret og den manglende ventilering i loftet.

Skimmelsvampen har nedsat brugbarheden af først og fremmest beboelsesrum og indeklimaet udgør en potentiel sundhedsrisiko for hele familien.

Gulvkonstruktion

Klageren har anført, at det er sandsynliggjort, at de konstaterede forhold i gulvet, adskiller sig fra tilsvarende konstruktioner fra samme årgang og med samme byggeskik på grund af kraftig tilstedeværelse af skimmelsvampevækst på klaplagsoversiden og kraftig opfugtning af klaplaget i den oprindelige del af huset. Det er sandsynliggjort, at etableringen af nyt gulv ovenpå det gamle ikke er årsagen til de konstaterede forhøjede fugt- og skimmelsvampeforhold i gulvkonstruktionen. Etablering af et lag gulvbrædder ovenpå de eksisterende i 2016 har ikke haft hverken positiv eller negativ påvirkning af betydning på fugtforholdene i gulvkonstruktionen. Det er Teknologisk Instituts vurdering, at forholdene i gulvet eksisterede på tidspunktet for de nuværende ejeres overtagelse af huset samt at indeklimaet i huset således var påvirket af skimmelsvampe på overtagelsestidspunktet. Klageren har anført, at der er konstateret en sådan udbredelse og intensitet af skimmelsvamp, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettiget skade. Skadesbegrebet er opfyldt i henhold til forsikringsbetingelserne.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet forelå skader i ejerskifteforsikringens forstand ved ejendommens gulve, udover hvad der var nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at ejendommen er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen med et for opførelsestidspunkterne ganske traditionelt terrændæk og for de tider ganske traditionelle gulvkonstruktioner. Det er således forventeligt, at der kan forekomme og konstateres fugt og skimmelforekomst på betonklaplaget og på undersiden af parketgulvet. Konstruktionen har også til tider medvirket til de lugtgener, som klageren flere gange har anmeldt, men som hun ikke er gået videre med. Dette har ikke medført skader på andre bygningsdele, og der er ikke konstateret skader i form af for eksempel trænedbrydende råd eller svamp. Der er ej heller konstateret skader på konstruktionerne over gulvene. Der er i beboelsen ikke konstateret nævneværdig forekomst af skimmel, som er udtryk for, at boligens indeklima på overtagelsestidspunktet i år 2015 var inficeret i et omfang, hvorefter

ter boligen ikke kunne anvendes efter sit formål. Boligen har været beboet i omkring 18 år af sælger uden oplyste gener. De arbejder, der er udført i klagerens ejertid, kan ikke udelukkes at have haft betydning for fugt- og skimmelforholdene.

Det fremgår af fugt og mikrobiologisk undersøgelse af tag- og gulvkonstruktion af 7/3 2023 fra Teknologisk Institut rekvireret af klageren, at "I soveværelset, som er beliggende i tilbygningen fra 1965 viste fugtmålingerne, at både gulvbelægningen og terrændækket er tørt og at der således er normalt tørre forhold mellem underside af gulvisolering og overside af beton. På trods heraf viser prøvetagningen, at der findes forekomster af bygningsrelaterede skimmelsvampe på betonoversiden under isoleringen og herudover også på sokkelindersiden. Væksten på sokkelindersiden skyldes at sokkelen er en kuldebro, hvor rumluften kondenserer på sokkelindersiden og derved skaber fugtmæssige betingelse for skimmelsvampevækst. Tilstedeværelse af skimmelsvampevækster på betonoversiden kan have flere forklaringer. Det kan stamme fra opførelsen af tilbygningen, hvis gulvkonstruktionen i byggeprocessen blev etableret inden terrændækket var tilstrækkeligt tørt og det kan skyldes, at der i rummet periodevist er eller tidligere har været et ekstraordinært højt fugtniveau, som ved kondensering har skabt fugtmæssige betingelse for skimmelsvampevækst på terrændæksover-siden under gulvisoleringen. Hvorom alting er, indikerer prøvetagningerne klart, at der findes skimmelforekomster i gulvkonstruktionen i et omfang, som kræver renovering. I stuen, som er beliggende i den oprindelige del af huset, viser fugtmålingerne, at terrændækket er relativt kraftigt opfugtet, hvilket har medført, at fugtniveauet er højt generelt i gulvkonstruktionen, således også på undersider af gulvbrædderne. Hertil kommer, at sokkelen også i denne del af huset udgør en kuldebro med de samme konsekvenser mht. opfugtning og skillesvampe vækst som beskrevet for soveværelset. Her ses således en direkte forbindelse mellem fugtniveau og vækst af skimmelsvampe og i den udstrækning målinger og analyseresultater af prøver er repræsentative for gulvene i den oprindelige del af huset, vurderes skimmelsvampe-væksten til at være omfattende og også her er de arealangivelser for hvornår skimmelsvampe-vækst påvirker indeklimaet, der fremgår af SBI-Anvisning 274, Skimmelsvampe i bygninger-undersøgelse og vurdering klart overskredne. På baggrund heraf er det instituttets vurdering gulvkonstruktionerne i huset generelt skal renoveres. Årsa-

gen til opfugtningen af terrændækket er med stor sandsynlighed fugtopstigning i betonen. På byggetidspunktet i 1956 eksisterede der ikke generelle forskrifter for fugtsikring af terrændæk, hvorfor der formentlig ikke er udlagt et egentligt kapillarbrydende lag under betonen. Det betyder, at der kan foregå fugtopstigning i betonen, hvilket efter alt at dømme sker i denne sammenhæng. Etablering af et lag gulvbrædder ovenpå de eksisterende i 2016 har ikke haft hverken positiv eller negativ påvirkning af betydning på de beskrevne forhold. Det er instituttets vurdering, at de konstaterede forhold i gulvkonstruktionerne i både soveværelse og stue adskiller sig fra tilsvarende konstruktioner fra samme årgang og med samme byggeskik på grund af kraftig tilstedeværelse af skimmelsvampevækst på klaplagsoversiden og kraftig opfugtning af klaplaget i den oprindelige del af huset. Det er ligeledes instituttets vurdering, at forholdene eksisterede på tidspunktet for de nuværende ejeres overtagelse af huset samt at indeklimaet i huset således var påvirket af skimmelsvampe på overtagelsestidspunktet".

Det fremgår af bygningsundersøgelse af 31/7 2023 fra skimmelfirma 2 rekvireret af selskabet, at "På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at betonklaplaget ved inspektionsåbning 1 i stue måles vådt, mens det oprindelige trægulv måles fugtigt. Gulvkonstruktionen fremstår ubeskadiget. Bygningsdelene ved inspektionsåbning 2 i værelset måles tørre, ligesom gulvkonstruktionen fremstår ubeskadiget. Gulvkonstruktionerne er tilsyneladende udformet som projekteret i henholdsvis 1956 og 1965. Når betonklaplag i ældre ejendommen, som den omhandlede, sædvanligvis er fugtige, i større eller mindre grad, skyldes det i det væsentligste følgende to forhold; 1. at betonklaplag og fundamenter kan optage fugt fra jorden, 2. at temperatur- og ventilationsforhold medfører, at den relative luftfugtighed i konstruktionen i perioder kan blive kritisk høj. Sådant konstruktionsbetingede skimmelforekomster i strøgulve – som belyst af TI – er derfor uundgåeligt. Forholdet medfører i nogle tilfælde lugt. Granskning af resultaterne fra henholdsvis [skimmelfirma 1] og Teknologisk Institut viser ingen entydig sammenhæng mellem forholdene i gulvkonstruktionen og skimmelfloraen i boligen".

Det fremgår af notat af 18/2 2024 fra skimmelfirma 2 rekvireret af selskabet, at "Om DNA-analysen fra [skimmelfirma 1] bemærker vi i vores rapport, at prøve ... P.1 er udtaget fra støv på

fodpanel bag sofa i stue. Prøven er derfor ikke udtaget i overensstemmelse med retningslinjerne fra [skimmelfirma 1], hvorfor analyseresultatet ikke kan tillægges afgørende betydning. Om prøve ... P.2 bemærker vi, at prøven er udtaget 'fra top skab i soveværelse' og er i Kategori E. Den samlede mængde sporeækvivalenter er høj med 221.335. Uddybende kan det tilføjes, at selvom prøven er udtaget mere end 50 cm over gulv og derfor, i den henseende, er i overensstemmelse med retningslinjerne fra [skimmelfirma 1], indikerer det høje antal sporeækvivalenter, at støvet kan være mere end 12 måneder gammelt. Det sidste understøttes af, at data om pollen er fravalgt i analyserapporten, da indholdet af plantepollen kan belyse støvets alder. Desuden er der erfaringsmæssigt ofte meget støv på toppen af klædeskabe, særligt i soveværelser, da aftørring af støv her sjældent er en almindelig del af den daglige husholdning. ... Om skimmel i gulvkonstruktionen bemærker vi, at såkaldt konstruktionsbetingede skimmelforekomster i strøgulve er uundgåelige og i nogle tilfælde medfører lugt. DNA-analyse af husstøv er et udtryk for sandsynligheden for at skjult skimmel i bygningen spredes til indeklimaet, på en skala fra A til F, hvor F repræsenterer den største sandsynlighed. Prøve ... P.1 er beregnet til kategori D. Prøve ... P.2 er beregnet til kategori E. Resultatet er således i overensstemmelse med fundet af skimmelangreb på betonklaplag i gulvkonstruktionen. Det er vigtigt her at bemærke, at resultater af DNA-analyse, uanset kategori, intet siger om den sundhedsmæssige betydning. I ... rapporter understreges det således; *Bemærk, at ratingen (A-F), der gives i denne rapport, er et udtryk for sandsynligheden af, at der findes skjult skimmelvækst hvor prøven er taget, ikke om det er sundhedsskadeligt at opholde sig i bygningen.* Endelig finder vi det usandsynligt, at det alene er forholdene i ejendommens bygningsdele, der afstedkommer de aktuelle DNA-kategorier, eksemplificeret ved at der på Prøve ... fra beton-klaplaget i værelset er fundet *Aspergillus versicolor* i monokultur (ingen andre skimmeltyper på prøven) med over 200 cfu (colony forming units), mens resultatet af Prøve ... P.2 viser en meget sammensat skimmelflora, hvor *Aspergillus versicolors* tilstedeværelse overgås af flere andre skimmeltyper, der til gengæld ikke er fundet i hverken gulv- eller tagkonstruktion. Undersøgelser foretaget af [skimmelfirma 1] og Teknologisk Institut viser således ingen entydig sammenhæng mellem forholdene i bygningsdelene og skimmelfloraen i boligen. Opsummeret kan det fastslås, at forholdene i ejendommen, efter [skimmelfirma 2's] opfattelse, afspejler bygningsdelenes alder og udform-

ning, og at intet tyder på at hverken konstruktionernes holdbarhed eller ejendommens brugbarhed er nedsat".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvkonstruktionerne, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om sædvanlige gulvkonstruktioner fra det tidspunkt, hvor den oprindelige del af bygningen og tilbygningen blev opført.

Nævnet har også lagt vægt på, at opstigende grundfugt i et vist omfang kan forekomme i terrændækskonstruktioner af den pågældende alder som følge af, at fugtsikringen ikke er helt effektiv, og at det må påregnes, at terrændækskonstruktioner af den pågældende alder er fugtige og angrebet af skimmel.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke er konstateret skadelig opfugtning af trækonstruktioner i gulvkonstruktionen. Der er således ikke konstateret trænedbrydende svamp og/eller råd som følge af det opfugtede betondæk i stuen, og det er heller ikke sandsynliggjort, at der er nærliggende risiko for sådan skade henset til strøgulvkonstruktionens alder.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved gulvkonstruktionen, som er udført i strid med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet og på tidspunktet for skadeanmeldelsen, jf. forsikringens udvidede dækning.

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.

Nævnet finder, jf. det anførte ovenfor, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag til den konstaterede skimmelsvamp i beboelsesrum, hvorfor forekomsten heraf ikke kan dækkes som en følgeskade.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomst af skimmelsvamp i et omfang, der i sig selv udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af DNA analyse af 2/11 2022 udtaget på fodpanel bag sofa i stue, at det på baggrund af analyseresultaterne vurderes, at "der er et forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper i forhold til det forventelige niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Endvidere ses en unormal sammensætning af skimmelsvampetyper som indikerer en ældre udtørret fugtskade eller aktuelt opfugtede bygningsdele". Analyseresultaterne blev vurderet til kategori D på en rating fra A-F. Det fremgår af DNA analyse af 2/11 2022 udtaget på topskab i soveværelse, at det på baggrund af analyseresultaterne vurderes, at "der er et meget forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper samt en unormal artssammensætning med høje niveauer af fugtindikerende skimmelsvampe, som sandsynliggør tilstedeværelsen af skimmelvækst, der påvirker indeklimaet". Analyseresultaterne blev vurderet til kategori E. Det fremgår videre af analyserne, at "ratingen (A-F), der gives i denne rapport, er et udtryk for sandsynligheden af, at

der findes skjult skimmelvækst hvor prøven er taget, ikke om det er sundhedsskadeligt at opholde sig i bygningen".

Nævnets flertal udtaler:

Flertallet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Skimmelforekomsten udgør derfor ikke i sig selv en dækningsberettigende skade.

Flertallet har blandt andet lagt vægt på, at DNA-analyserne ikke alene udgør et tilstrækkeligt bevis for tilstedeværelsen af et massivt angreb af skimmel i bygningen. Flertallet bemærker, at P1 er udtaget fra støv på fodpanel bag sofa i stue, hvilket ikke er i overensstemmelse med retningslinjerne for prøvetagning, hvorefter "Prøven skal tages på en vandret og helt glat overflade, hvor støvet har ligget mellem 1 og 12 måneder. Det er ligeledes vigtigt, at prøven tages minimum 50 cm over gulvhøjde, og ikke ved områder med store temperaturudsvingninger som fx ved kolde ydrevægge eller vindueskarme". Flertallet bemærker endvidere, at P2 er udtaget fra støv på topskab i soveværelse, og det er uvist, hvorvidt støvet er mere end 12 måneder gammelt, og at prøven viser en sammensat skimmelflora, hvor hovedparten i antal og omfang ikke er fundet i gulv- eller tagkonstruktionen.

Flertallet har også lagt vægt på, at det må påregnes, at bygningsdele under gulvet er angrebet af skimmelsvamp.

Flertallet har videre lagt vægt på, at klageren har tegnet ejerskifteforsikring med ikrafttrædelse den 4/12 2015, og at hun først den 15/11 2022 anmeldte, at hun havde fået foretaget DNA test og gennemgang af huset, som viste stærkt forhøjet skimmelsvamp i stue og soveværelse.

Det som klageren i øvrigt har anført – herunder indholdet i fugt og mikrobiologisk undersøgelse af tag- og gulvkonstruktion af 7/3 2023 – kan ikke føre til andet resultat.

Nævnets mindretal udtaler:

Mindretallet finder, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i et omfang og en intensitet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Skimmelforekomsten udgør derfor i sig selv en dækningsberettigende skade. Selskabet skal derfor dække udgiften til en skimmelafrrensning af beboelsesrum.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at det ved DNA-analyse er konstateret forekomster af skimmelsvampe, og at prøverne viser en D- og E-rating. Nævnet har også lagt vægt på, at Teknologisk Institut har vurderet, at "de konstaterede forhold i gulvkonstruktionerne i både soveværelse og stue adskiller sig fra tilsvarende konstruktioner fra samme årgang og med samme byggeskik på grund af kraftig tilstedeværelse af skimmelsvampevækst på klaplagsoversiden og kraftig opfugtning af klaplaget i den oprindelige del af huset. Det er ligeledes instituttets vurdering, at forholdene eksisterede på tidspunktet for de nuværende ejeres overtagelse af huset samt at indeklimaet i huset således var påvirket af skimmelsvampe på overtagelsestidspunktet".

Mindretallet bemærker, at forsikringen dækker bygningen og bygningsdele, mens skimmelan greb på indbo ikke dækkes af forsikringen. Klagerens udgift til afrensning af indbo er derfor ikke dækket af forsikringen.

Tagkonstruktion

Klageren har anført, at det er sandsynliggjort, at de konstaterede forhold i taget, er forårsaget af manglende ventilering og dermed konstruktionsfejl af hulrummet mellem isoleringsoversiden og finerundersiden, da denne varierer fra 2-4 cm, hvor forskriften for denne type tagopbygning er minimum 5 cm (SBI-Anvisning 224). Det er sandsynliggjort, at efterisoleringen i for-

året 2016 blev foretaget under eksisterende isolering og derved ikke ændrede konstruktionsmæssigt på størrelsen af hulrummet mellem isoleringsoversiden og finerundersiden. Den udførte efterisolering indefra/nedefra er således ikke årsagen til den mængde fugt og skimmelsvamp, der er registreret i tagkonstruktionen. Klageren har anført, at der er konstateret en sådan udbredelse og intensitet af skimmelsvamp, at forholdet i sig selv udgør en dækningsberettiget skade. Skadesbegrebet er opfyldt i henhold til forsikringsbetingelserne.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at klageren ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet forelå skader i ejerskifteforsikringens forstand ved ejendommens tagkonstruktion, udover hvad der var nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at ejendommen er opført i overensstemmelse med byggetilladelsen på nær, at ru pløjede brædder på et tidspunkt for mange år siden er blevet udskiftet med tagkrydsfiner. Ellers var konstruktionen på overtagelsestidspunktet et billede på en på udførelsestidspunktet ganske traditionel tagkonstruktion. Det er således forventeligt, at der kan forekomme og konstateres fugt og skimmelforekomst i tagkonstruktionen og på undersiden af krydsfineren. Dette har ikke medført skader på andre bygningsdele. Der er ikke konstateret skader i form af for eksempel trænedbrydende råd eller svamp. Der er ej heller konstateret skader på konstruktionerne under tagkonstruktionen. Der er i beboelsen ikke konstateret nævneværdig forekomst af skimmel, som er udtryk for, at boligens indeklima på overtagelsestidspunktet i år 2015 var inficeret i et omfang, hvorefter boligen ikke kunne anvendes efter sit formål. Boligen har som oven for nævnt været beboet i omkring 18 år af sælger uden oplyste gener. De arbejder, der er udført i klagerens ejertid, kan ikke udelukkes at have haft betydning for fugt- og skimmelforholdene.

Det fremgår af fugt og mikrobiologisk undersøgelse af tag- og gulvkonstruktion af 7/3 2023 fra Teknologisk Institut rekvireret af klageren, at det ved undersøgelsen af taget kunne "konstateres, at fugtindholdet i tagfineren er højt, 23-25 vægt%, hvilket er over normalt niveau for årstiden. Fugtniveauet i fineren er således rigeligt højt til at danne fugtmæssige betingelser for vækst af skimmelsvampe. Af den vedhæftede analyserapport fremgår det, at de udtagne aftryks- og tapeprøver viser klar indikation på vækst bygningsrelaterede skimmelsvampe på fi-

nerundersiden i alle 3 åbninger i tagfladen. Der er vor vurdering, at fugtmålinger og prøvetagninger er repræsentative for taget og dermed viser et billede af, at der generelt foregår opfugtning og skimmelsvampevækst i tagfineren. Det vurderes således, at skimmelsvampe væksten har et omfang, der påvirker indeklimaet i huset jf. de arealangivelser for hvornår skimmelsvampevækst påvirker indeklimaet, der fremgår af SBI-Anvisning 274, Skimmelsvampe i bygningerundersøgelse og vurdering. Konstateringen af mangelfuld/manglende vedhæftning mellem pap og tagfiner har ikke relation til fugtproblematikken, men er sandsynligvis baggrunden for, at der blev konstateret søm i den nederste (oprindelige?) tagpap. Der blev således sandsynligvis udført sømning af den nederste pap forud for påbrænding af det nyere, øverste lag tagpap. Årsagen til opfugtningen af tagfineren er efter alt at dømme, at ventilationen af taget er utilstrækkelig, muligvis mere eller mindre manglende. Det kunne registreres, at hulrummet mellem isoleringsoversiden og finerundersiden varierer fra 2-4 cm, hvor forskriften for denne type tagopbygning er minimum 5 cm (SBI-Anvisning 224, Fugt i bygninger). Det ventilerede hulrum skal være i åben forbindelse med forskriftsmæssige ventilationsspalter i tagkanterne (sternen) på hver side af huset således, at der med vinden som drivende kraft kan foregå gennemskylsventilation i hulrummet. Indretningen af ventilationen i tagfoden kunne ikke undersøges i detaljen, da det vil kræve demontering af et stykke stern/tagrende. Det kunne derfor ikke klarlægges, om ventilationsspaltens lysningsareal i begge tagkanter udgør 1/500 af det bebyggede areal således, som det er foreskrevet i ovennævnte SBI-Anvisning 224. Mht. ventilationen er der således både et problem med et for lille eller manglende hulrum over isoleringen og et muligt problem med størrelse og tilstedeværelse af ventilationsspalter i tagfoden. På grundlag af det ovenfor stående, er det instituttets vurdering, at den eksisterende opbygning af taget blev etableret ved udførelse af tagrenoveringen i 2016 og det er instituttets anbefaling, at der udføres (skimmel)renovering af taget. Det er endvidere instituttets vurdering, at indeklimaet i huset er påvirket af skimmelsvampevæksten i taget".

Det fremgår af mail af 14/8 2023 fra skimmelfirma 3 indhentet af klageren, at "Det er oplyst, at der er etableret nyere nedhængte lofter med mineraluld og ny dampspærre (billede er fremsendt). Jeg har læst rapport fra TI omhandlende tagkonstruktion. De etablerede nedhængte

lofter på indvendig side i ejendommen, har ingen negativ indflydelse på fugtbalancen i tagkonstruktionen. • Den nye etablerede dampspærre skal som udgangspunkt betragtes som et forbedrende tiltag, da den originale alu-kraft dampspærre aldrig er udført lufttæt • Den indvendige efterisolering har ingen negativ indflydelse på fugtbalancen i tagkonstruktionen (afkøling af tagkonstruktionen) jf. Tage, SBI-Anvisning 273. De angivne problemer i tagkonstruktionen, beskrevet af TI, kan efter vores vurdering, ikke tilskrives de etablerede nedhængte lofter i ejendommen".

Det fremgår af notat af 8/9 2023 fra skimmelfirma 2 rekvireret af selskabet, at "På det foreliggende grundlag må det antages, at lofter og dampspærre er tæt, og transporten af fugt fra boligen til tagrummet har været ubetydelig siden 2016. På den baggrund må det konkluderes, at de målte fugtværdier, 23-25% træfugt i tagkrydsfine-ren i januar måned skyldes, at tagkrydsfine-ren optager fugt fra udeluften i hulrummet mellem isolering og tagkrydsfiner. Når træ i ventilerede tagkonstruktioner kan optage fugt fra udeluften, skyldes det dels at den relative luftfugtighed i store dele af vinterhalvåret er høj, dels at temperaturen i tagrummet svinger. Forholdene medfører, at der ofte opstår skimmelsvampevækst i tagkonstruktioner med træmaterialer, da fugtforholdene i tagrummet i en del af året er over grænsen for skimmelvækst. Udfordringerne er velbeskrevet i teknisk fælleseje som SBI-anvisning 274 (s. 51) og BygErfa-blad (47) 110719 Tagunderlag af krydsfiner – misfarvning efter skimmelvækst. Ved TI's undersøgelse den 11. januar 2023, er der ikke rapporteret om misfarvninger eller nedbrydninger i form af råd eller svamp. Det forhold at hulrummet mellem isolering og tagkrydsfiner, ved inspektionsåbningerne tilsyneladende er 1-2 cm mindre end det regningsmæssigt burde være, kan skyldes at isoleringen er trykket en smule op i forbindelse med udførelse af efterisolering. Forholdet vurderes aktuelt at være uden afgørende betydning, i det der henvises til BygErfa (47) 110719, hvoraf det fremgår at: *'Meget kraftig ventilation af et tag kan derfor øge problemerne, fordi ventilationsluft, som passerer et taghulrum, kan afsætte større mængder fugt på de underafkølede tagflader'*",

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

Nævnet bemærker, at det faktum – at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt eller i overensstemmelse med producentanvisninger og anvisninger i øvrigt – ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret råd eller nedbrydning i øvrigt i tagkonstruktionen. Nævnet bemærker, at det efter nævnets opfattelse er sædvanligt forekommende, at der i varierende grad kan konstateres skimmelsvamp på krydsfinerplader i tagkonstruktioner af pågældende type og alder, uden at dette i almindelighed kan antages at have nævneværdig betydning for indeklimaet i ejendommens beboelsesdel.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren har ændret isoleringsforholdene efter overtagelsestidspunktet, og at klageren ikke har bevist, at ventilationen af taget var utilstrækkelig på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har videre lagt vægt på, at skimmelfirma 2 har vurderet, at de konstaterede skimmelforekomster afspejler konstruktionens udformning og de klimatiske forhold i Danmark, og at forholdene ikke adskiller sig negativt fra tilsvarende tagkonstruktioner.

Hvad angår skimmelforekomster i tagkonstruktionen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster med en intensitet og et omfang,

som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren har tegnet ejerskifteforsikring med ikrafttrædelse den 4/12 2015, at klageren har ændret på isoleringsforholdene efter overtagelsestidspunktet, og at hun først den 15/11 2022 anmeldte, at hun havde fået foretaget DNA test og gennemgang af huset, som viste stærkt forhøjet skimmelsvamp i stue og soveværelse.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved tagkonstruktionen, som er udført i strid med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet og på tidspunktet for skadeanmeldelsen, jf. forsikringens udvidede dækning.

Det som klageren i øvrigt har anført – herunder indholdet i mail af 14/8 2023 – kan ikke føre til andet resultat.

Juridisk og teknisk bistand

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til juridisk og teknisk bistand. Selskabet har afvist dækning, idet de anmeldte forhold ikke udgør dækningsberettigende skader.

Nævnets flertal udtaler:

Henset til sagens karakter og udfald finder flertallet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til juridisk og teknisk bistand.

Nævnets mindretal udtaler:

Mindretallet finder, at selskabet skal dække klagerens udgift til DNA-analyser med 4.400 kr. og til rapport af 7/3 2023 fra Teknologisk Institut med skønsmæssigt 17.500 kr. Selskabet skal endvidere dække klagerens udgift til juridisk bistand med skønsmæssigt 10.000 kr. Mindretallet

Ankenævnet for Forsikring

63.

100753

finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække yderligere udgifter til juridisk og teknisk bistand.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på sagens karakter og udfald.

Genhusning

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til genhusning. Selskabet har afvist dækning, idet de anmeldte forhold ikke udgør dækningsberettigende skader.

Nævnets flertal udtaler:

Da der ikke er påvist dækningsberettigende skader, er der ikke grundlag for at pålægge selskabet at afholde klagerens udgift til genhusning.

Nævnets mindretal udtaler:

Mindretallet finder, at selskabet skal dække klagerens rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i forbindelse med skimmelafrensningen af beboelsesrum.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck