

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 5. februar 2025 blev i sag nr. 101880:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basisdækning. I klageskema af 25/6 2024 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Forud for klagerens køb af ejendommen beliggende ..., blev der udarbejdet tilstandsrapport af 5. august 2019 (bilag 1).

I tilstandsrapporten er der ved dampspærre angivet K3, hvortil følgende er bemærket. 'Dampspærre i lodret skunk i soveværelse er ikke tætsluttende omkring rørgennemføringer ved skunklem. Note: Dette kan medføre kondensafsætning og fugtskader.' Det er den eneste K3'er i tilstandsrapporten.

Klagerne købte ved købsaftale af 26. august 2019 (bilag 2) ejendommen, som klagerne overtog den 1. marts 2020. I købsaftalen fremgår det under pkt. 11, at: 'Køber er gjort bekendt med, at den i tilstandsrapporten nævnte K3'er er blevet udbedret.'

I forbindelse med handlen tegnede klagerne ejerskifteforsikring hos Topdanmark.

Efter overtagelsen begyndte klagerne at opleve gener ved ophold i boligen, og anmeldte derfor den 3. august 2021 til Topdanmark, at klagerne oplevede problemer med hovedpine, tørre øjne og at være tunge i hovederne, hvilket klagerne tænkte eventuelt kunne være på grund af skimmelvækst i boligen.

Topdanmark fremsendte tilbagemelding på anmeldelsen den 10. august 2021, hvoraf det blandt andet fremgik, at skimmel kunne være forårsaget af mange årsager, som ikke altid behøves at være relateret til bygningen, eller dennes konstruktioner, samt at klagerne ikke ved anmeldelsen

havde nævnt, at der var tale om tydelig fugt/skimmel, og der derfor ikke var åbenlyse tegn eller indikationer på skimmelvækst.

Anmeldelsen blev således afvist af Topdanmark.

Da klagerne på et senere tidspunkt var på en længere rejse, og oplevede at generne under rejsen forsvandt – og kom tilbage igen efter hjemrejse, fik de en konkret mistanke om, at der kunne være skimmelsvamp i boligen.

Derfor rekvirerede klagerne en skimmelhund til besigtigelse af boligen.

Skimmelhunden markerede på stueetagens trægulve og 1. salens skunke, hvorfor klagerne valgte at få boligen undersøgt nærmere, og rekvirerede [fugtfirma] til at besigtige boligen.

[Fugtfirma] besigtigede boligen og udarbejdede på baggrund heraf notat af 8. november 2023 (bilag 3).

Af notatet fra [fugtfirma] fremgår det om stueetagen, at der på betondækket i stuen er uhen-sigtsmæssigt høje niveauer af skimmelsvamp, som kan være forårsaget af tidligere vandskade som ikke er udbedret korrekt eller fra restfugt i betonen da trægulvet blev lagt, som nu er udtør-ret. Det fremgår ligeledes, at omfanget af skimmelsvampeforekomster medfører behov for reno-vering af stuegulvet.

I øvrigt fremgår det om børneværelset på stueetagen at det ikke kan udelukkes, at der i gulvet i børneværelset er forhøjede niveauer af skimmelsvampe, hvorfor det anbefales at gulvet enten skifte samtidigt med stuegulvet eller undersøges nærmere.

Vedrørende 1. salen fremgår det af notatet, at der kunne observeres udtørrede fugtskader og må-les forhøjede niveauer af skimmelsvampeforekomster i begge skunke og i spidsloftet forårsaget af hhv. manglende ventilation i både tagfoden, i skråloftet og i kippen samt et generelt utæt dampspær-re.

Det fremgår også, at det ikke vides om der også er skjulte skimmelforekomster i skrålofter, men at dette må antages at være tilfældet.

Af notatet fremgår det om udbedring på 1. salen at det anbefales at der udføres en sanering for skimmelsvampe tagkonstruktion samt etableres en tætsluttende dampspærre og en bedre ud-luftning.

Klagerne kunne således på grundlag af notatet fra [fugtfirma] konstatere, at der var flere skader på boligen.

Derfor anmeldte klagerne efterfølgende skaderne til Topdanmark, som den 5. december 2023 be-sigtigede boligen og efterfølgende fremsendte afgørelse af 11. december 2023 (bilag 4).

Af afgørelsen fremgår det, at Topdanmark ikke vil dække de af klagerne anmeldte skader.

Om stueetagen fremgår det blandt andet af afgørelsen, at der er målt normale fugtniveauer, og at dette indikerer, at der ikke er nogen skader på huset.

Vedrørende tagkonstruktionen fremgår det blandt andet, at der ikke kunne konstateres nævneværdige fugtrelaterede skader på træværket hverken visuelt eller ved fugtmålinger. Det fremgår i øvrigt, at dampspærren ikke er tæt ved gennemførelser i skunkvægge, men at dette er angivet i tilstandsrapporten, og at ventilationen ved tagfoden er mindre end man anbefaler, men ikke medfører følgeskader.

Sammenfattende vurderede Topdanmark ved afgørelsen, at der ikke kunne konstateres skader på huset.

På baggrund heraf fremsendte undertegnede på vegne af klagerne en intern klage af 22. januar 2024 (bilag 5).

Som svar herpå fremsendte Topdanmark afgørelse af 2. april 2024, hvor Topdanmark fastholdt afvisningen (bilag 6).

Klagerne har efterfølgende indhentet tilbud fra [murer] på udbedring af de forhold, der er angivet i rapporten fra [fugtfirma], hvilket omfatter de skader, der er klagerne er anmeldt til Topdanmark. Tilbuddet fra [murer] fremlægges som bilag 7, og lyder på i alt kr. 528.437,50.

På grundlag af ovenstående fremsendes nærværende klage til Ankenævnet for Forsikring over Topdanmark, idet det fastholdes, at Topdanmark skal anerkende de af klagerne anmeldte skader.

Forhold vedrørende gulvet

Det fastholdes, at der vedrørende gulvet i stueetagen foreligger dækningsberettiget skade.

Topdanmark anfører, at der er målt normale fugtniveauer, og at dette indikerer, at der ikke er nogen skade i huset.

Dette står dog i stor kontrast til vurderingen fra [fugtfirma], som vurderer at der er u hensigtsmæssigt høje niveauer af skimmelsvamp.

Dette vurderes ud fra, at der ved prøver fra konstruktionsåbninger påvises henholdsvis høj intensitet af skimmelsvampeforekomster og middel intensitet af skimmelsvampevækst.

[Fugtfirma] anfører i øvrigt, at disse uforholdsmæssigt høje niveauer af skimmelsvamp kan være forårsaget af tidligere vandskade, som ikke er udbedret korrekt, eller fra restfugt i betonen da trægulvet blev lagt, som nu er udtørret.

Der er således tale om skade, der var til stede inden klagernes overtagelse af ejendommen.

Henset til omfanget af skaden, herunder at det af [fugtfirma] er vurderet, at skaden medfører behov for renovering af stuegulvet, må det lægges til grund, at skaden nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ankenævnet *for* Forsikring

4.

101880

Der er således tale om dækningsberettiget skade.

Forhold vedrørende 1. salen

Det fastholdes, at der vedrørende tagkonstruktionen på 1. salen foreligger dækningsberettiget skade.

Topdanmark anfører, at dampspærren ikke er tæt ved gennemførelser i skunkvægge, men at dette er angivet i tilstandsrapporten.

Hertil skal det bemærkes, at den omtalte K3'er i tilstandsrapporten alene vedrører at dampspærre i lodret skunk i soveværelse ikke er tætsluttende omkring rørgennemføringer ved skunklem. K3'eren vedrører således ikke gæsteværelset, hvilket Topdanmark i øvrigt er enig i, idet Topdanmark i sin seneste afgørelse angiver følgende: *'Det er vores vurdering, at det i tilstandsrapporten anmærkede forhold alene gælder soveværelset og ikke gæsteværelset, idet det alene er soveværelset som omtales.'*

Omfanget vedrørende utæt dampspærre er dog væsentligt mere omfattende end angivet i tilstandsrapporten, idet den af [fugtfirma] i rapporten konstaterede utætte dampspærre både vedrører soveværelset og gæsteværelse, hvor dampspærre på skunkvæggen og skunkgulvet ikke var sammenhængende, ligesom dampspærre mellem skunkvæggen og isolering flere steder var utæt og perforeret af ledninger fra tilstødende rum.

Derudover er det også ved rapporten fra [fugtfirma] konstateret, at ventilationsspalten langs tagfod er mindre end anbefalet, hvilket er medvirkende til skimmelsvampen. Dette er ikke angivet i tilstandsrapporten.

At ventilationsspalten er mindre end anbefalet anerkender TopDanmark også i afgørelserne. Topdanmark mener dog ikke, at der af den grund er tale om mangelfuld ventilation, som medfører følgeskader.

I den forbindelse fastholdes det, at der også i henhold til ventilationen er tale om en skade, omfattet af ejerskifteforsikringen, idet ventilationen er mindre en anbefalet, hvilket medvirker til skimmelsvamp.

Desuden ses der fugtskader i skunkrum, som ikke er angivet i tilstandsrapporten.

Den til Topdanmark anmeldte skade vedrørende tagkonstruktionen er således væsentligt mere omfattende, og omfatter flere forhold end den i tilstandsrapporten angivne K3'er vedrørende utæt dampspærre.

Det bestrides i den forbindelse, at dampspærren og den manglende ventilation ikke har medført skader eller nærliggende risiko for skader, idet dampspærren og ventilationen, udover i sig selv at være dækningsberettigede skader, har medført massiv skimmelvækst, som har væsentlig betydning for indeklimaet og medfører store gener for klagerne, hvorfor brugbarheden er nedsat nævneværdigt sammenlignet med bygninger af samme alder og vedligeholdelsestand.

Derudover skal det bemærkes, at det i købsaftalen er angivet, at den i tilstandsrapporten nævnte K3'er er blevet udbedret.

Da købsaftalen er dateret den 25. august 2019, må det således lægges til grund, at de i tilstandsrapporten nævnte forhold vedrørende K3'eren var udbedret af sælger pr. 25. august 2019. Såfremt sælgers udbedring af den angivne K3'er har været mangelfuld, eller der i forbindelse med udbedringen er påført dampspærren eller tagkonstruktionen i øvrigt skade, må der således være tale om et forhold, der er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse, men inden klagers overtagelse af ejendommen, hvorfor skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen, og er dækningsberettiget.

Der henvises til kendelsen i sag nr. 97583 (bilag 8), hvor en af sælger inden overtagelsen installeret varmepumpe var mangelfuld, hvilket var dækket af ejerskifteforsikringen.

Der er således tale om en dækningsberettiget skade, både fordi der er skader på bygningskonstruktionen, utæt dampspærre og for lille ventilationsspalte, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og fordi der er dokumenteret massivt skimmelangreb.

Sammenfattende

Både vedrørende gulvet og tagkonstruktionen på 1. salen må det på grundlag af ovenstående lægges til grund, at skaderne er dækningsberettigede.

I begge tilfælde er der tale om skader, hvor skimmelsvampen udgør en følgeskade af andre skader, der er dækket af forsikringen, og hvor der i øvrigt er tale om et så massivt skimmelangreb, at brugbarheden af beboelsesrum er væsentligt nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

I den forbindelse bestrides det af Topdanmark angivne om, at der ikke er indikationer på, at skimmel har givet anledning til sundhedsmæssigt utilfredsstillende indeklima i beboelsesrummene.

Det er gentagne gange fremhævet overfor Topdanmark, at klagerne oplever store gener ved ophold i boligen, ligesom klagerne store fysiske gener ved ophold i boligen understøttes af [fugtfirmas] udtalelser om u hensigtsmæssigt høje niveauer af skimmelsvamp og grundlag for indeklimagener, samt anbefaling om, at der foretages udbedring af skaderne.

Sammenfattende fastholdes det således, at der er tale om dækningsberettigede skader. Det gøres gældende, at Topdanmark skal dække i overensstemmelse med det af klagerne indhentede tilbud, som ved nærværende klage er fremlagt som bilag 7."

Selskabet har den 20/8 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Vi modtog den 13. november 2023 en anmeldelse fra klagerne med oplysning om, at der var fundet skimmelbevoksning flere steder i den forsikrede ejendom. Skadedatoen blev oplyst som den 29. september 2023. Anmeldelsen var suppleret med rapport fra [fugtfirma] (fremadrettet kaldet klagerne rådgiver) med målinger, der viste, at der var konstateret svingende omfang af skimmel i gulv- og tagkonstruktionen, samt at indeklimaet ikke var påvirket (i kategori B). Rapporten er vedlagt af klagerne advokat som **bilag 3**.

Den 5. december 2023 foretog vi ved taksator en besigtigelse, og i forlængelse heraf sendte taksator en vurdering til klagerne den 11. december 2023 (vedlagt af klagerens advokat som **bilag 4**). Taksator konkluderede sammenfattende, at der ikke kunne konstateres aktuelle bygningsskader på ejendommen. Hverken visuelt eller ved fugtmålinger fremkom der et billede fugt- eller skimmelskader. Blandt andet henset til at ejendommen og dermed konstruktionerne var omkring 25 år gamle på tidspunktet for besigtigelsen, vurderedes der heller ikke at være nærliggende risiko for skader.

Klagerens advokat rettede den 22. januar 2024 henvendelse til vores kundeklagefunktion. Vores kundeklageansvarlige besvarede klagen den 2. april 2024, hvor hun fastholdt, at det anmeldte ikke var dækket af ejerskifteforsikringen. Afgørelsen er vedlagt af klagerens advokat som **bilag 6**.

Herefter blev sagen indklaget for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerens krav

Vi forstår klagen således, at klagerens advokat kræver, at ejerskifteforsikringen skal dække udgifter forbundet med udbedring af de forhold vedrørende gulv- og tagkonstruktion beskrevet af klagerens rådgiver i **bilag 3** i overensstemmelse med det af klagerens i **bilag 7** fremlagte tilbud, som lyder på 528.437,50 kr. – herunder i stueetagen udskiftning af gulve i stuen og i børneværelset og skimmelrengøring, samt i tagkonstruktionen nedtagning af tagsten, undertag og lægter, udtagning af isolering, skimmelsanering af træværk, etablering af ny dampspærre, isolering og ventilation samt genmontering af tagkonstruktion.

Vi skal indledningsvist oplyse, at klagen ikke giver os anledning til at ændre vores tidligere afgørelser, hvorfor det fortsat er vores vurdering, at der ikke er påvist dækningsberettigende skader under ejerskifteforsikringen vedrørende skimmel i/hidrørende fra gulv- og tagkonstruktionen.

Vores vurdering

Nedenfor vil vi uddybe vores vurdering.

Stueetagen

Som det fremgår af taksators oplysninger fra besigtigelsen, havde klagerne inden besigtigelsen fået foretaget inspektionshuller i gulvene i stueetagen, som var lukket til igen ved besigtigelsen.

Det fremgår af klagerens rådgivers rapport, at der ved den ene konstruktionsåbning (i stuen) kunne konstateres normalt tørt på betondækket. Der blev på betondækket udtaget prøver, som viste høj intensitet af skimmelsvampeforekomster og middel intensitet af skimmelsvampevækst.

Ved den anden konstruktionsåbning (i værelset) blev det ligeledes konstateret, at betondækket var normalt tørt, og at der nede i konstruktionen var lav intensitet af skimmelsvampeforekomster og middel intensitet af skimmelsvampevækst.

Det fremgår videre af rapporten, at der på gulvoverfladerne (klikgulvet) kunne måles halvtørt.

Der blev som tidligere nævnt ikke konstateret skimmelbelastning i indeluften i stueetagen.

Som vi forstår det, har klagerne haft en skimmelhund til at besøge ejendommen, og denne markerede i stueetagen ved en væg under trappen mod en bruseniche. Ifølge taksator oplyste klagerne ved besigtigelsen, at dette skyldes en utæt fuger i brusenichen. Som vi forstår klagen, er klagerne på denne vis opmærksomme på dette forhold, som ikke er indeholdt i klagen fra klagerens rådgiver.

Vi kan da heller ud fra de foreliggende oplysninger ikke se, at det er påvist en sammenhæng mellem en eventuel utæthed ved en fuger i brusenichen og fund af skimmelforekomster i inspektionshullet ved ydervæggen eller i værelset.

Idet hullerne som ovenfor nævnt var lukket igen, havde taksator ikke mulighed for visuelt at gennemgå konstruktionerne under klikgulvet.

Taksator foretog i stedet fugtmålinger flere steder på vægge og gulve, og disse målinger viste et normalt fugtniveau, hvilket er i tråd med klagerens rådgivers målinger, der viste tørt nede på betonen og halvtørt ovenpå klikgulvene.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb

Ejerskifteforsikringen dækker (som kort berørt ovenfor) aktuelle bygningsskader, som nedsætter en ejendoms værdi eller brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Det er en præmis for dækning over ejerskifteforsikringen, at skaden var til stede på tidspunktet for forsikringstagernes overtagelse af ejendommen. Vi henviser til vilkårenes punkt 15 C samt 14 A.

...

Praksis fra Ankenævnet for Forsikring vedrørende ejerskifteforsikring og skimmelsvamp

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 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 kan blandt andet henvise til Nævnets udtalelse i kendelse 97007 samt til klageguiden på Ankenævnets hjemmeside, hvoraf følgende fremgår:

...

Vi forstår klagen således, at klagerens advokat mener, at årsagen til skimmel på betondækket er en tidligere vandskade eller restfugt, fra da betonen blev støbt.

Som ovenfor nævnt dækker ejerskifteforsikringen aktuelle bygningsskader i form af for eksempel revnedannelse, deformering med mere. Der er ved betondækket eller gulvene over ikke konstateret nogen bygningsskader. Betondækket er ved fugtmålinger foretaget af klagerens rådgiver målt tørt. Inspektionshullerne var som nævnt lukket igen ved taksators besigtigelse, og vi har således ikke kunnet se, om der mod forventning skulle være skader ved betondækket. Vi går dog ud fra, at såfremt der var sket skader på dækket, ville vi have fået forelagt oplysninger herom. Taksator kunne ved sin besigtigelse vurdere konstruktionen over betonen, altså klikgulvet, og der var heller ikke skader ved dette gulv, der kunne relatere sig til fugt.

Gulvet er som nævnt opbygget på et betondæk, hvorpå der er lagt trinlydsdug og klikgulv. Der er tale om en konstruktion, som var helt sædvanlig på opførelsestidspunktet.

At der kan måles skimmel på betondækket under gulvet, udgør ikke i sig selv en aktuel bygnings-skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dette er ikke unormalt, idet skimmel kan gro i det støv, som sætter sig på overflader, herunder også på uorganiske materialer. Et betondæk vil oftest have støv på overfladen blandt andet grundet byggestøv og almindeligt støv. Vi bemærker igen, at der ikke er målt fugt på betondækket. Der har altså ikke været tale om restfugt eller en tidligere vandskade, som har medført fugt i et niveau, som konstruktionen ikke har kunnet håndtere, og det er tørt nu.

Der er som ovenfor nævnt ikke konstateret en dækningsberettigende årsagsskade ved gulvene, som kan medføre, at skimmelsvamp kan dækkes som følgeskade, jf. første led i Ankenævnets praksis ovenfor.

Vi bemærker øvrigt, at der på betongulvet i værelset er målt lav intensitet af skimmelsvampeforekomster og middel intensitet af skimmelsvampevækst og i stuen er målt høj intensitet af skimmelsvampeforekomster og middel intensitet af skimmelsvampevækst. Dette er efter vores vurdering ikke et omfang, som er usædvanligt for et betondæk, som er over 25 år gammelt.

Det er vores klare overbevisning, at andet led i den beskrevne praksis fra Ankenævnet omkring skimmel heller ikke er realiseret. Der er ikke målt og konstateret et massivt skimmelangreb i beboelsesrummene, som var til stede på overtagelsestidspunktet for over fire år siden, og som nedsatte brugbarheden af rummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme.

Der er ikke fremlagt målinger af indeklimaet i stueetagen, og den målte skimmel befinder sig under et trinlydsdug og klikgulv, hvilket udgør en relativ tæt konstruktion. I øvrigt er der 'kun' målt lav intensitet af skimmelsvampeforekomster i værelset, ligesom der 'kun' er målt middel intensitet af skimmelsvampevækst i både værelset og i stuen – og altså nede på betondækket under gulvene.

Vi må på denne baggrund fastholde vores vurdering af, at ejerskifteforsikringen ikke kan dække udgifter forbundet med udbedring af skimmel på betondækket, idet der ikke er konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand herved.

1. salen

Tagkonstruktionen er opbygget med betontegl, Mornarfol undertag, isolering, dampspærre og lofts-/vægbeklædning.

Skunkene er opbygget med vægbeklædning i form af gipsplade, dampspærre og isolering.

Der er efter vores opfattelse tale om gængse konstruktioner for en ejendom fra 1998.

Det er videre vores opfattelse, at der ikke er sket væsentlige ændringer i konstruktionerne siden opførelsen, hvorfor vi lægger til grund, at konstruktionerne har fungeret i over 25 år.

Det fremgår af klagernes rapport, at skimmelhunden på 1. salen havde markeret ved boligens skunke på begge sider af huset.

Videre fremgår følgende af rapporten:

- At der i skunken ved soveværelset kunne observeres, at dampspærren mellem skunkvæggen og isoleringen flere steder var utæt.
- At dampspærren på skunkvæggen og skunkgulvet ikke var sammenhængende.
- At ventilationsspalten langs tagfødderne mellem vindpladerne og undertaget var 0-1 cm., hvilket ifølge klagernes rådgiver er for lidt.
- At der var fugtskjolder på isoleringen, og at skimmelprøver viste høj intensitet af skimmelsvampeforekomster og middel intensitet af skimmelsvampevækst.

Det fremgår videre af klagernes rådgivers rapport:

- At det i skunken ved gæsteværelset ligeledes kunne observeres, at der var udført en dampspærre mellem skunkvæggen og isoleringen, som flere steder var blevet perforeret af ledninger fra de tilstødende rum.
- At dampspærren på skunkvæggen og skunkgulvet ikke var sammenhængende.
- At der var 0-1 cm. ventilationsspalte langs tagfødderne mellem vindpladerne og undertaget. Klagernes rådgiver mener som ovenfor nævnt, at dette er for lidt.
- At der også her kunne konstateres fugtskjolder på isoleringen, og at prøver viste meget høj intensitet af skimmelsvampeforekomster og lav intensitet af skimmelsvampevækst.

Taksator besigtigede ved sit besøg på ejendommen begge skunke. Der kunne ikke konstateres nogen nævneværdige fugtrelaterede skader, og fugtmålinger viste normale værdier.

Det fremgår også af klagernes rådgivers rapport, at der på spidsloftet blev målt let forhøjede fugtniveauer på spær nærmest undertaget.

Det fremgår videre, at ventilationsspalten mellem undertaget og isoleringen var 2-4 cm. hvilket ifølge klagernes rådgiver var for lille.

Der blev ifølge rapporten udtaget en skimmelprøve på spærtræet i tagrummet, som viste høj intensitet af skimmelsvampevækst.

Taksator besigtigede ved sit besøg på ejendommen også spidsloftet og ej heller her, kunne han konstatere nogen nævneværdige fugtrelaterede skader. Taksator kunne konstatere, at taget blev ventileret via ventilationsspalte ved tagfod og via udluftningsstudse i undertaget på spidsloftet. På spidsloftet var der ventilationsåbning i gavl.

Taksator foretog fugtmålinger i træværket flere steder både ved skunklemme og ved spær på spidsloftet, og alle steder kunne måles et normalt fugtniveau.

...

Vi indsætter til information en tabel angående anbefalet fugtindhold i træ, som viser, at de af taksator udførte målinger ligger i spændet mellem tørt og bygningstørt:

Anbefalet fugtindhold i træ

0-08 %	Meget tørt	f.eks. opvarmede rum	Ingen risiko for skimmel.
08-11 %	Tørt	f.eks. delvis opvarmede rum	Ingen risiko for skimmel.
12-15 %	Bygningstørt	f.eks. træfacader	Ingen risiko for skimmel.
16-17 %	Fugtigt	f.eks. fri luft under tag	Risiko for vækst af skimmel.
18-28 %	Vådt	f.eks. ubeskyttet for vejrliget	Stor risiko for vækst af skimmel
>28 %	Vandindholdet ved fibermætningspunktet regnes normalt som 28 %. <i>(er træartsspecifikt)</i>		
>20 %	Vil der være risiko for trænedbrydende svampe.		
Værdier kan variere afhængigt af temperatur og træsort			

Ovenfor nævnte værdier anvendes som vejledende. Kilde: Byg-erfa

Vi bemærker kort, som de indsatte fotos også viser, at spær, isolering med videre i loftrum og skunk ser tørre og fine ud – og at standen af konstruktionerne ikke adskiller sig negativt fra, hvad man kan forvente af sådanne konstruktioner fra 1998.

Vi fremhæver, at klagerens rådgiver udtog en DNA-prøve i indeklimaet på 1. sal, som viste normale skimmelniveauer.

Som ovenfor nævnt dækker ejerskifteforsikringen aktuelle bygningsskader eller nærliggende risiko herfor, der var til stede på overtagelsestidspunktet.

Det afgørende for dækning over forsikringen er således, at der er konstateret egentlige bygningskader.

Det er vores opfattelse, at klagerens rådgiver og advokat mener, at årsagen til de observerede udtørrede fugtskader og målinger af forhøjede niveauer af skimmelsvampeforekomster i begge skunke og i spidsloftet skal findes i henholdsvis manglende ventilation i både tagfoden, i skråloftet og i kippen samt en generel utæt dampspærre.

Vi har ved vores vurdering lagt vægt på, at klagerens rådgiver ikke har konstateret egentlige bygningsskader i form af for eksempel trænedbrydende råd eller svamp, deformation, svækkelse eller lignende. Det fremgår som ovenfor nævnt af oplysninger fra taksators besigtigelse, at han heller ikke kunne konstatere nogen skader i konstruktionerne i skunkene eller i loftet.

En konstruktion kan godt være udført på en ikke-hensigtsmæssig måde, uden at dette udgør en skade i forsikringens forstand.

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

...

Det er vores overbevisning, at fraværet af skader i konstruktionerne viser, at såvel konstruktionerne i skunkene som i loftet har fungeret rimeligt, til trods for utæt dampspærre og 'nedsat' ventilation.

Taksator tog som nævnt fugtmålinger flere steder i træværket ved skunklemme og ved spær på spidsloftet, og alle steder kunne der måles et normalt fugtniveau.

Vi har videre lagt vægt på, at tagkonstruktionen er ventileret, om end det er i mindre målestok, end man ville etablere ved en konstruktion i dag. Der er dog ikke tale om, at ventilationen var usædvanlig på opførelsestidspunktet, og det afgørende er som nævnt ovenfor, at der ikke er opstået skader i konstruktionen, som følge af ventilationens omfang. Hvis der havde været mindre ventilation, end konstruktionen kunne håndtere, er det vores klare formodning, at der ville have været omfattende skader så mange år efter konstruktionernes opførelse.

Konstruktionerne har nemlig været som de nuværende siden 1998, uden der er sket egentlige bygningskader, eksempelvis i form af råd eller trænedbrydende svamp, hvorfor vi heller ikke vurderer, at der var nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet i begyndelsen af år 2020.

Det samme gældende den utætte dampspærre. Det er vores vurdering, at dampspærren har fungeret rimeligt trods utæthederne, idet der heller ikke er sket skader i form af nedbrydning i konstruktionerne som følge af den utætte dampspærre.

Det er vores vurdering, at fugtskjolderne på isoleringen skyldes almindelig kondens på spidsloftet grundet sædvanlige forhold ved tagbelægning og undertag. Der ligger et papiroverlag ovenpå isoleringen, hvilket er sædvanligt for denne type isolering, og fugtaftegninger fra kondens er derfor synlige. Havde der været lagt isoleringsbatts uden papiroverlag, havde man ikke kunnet se skjolderne på isoleringen.

Uagtet det anførte fra klageres rådgiver omkring den utætte dampspærre, er det som nævnt vores vurdering, at der ville kunne opstå noget fugt på spidsloftet grundet kondens på undertaget, som ville kunne dryppe ned. Selv hvis den utætte dampspærre har bidraget til yderligere kondens på spidsloftet, er der stadig ikke mere kondens på spidsloftet, end hvad konstruktionerne kan håndtere. Der er som ovenfor nævnt ikke konstateret skader på konstruktionerne i form af for eksempel trænedbrydende råd eller svamp. Tilstanden af konstruktionerne adskiller sig ikke negativt fra tilsvarende konstruktioner.

Videre er det beskrevet i den gældende tilstandsrapport, at dampspærren i den lodrette skunk i soveværelset ikke er tætsluttende:

...

Dette forhold (i skunken ved soveværelset) er også undtaget dækning i medfør af vilkårenes punkt 16 A, hvorefter forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, er undtaget forsikringsdækning;

...

Vi bemærker, at det forhold, at klagerne har aftalt med sælgerne af ejendommen, at det nævnte forhold vedrørende dampspærren skulle udbedres inden overdragelsen, er et forhold mellem de to parter. Hvis det skulle have betydning for ejerskifteforsikringen, skulle der have været udført en allonge til tilstandsrapporten, hvori det var beskrevet, at forholdet var udbedret. Dette er os bekendt ikke sket.

Videre bemærker vi, at det forhold, at utætheder i dampspærren i den ene skunk er nævnt i tilstandsrapporten, ikke medfører, at utæt dampspærre i den anden skunk er dækket af ejerskifteforsikringen. Afgørende for, om et forhold er dækket af forsikringen, er som gentaget flere gange, om skadebegrebet er opfyldt, og ikke om et tilsvarende forhold er nævnt i tilstandsrapporten.

I skunkene og i loftet er der som nævnt ikke konstateret skader i forsikringens forstand, trods omfanget af ventilation og utætheder i dampspærren.

Taksator kunne således ved sin besigtigelse ikke konstatere nogen dækningsberettigende aktuelle bygningsskader, som kunne agere årsagsskade til skimmelsvampen.

Skimmelforekomsterne og skimmelvæksten kan derfor ikke udløse erstatning ud fra første led i Ankenævnets praksis omkring dækning af skimmelsvamp, som gengivet ovenfor.

Vi bemærker, at klagerne har tegnet en basisejerskifteforsikring, og at der ikke er dækning for eventuelle ulovlige bygningsindretninger, hvorfor vi ikke har fundet det relevant at gå nærmere ind i en vurdering af konstruktionernes overensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-tidspunktet.

I forhold til andet led i Ankenævnets praksis omkring dækning af skimmelsvamp finder vi det heller ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb i beboelsesrummene, der nedsatte brugbarheden af rummene grundet skimmel i skunkene og tagkonstruktionen.

Vi har ved vores vurdering lagt vægt på, at der på nuværende tidspunkt – godt fire år efter overtagelsen - af klagerens rådgiver er målt skimmel i et niveau 'B', som viser, at indeklimaet ikke er påvirket af skjulte fugtskader.

Vi indsætter udklip af klagerens rådgivers DNA-måling i kontoret på 1. sal:

OE 2687 1. sal "Kontor"



B	På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er let forhøjede forekomster af enkelte skimmelsvampe på prøven, men der er lav forekomst af fugtindikatorerne. Dette skyldes formentlig ophobning af skimmelmateriale i støv fra udeluften og ikke at indeklimaet er påvirket af skjulte fugtskader.
---	---

Som fremgår af målingen, kunne der måles let forhøjede forekomster af enkelte skimmelsvampe på prøven, mens forekomsten af fugtindikatorer var lav. Det er beskrevet, at dette formentlig skyldes ophobning af skimmelmateriale i støv fra udeluften, og ikke at indeklimaet er påvirket af skjulte fugtskader.

Vi bemærker i forlængelse af ovenstående og i forhold til forsikringens skadebegreb, at der med udtrykket, at ejendommens 'værdi' skal være væsentligt nedsat i forhold til tilsvarende ejendomme, sigtes til ejendommens byggetekniske værdi. Det er således for så vidt angår forsikringens vurdering af skadebegrebet uvedkommende, om ejendommens økonomiske værdi er nedsat på grund af et givent forhold.

Det afgørende er som nævnt, om ejendommens byggetekniske værdi er nedsat, hvilket vi vurderer den ikke er, i og med at der ikke er konstateret egentlige skader ved konstruktionerne i form af eksempelvis råd eller trænedbrydende svamp.

Vi indsætter til illustration heraf udklip fra klageguiden på Ankenævnet for Forsikrings hjemmesiden:

...

Vi må på baggrund af ovenstående fastholde, at der ikke er påvist skader i forsikringens forstand ved skunkene eller loftet, ligesom det heller ikke er påvist, at skimmelsvamp i sig selv skulle udgøre en dækningsberettigende skade.

Nævnet har taget stilling til lignende problemstillinger som i nærværende sag Vi kan for eksempel henvise til Ankenævnets kendelse 97007 (som også henvist til ovenfor) omhandlende skimmel i en gulvkonstruktion, hvor Nævnet fandt, at det ikke var godtgjort, at skimmelsvamp var dækket hverken som en følge af en dækningsberettigende årsagsskade eller som en selvstændig skade.

Nævnet lagde blandt andet vægt på, at der var foretaget fugtmålinger i tilgængelige bygningsdele, og at der på væg- og gulvoverflader ikke var påvist en aktuel opfugtning, samt at der ikke var påvist en sammenhæng mellem skimmelarter konstateret i gulvkonstruktionen og i boligens indeklima.

Vi henviser ligeledes til principperne i Ankenævnets kendelse 95339, hvor Nævnet blandt andet udtalte, at utætheder i en dampspærre i den aktuelle sag ikke udgjorde en dækningsberettigende skade i forsikringens forstand, idet Nævnet blandt andet lagde vægt på, at det ikke var påvist, at utætheder i dampspærren havde givet anledning til konkrete opfugtninger. Nævnet fandt videre, at det ikke var bevist, at forholdet havde medført skimmelsvamp gener af et omfang, som kunne antages at have betydning for brugbarheden af ejendommens beboelsesrum.

Videre fandt Nævnet vedrørende skimmel i loftrummet/negativ spredning til indeklimaet, at det ikke var bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om skimmelsvamp, som påvirkede beboelsens indeklima i en sådan grad, at bygningens værdi og brugbarhed af den grund måtte anses for nævneværdigt nedsat.

Nævnet lagde blandt andet vægt på, at det ikke var påvist, at der var sket spredning af skimmel til indeklimaet. Samt på en udtalelse fra selskabets seniortaksator, som forklarede, at den omstændighed, at der er utætheder i en dampspærre ikke nødvendigvis vil resultere i spredning af sporer til indeklimaet.

Vi er klar over, at kendelserne ikke fuldstændigt afspejler den konkrete sag, men Nævnets udtalelser kan efter vores vurdering illustrere praksis på området.

Sammenfattende konklusion

Sammenfattende må vi konkludere, at der ikke er påvist egentlige bygningsskader ved hverken betondækket i stueetagen, i skunkene eller på spidsloftet. Herunder er der ikke målt fugt i betondækket og højest let forhøjede fugtniveauer på spidsloftet.

Der er ej heller konstateret skimmel i særligt beboelsesrummene i et så væsentligt omfang, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Der er kun fremlagt en måling fra 1. salen, og her er der – godt fire år efter overtagelsen – kun målt skimmel i niveau B, hvilket indikerer, at der kun er let forhøjede forekomster af enkelte skimmelsvampe på prøven, og at der er lav forekomst af fugtindikatorer. Dette skyldes

ifølge beskrivelsen i skimmelprøven formentlig ophobning af skimmelmateriale i støv fra udeluften, og ikke at indeklimaet er påvirket af skjulte fugtskader.

Der er således ikke påvist dækningsberettigende skader ved hverken gulvkonstruktionen, ved skunkene eller i loftet, eller angreb af skimmel i beboelsen, som kan udløse erstatning. Og vi fastholder som ovenfor nævnt derfor vores oprindelige afgørelse, idet der ikke er konstateret skader i forsikringens forstand."

Klagerens advokat har i brev af 6/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Topdanmark angiver på side 2 høringssvaret, at klagerne inden besigtigelsen havde tillukket inspektionshullerne i gulvene i stueetagen. Hertil skal det bemærkes, at inspektionshullerne ikke var lukket permanent ved besigtigelsen, og at der var mulighed for at åbne og foretage besigtigelse ved inspektionshullerne.

Klagerne tilbød også taksator at åbne inspektionshullerne igen, og havde tilmed fundet værktøj frem til at åbne, hvilket taksator dog ikke ønskede.

I den forbindelse skal det ligeledes fremhæves, at taksator overfor klagerne udtalte, at han ikke havde ekspertise indenfor skimmel.

Topdanmark angiver ligeledes på side 2, at der ikke er konstateret skimmelbelastning i indeluften i stueetagen.

Dette er klagerne uforstående overfor, idet der ikke er blevet undersøgt for skimmelbelastning i indeluften i stueetagen. Topdanmark angiver også selv på side 5, at: 'Der er ikke fremlagt målinger af indeklimaet i stueetagen.' Udtalelserne fra Topdanmark er således modstridende.

Det må lægges til grund, at der ikke er foretaget målinger af indeklimaet i stueetagen, og at Topdanmarks argument om, at der ikke er konstateret skimmelbelastning i indeluften i stueetagen, således ikke er korrekt.

På side 4 i høringssvaret angiver Topdanmark, at *'Vi forstår klagen således, at klagerens advokat mener, at årsagen til skimmel på betondækket er en tidligere vandskade eller restfugt, fra da betonen blev støbt.'*

Det er korrekt, at det på vegne af klagerne gøres gældende, at årsagen til skimmel på betondækket er en tidligere vandskade eller restfugt, fra da betonen blev støbt. Det skal dog fremhæves, at dette gøres gældende på grundlag af, at der af undersøgelsen fremlagt som bilag 3 fremgår følgende: *'På betondækket i stuen, er der uhensigtsmæssigt høje niveauer af skimmelsvamp, dette kan være forårsaget af tidligere vandskade som ikke er udbedret korrekt eller fra restfugt i betonen da trægulvet blev lagt, som nu er udtørret.'*

Det i klagen angivne om årsagen til skimmelsvampen er således udledt af den foretagne indeklimaundersøgelse, hvorfor der ikke blot er tale om en udtalelse, men en dokumenteret omstændighed.

På side 4 anfører Topdanmark ligeledes, at målingen af skimmel i stuetagen ikke udgør en bygningsskade i ejerskifteforsikringen forstand, samt at der ikke er målt fugt på betondækket, og at der således ikke har været tale om restfugt eller en tidligere vandskade. Dette bestrides, og det fremhæves i den forbindelse, at der ved undersøgelsen fremlagt som bilag 4 blev målt uhensigtsmæssigt høje skimmelsvampeforekomster i konstruktionsåbningerne i stueetagen, ligesom det blev vurderet at omfanget af skimmelsvamp medfører behov for renovering af stuegulvet.

Henset til, at der af klagerne er foretaget mere dybdegående undersøgelser af skaden samt at Topdanmarks taksator har foretaget en sparsom undersøgelse af forholdet og i øvrigt har udtalt, ikke at have ekspertise indenfor skimmelsvamp, må undersøgelsen fremlagt som bilag 4 og konklusionerne heri lægges til grund ved vurderingen af skaden.

Til det af Topdanmark på side 6 anførte om, at taksator besigtigede spidsloftet, skal det bemærkes, at taksator alene kiggede op igennem loftslemmen og målte på de nærliggende spær, men ikke var oppe på loftet og besigtige forholdene samt foretage målinger.

Der fremgår i øvrigt i høringsvaret fra Topdanmark adskillige udokumenterede udtalelser vedrørende sagens faktuelle omstændigheder, og som ikke kan lægges til grund i sagen, idet der ikke foreligger sagkyndig dokumentation for det angivne.

Der henvises blandt andet til, at Topdanmark på side 4 anfører, at: 'Et betondæk vil oftest have støv på overfladen blandt andet grundet byggestøv og almindeligt støv.', ligesom Topdanmark på side 5 anfører:

'Vi bemærker øvrigt, at der på betongulvet i værelset er målt lav intensitet af skimmelsvampeforekomster og middel intensitet af skimmelsvampevækst og i stuen er målt høj intensitet af skimmelsvampeforekomster og middel intensitet af skimmelsvampevækst. Dette er efter vores vurdering ikke et omfang, som er usædvanligt for et betondæk, som er over 25 år gammelt.'

Disse, og andre, udtalelser og vurderinger fra Topdanmark anses for udokumenterede postulater, som ikke kan lægges til grund under sagen.

På side 5 anfører Topdanmark, at: 'Det er videre vores opfattelse, at der ikke er sket væsentlige ændringer i konstruktionerne siden opførelsen, hvorfor vi lægger til grund, at konstruktionerne har fungeret i over 25 år.' Det er ikke korrekt at konstruktionerne har fungeret siden opførelsen.

Som det fremgår af undersøgelsen fremlagt som bilag 3, har konstruktionen udtørrede fugtskader og forhøjede niveauer af skimmelsvamp, hvilket er forårsaget af manglende ventilation og utæt dampspærre.

Det af Topdanmark anførte om, at ventilation og dampspærre fungerer 'rimeligt', bestrides ligeledes.

Det bestrides overordnet at konstruktionen på 1. salen fungerer korrekt, herunder hverken med henblik på ventilation eller dampspærre.

Da der kan konstateres udtørrede fugtskader og forhøjede niveauer må det lægges til grund, at konstruktionen ikke har fungeret, fortsat ikke gør det og at skaden alene vil forværres, såfremt skaden ikke udbedres. Det af Topdanmark på side 8 anførte om fraværet af skader i konstruktio-

nerne bestrides ligeledes, idet der er konstateret udtørrede fugtskader og forhøjede niveauer af skimmelsvamp, ligesom der kan konstateres indeklimagener.

I den forbindelse skal det bemærkes, at Topdanmark på side 7 anfører, at der ved DNA-prøve af indeklimaet på 1. sal er vist normale skimmelniveauer, men at det ved undersøgelsen fremlagt som bilag 3 vurderes følgende: *'Den udtagne DNA-prøve i indeklimaet på 1. salen påviste normale skimmelniveauer i sedimenteret støv. Det er dog vores erfaring, at de målte niveauer af skimmelsvampe i spidsloft og skunkrum vil kunne medføre indeklimagener – især for sensible personer – uagtet at DNA-prøven ikke påviser et negativt påvirket indeklima.'*

Ved at medføre indeklimagener nedsætter skaderne således bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

Det bemærkes i øvrigt, at der udover fugtskjolder på isoleringen også kan konstateres visuelle indikationer på fugt og skimmelsvamp på spær. Der henvises til fotos vedlagt undersøgelsen, der er fremlagt som bilag 3. herunder blandt andet foto 10.

Sammenfattende fastholdes det, at der er tale om dækningsberettigede skader.

Der er tale om skader, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til svarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og skaderne opfylder dermed Topdanmarks skadebegreb.

I øvrigt fastholdes det vedrørende skimmelsvampen specifikt, at der både for stueetagen og 1. salen er der tale om skader, hvor skimmelsvampen udgør en følgeskade af andre skader, der er dækket af forsikringen, og hvor der i øvrigt er tale om et så massivt skimmelangreb, at brugbarheden af beboelsesrum er væsentligt nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder."

Selskabet har i brev af 24/9 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Stueetagen

Klagernes rådgiver anfører, at inspektionshullerne i gulvet kunne være blevet genåbnet ved taksators besigtigelse. Dette blev ikke gjort, idet taksator vurderede, at det var for omfattende, når der ikke forelå oplysninger om, at der skulle være fugt eller bygningsskader at besigtige nede i konstruktionen. Uagtet om hullerne var lukkede eller kunne genåbnes, må vi henholde os til, at det af klagernes rådgivers rapport fremgår, at fugtmålinger viste, at der var normalt tørt på betondækket. Og at der som nævnt heller ikke er fremlagt oplysninger om, at der skulle være konstateret aktuelle bygningsskader i konstruktionerne under gulvene.

Som tidligere nævnt har vi ved vores afgørelse netop lagt vægt på, at der ikke er konstateret nogen egentlige bygningsskader omkring gulvkonstruktionerne, hverken over eller under, i form af for eksempel svækkelse, nedbrydning eller lignende.

At der kan konstateres skimmel nede på betondækket, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens

forstand al den stund, at skimmelen ikke hidrører fra en dækningsberettigende skadeårsag eller udgør en skade i sig selv i form af at have været til stede i massivt omfang i beboelsesrummene (indeluften) på tidspunktet for klagernes overtagelse af ejendommen for over fire år siden.

Det er af klagerens advokat angivet, at årsagen til skimmelen skulle være restfugt fra betonen eller en tidligere vandskade. Det er vores vurdering, at så længe, at der på overtagelsestidspunktet ikke var tale om en aktuel dækningsberettigende skade, dækkes skimmelen heller ikke som en følgeskade. Det forhold, at der tidligere har været restfugt i betonen fra ejendommens opførelse i år 1998, som på nuværende tidspunkt er udtørret, udgør ikke en dækningsberettigende årsagsskade. Det er ikke usædvanligt, at der kan være restfugt i beton, og da fugten er udtørret, og der ikke er sket skade på konstruktionerne, realiserer det ikke skadebegrebet efter vores vurdering. At der muligvis tidligere har været en vandskade, som ej heller har medført en reel bygningsskade i form af for eksempel svigt, deformation eller lignende, udgør heller en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er som gentaget flere gange ikke konstateret aktuelle bygningsskader omkring gulvkonstruktionerne.

Såfremt klagerne vender tilbage med dokumentation for, at den mulige vandskade har medført skade i ejerskifteforsikringens forstand på bygningen, vil vi naturligvis tage stilling hertil.

At der er konstateret skimmel på betondækket, er som tidligere nævnt på ingen måde usædvanligt i en konstruktion, der er mere end 25 år gammel. Der kan som tidligere anført være flere årsager til den konstaterede skimmel. Vi henviser til vores tidligere indlæg for en beskrivelse heraf. Det er korrekt som anført af klagerens advokat, at taksator ikke er specialist indenfor skimmelområdet, men han har stor byggeteknisk viden og erfaring. Og vi finder ikke grund til at betvivle, at hans vurdering af, at det er sædvanligt, at der kan forekomme skimmel på et ældre betondæk, er korrekt.

Der er som tidligere nævnt ikke fremlagt prøver, der kunne vise, at indeklimaet kunne være forurenet af skimmel i stueetagen. Og der er kun fremlagt prøve af tilstedeværelsen af skimmel i kontoret på 1. sal, der viste et normalt skimmelniveau (kategori B). Vi mener således ikke, at det er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene.

Vi må på baggrund af ovenstående og med henvisning til vores tidligere indlæg, herunder praksis fra Ankenævnet, fastholde, at bevisbyrden for, at det anmeldte omkring skimmel og gulvkonstruktion i stueetagen skulle udgøre en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen, ikke er løftet af klagerne/klagerens advokat. Vi kan således ikke tilbyde at ændre vores oprindelige afgørelse, da dette ville betyde, at vi skulle tilbyde dækning udover, hvad de lovbestemte vilkår giver belæg for.

1. salen

Vi understreger, at det afgørende for, om et forhold er dækket af ejerskifteforsikringen er, om det realiserer forsikringens skadebegreb.

Det helt centrale for vurderingen er således, om der (vel at mærke på det tidspunkt, hvor forsikringen trådte i kraft – i nærværende sag i marts måned 2020) kunne konstateres egentlige skader på bygningen/bygningsdele i form af for eksempel nedbrydning, svækkelse, revnedannelse, deformation eller lignende.

Hverken ved skunkene eller spidsloftet er der konstateret forhold, der har resulteret i skader af ovenfor nævnte karakter. Fugtmålinger har således ikke vist usædvanligt høje fugtværdier

(tværtimod), og konstruktionernes stand adskiller sig ikke nævneværdigt i negativ retning i forhold til tilsvarende konstruktioner af samme alder.

Det er vores vurdering, at såfremt 'nedsat' ventilation og utæt dampspærre udgjorde et reelt problem for konstruktionerne, ville disse være med omfattende skader i form af for eksempel råd eller trænedbrydende svamp i trækonstruktionerne i skunk- og loftskonstruktionerne nu her så mange år efter opførelsen.

At der kan ses nogle skjolder på konstruktionerne, herunder på isoleringen, er ikke unormalt i loft- og skunkrum grundet kondens og fugt. Der er ikke tale om mere kondens eller fugt, end konstruktionerne har kunnet og kan 'håndtere', idet det ikke har medført skader på bygningsdelene men udelukkende visuelle aftegninger. Tilstanden af konstruktioner adskiller sig som nævnt ikke nævneværdigt i negativ retning fra andre tilsvarende konstruktioner af samme alder.

Idet der således ikke er konstateret egentlige bygningsskader, og det ikke er usædvanligt, at der forekommer skimmel i skunke- og loftskonstruktioner grundet almindeligt forekommende kondens og fugt, samt med tanke på at der kun er målt skimmel i normalt niveau i beboelsen på 1. sal, må vi – også med henvisning til det anførte i vores tidligere indlæg – fastholde, at forsikringen ikke kan tilbyde at dække de indklagede forhold vedrørende skunke, loft og skimmel.

Vi gentager, at det fremgår af den eneste af klagerne fremlagte skimmelprøve foretaget i indeklimaet, at de målte let forhøjede forekomster af enkelte skimmelsvampe, formentlig skyldes opbobning af skimmelmateriale i støv fra udeluften, og ikke at indeklimaet er påvirket af skjulte fugtskader.

Klagernes advokat henholder sig til det af klagernes rådgiver anførte om, at det er deres erfaring, at de målte værdier af skimmel i spidsloftet og skunkrummene vil kunne medføre indeklimagener – især for sensible personer.

Denne udtalelse omkring, at skimmel 'vil kunne' medføre gener, er efter vores vurdering ikke grundlag nok til at statuere, at klagernes bevisbyrde for, at brugbarheden af beboelsesrummene er væsentligt nedsat i forhold til tilsvarende ejendomme grundet massivt sundhedsskadeligt skimmelangreb, er løftet. Vi bemærker blandt andet, at skalaen på den udtagne DNA-måling går fra A-F. Som nævnt scorer den konkrete måling en kategori B. Hertil foreligger der ikke oplysninger om, at ejendommen på noget tidspunkt siden opførelsen i år 1998 skulle have været fraflyttet eller andet grundet indeklimagener. Vi bemærker da også, at klagerne har ejet ejendommen i omkring tre og et halvt år, inden forholdet blev anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Vi må på baggrund af ovenstående, og idet vi i det hele henviser til vores forrige indlæg, fastholde, at der ikke er påvist skader i forsikringens forstand ved skunkene eller loftet, ligesom det heller ikke er påvist, at skimmelsvamp i sig selv skulle udgøre en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen. Vi må således fastholde vores tidligere vurderinger."

Klagerens advokat har i brev af 4/10 2024 bl.a. anført:

"Topdanmark anfører, at der ikke foreligger oplysninger om, at ejendommen på noget tidspunkt siden opførelsen i år 1998 skulle have været fraflyttet eller andet grundet indeklimagener.

Hertil skal det bemærkes, at det synes usandsynligt, at tidligere ejere af ejendommen vil oplyse overfor købere af ejendommen, at årsagen til fraflytning er indeklimagener. At der ikke er kendskab hertil, kan derfor på ingen måde lægges til grund for, at tidligere beboere af ejendommen ikke har haft indeklimagener ved ophold i boligen.

Topdanmark anfører også, at klagerne har eget ejendommen i omkring tre og et halvt år, inden forholdet blev anmeldt til ejerskifteforsikringen. Hertil skal det bemærkes, at det i klagen er beskrevet, forledes forløbet siden overtagelse af boligen har været.

Som det fremgår af klagen, begyndte klagerne efter overtagelsen at opleve gener ved ophold i boligen, og anmeldte derfor den 3. august 2021 til Topdanmark, at klagerne oplevede problemer med hovedpine, tørre øjne og at være tunge i hovederne, hvilket klagerne tænkte eventuelt kunne være på grund af skimmelvækst i boligen.

Topdanmark fremsendte tilbagemelding på anmeldelsen den 10. august 2021, hvoraf det blandt andet fremgik, at skimmel kunne være forårsaget af mange årsager, som ikke altid behøves at være relateret til bygningen, eller dennes konstruktioner, samt at klagerne ikke ved anmeldelsen havde nævnt, at der var tale om tydelig fugt/skimmel, og der derfor ikke var åbenlyse tegn eller indikationer på skimmelvækst.

Anmeldelsen blev således afvist af Topdanmark.

Da klagerne på et senere tidspunkt var på en længere rejse, og oplevede at generne under rejsen forsvandt – og kom tilbage igen efter hjemrejse, fik de en konkret mistanke om, at der kunne være skimmelsvamp i boligen.

Derfor rekvirerede klagerne en skimmelhund til besigtigelse af boligen, hvilket igangsatte den efterfølgende proces med yderligere undersøgelse af boligen og anmeldelse af nærværende sag til Topdanmark."

Selskabet har i brev af 8/10 2024 bl.a. anført:

"Vi bemærker kort, at vi gd. har været i telefonisk kontakt med fru sælger af ejendommen via oplysninger i købsaftalen. Hun kunne oplyse, at der ikke var oplevet indeklimagener i sælgernes ejertid. Vi mener, at dette underbygger vores opfattelse af, at brugbarheden af boligen – særlige beboelsesrummene – ikke har været væsentligt nedsat i sælgers ejertid (som ifølge tilstandsrapporten er otte år)."

Klagerens advokat har i brev af 15/10 2024 bl.a. anført:

"At sælger af ejendommen angiveligt har oplyst overfor Topdanmark, at der ikke er oplevet indeklimagener i sælgernes ejertid, har bevismæssigt ingen værdi under sagen, og kan på ingen måde dokumentere tidligere forhold.

Sælger ville naturligvis aldrig oplyse, at der i ejertiden var oplevet indeklimagener i huset, som ikke var oplyst i forbindelse med salget."

Ankenævnet for Forsikring

21.

101880

Nævnet har fået forelagt bilag, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 5/8 2019 fremgår bl.a.:

"

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.12 Isolering	K1	Der er rester af plastdug/dampspærre på isolering i skunkrum.
1.13 Dampspærre	K3	Dampspærre i lodret skunk i soveværelse er ikke tætsluttende omkring rørgennemføringer ved skunklem. Note: Dette kan medføre kondensafsætning og fugtskader.

"

Af købsaftale af 25/8 2019 fremgår bl.a.:

"11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår.
...
Diverse: Køber er gjort bekendt med, at den i tilstandsrapporten nævnte K3'er er blevet udbedret."

Af rapport af 8/11 2023 fra fugtfirma fremgår bl.a.:

"Observationer

Stueetage

Ved nærværende undersøgelse, kunne det observeres at klikgulvene i stuen og på værelset i stueetagen 'vaflede'. Husejer oplyste at der inden undersøgelsen havde været en tømrer ude og skære ca. 10-15 mm af gulvene ude langs ydervæggene, fordi gulvene var lagt for tæt på væggene.

Der blev målt på gulvoverfladerne i rum med klikgulve med Tramex Moisture Encounter Plus, hvor der kunne måles halv tørt (12-16% træfugt).

Der blev etableret 2 konstruktionsåbninger i de områder hvor Skimmelsvampehunden havde haft markeret.

Konstruktionsåbning 1 – Stue (foto 1-2)

- Klikgulv
- Trinlydsdug
- Betondæk

Der kunne måles normalt tørt (50-70 digits) i betondækket.

Der blev udtaget 1 aftryksprøve (AF-1), som kunne påvise høj intensitet af skimmelsvampeforekomster og en Mycometer surface fungi (MM-1) som kunne påvise middel intensitet af skimmelsvampevækst.

Konstruktions åbning 2 – Værelse (foto 3)

- Klikgulv
- Trinlydsdug
- Betondæk

Der kunne måles normalt tørt (50-70 digits) i betondækket.

Der blev udtaget 1 aftryksprøve (AF-2), som kunne påvise lav intensitet af skimmelsvampeforekomster og en Mycometer surface fungi (MM-2) som kunne påvise middel intensitet af skimmelsvampevækst.

1. sal.

Skimmelsvampehunden havde også markeret ved boligens skunke i begge sider af huset, og de blev derfor inspiceret.

Soveværelse (foto 4-7)

Det kunne observeres at der var placeret et dampspærre mellem skunkvæg og isoleringen, der flere steder var utæt. Dampspærren på skunkvæggen og skunkgulvet var ikke sammenhængende.

Der var ca. 0-1 cm ventilationsspalte langs tagføddeerne mellem vindpladerne og undertaget. Krav er 15 mm el. 30 mm ilagt fuglegitter. Det kunne også observeres at der var flere områder, hvor der var synlige fugtskjolder på isoleringen. Der blev udtaget en aftryksprøve (AF-3) som påviste en meget høj intensitet af skimmelsvampeforekomster og en Mycometer surface fungi (MM-3) som påviste middel intensitet af skimmelsvampevækst.

Gæsteværelse (foto 8-9)

Der kunne observeres at der var udført en dampspærre mellem skunkvæg og isolering, som flere steder var blevet perforeret af ledninger fra de tilstødende rum. Dampspærren på skunkvæggen og skunkgulvet var ikke sammenhængende.

Der var ca. 0-1 cm ventilationsspalte langs tagføddeerne mellem vindpladerne og undertaget. Krav er 15 mm el. 30 mm ilagt fuglegitter.

Det kunne også observeres at der var flere områder, hvor der var synlige fugtskjolder på isoleringen.

Der blev udtaget en aftryksprøve (AF-4) som påviste meget høj intensitet af skimmelsvampeforekomster og der blev udtaget en Mycometer surface fungi (MM-4) prøve samme sted, som påviste lav intensitet af skimmelsvampevækst.

Spidsloft (foto 10-12)

Der var sporadiske visuelle indikationer på fugt og skimmelsvampe i spidsloftet. Primært øverst på spær nærmest undertaget, hvor der kunne måles let forhøjede fugtniveauer for årstiden på 16-20 % træfugt.

Der kunne observeres 2 ventiler i undertaget i hvert spærfag (en på hver side af kip). Ventilationsåbningerne var ca. 70 mm i diameter, hvilket tilsvare et samlet ventilationsareal i kip på ca. 75 cm² pr. meter. Krav er 100 cm² pr. meter. Ventilationsspalten mellem undertag og isolering i skråloftet var ca. 2-4 cm. Krav er 7 cm.

Der blev udtaget en Mycometer surface fungi (MM-5) på spærtræ i tagrummet, som påviste høj intensitet af skimmelsvampevækst.

Mikrobielle forhold

Aftryksprøver og Mycometer Surface Fungi

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 4 stk. aftryksprøver og 5 Mycometer Surface Fungi-prøver til påvisning af skimmelsvampe. Resultatet fremgår af nedenstående tabel.

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Aftryksprøver, intensitet		Mycometer, intensitet	
AF-1/MM-1	Stue, betondæk		Meget høj		Middel
AF-2/MM-2	Børneværelse, betondæk		Lav		Middel
AF-3/MM-3	Soveværelse, skunk		Meget høj		Middel
AF-4/MM-4	Gæsteværelse, skunk		Meget høj		Lav
MM-5	Tagrum, spærtræ				Høj

Aftryksprøver – Intensitet af skimmelsvampe (if. SBI-anvisning 274, tabel 18)

Lav:		< 10 kolonier
Middel:		10 – 50 kolonier
Høj:		50 - 100 kolonier
Meget høj:		> 100 kolonier

Mycometer Surface Fungi – Intensitet af skimmelsvampe (if. SBI-anvisning 274, tabel 18)

Lav:		Kategori A
Middel:		Kategori B
Høj:		Kategori C
Meget høj:		Kategori C (MSFV >1000)

DNA-prøver (støv på overflader)

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 1 stk. DNA-prøver til påvisning af skimmelsvampe. Resultatet fremgår af nedenstående tabel.

Prøve nr.	Prøvetagningssted	DNA, intensitet
DNA-1	"kontor", 1. sal.	 Lav

DNA-prøver – Intensitet af skimmelsvampe (jf. SBI-anvisning 274, tabel 18)

Lav:		Klasse A
Middel:		Klasse B
Høj:		Klasse C-D
Meget høj:		Klasse E-F

Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Stueetage

På betondækket i stuen, er der u hensigtsmæssigt høje niveauer af skimmelsvamp, dette kan være forårsaget af tidligere vandskade som ikke er udbedret korrekt eller fra restfugt i betonen da trægulvet blev lagt, som nu er udtørret.

Omfanget af skimmelsvampeforekomster medfører behov for renovering af stuegulvet.

I børneværelset kunne der ikke måles forhøjet intensitet af skimmelsvampeforekomster men artssammensætningen må vurderes at være atypisk. Det kan derfor ikke udelukkes at der andre steder i gulvet i børneværelset er forhøjede niveauer af skimmelsvampe. Det er derfor vores anbefaling at gulvet enten skiftes samtidigt med stuegulvet eller undersøges nærmere.

Det vurderes at gulvet 'vaflede' fordi det var lagt for tæt på kanterne, og ved den høje luftfugt i sommerhalvåret, har gulvet arbejdet mere end hvad der var plads til. Dette forhold er nu udbedret.

1. sal

Der kunne observeres udtørrede fugtskader og måles forhøjede niveauer af skimmelsvampeforekomster i begge skunke, og i spidsloftet forårsaget af hhv. manglende ventilation i både tagfoden, i skråloftet og i kippen samt en generelt utæt dampspærre. Kombinationen af den manglende ventilation og den utætte dampspærre har forårsaget periodiske kondensdannelser i skunkrummene, som har medført forhøjede skimmelsvampeforekomster i både skunkrummene og i spidsloftet. Det vides ikke om der også er skjulte skimmelforekomster i skrålofter, men dette må antages at være tilfældet.

Ankenævnet for Forsikring

25.

101880

Den udtagne DNA-prøve i indeklimaet på 1. salen påviste normale skimmelniveauer i sedimenteret støv. Det er dog vores erfaring, at de målte niveauer af skimmelsvampe i spidsloft og skunkrum vil kunne medføre indeklimagener – især for sensible personer – uagtet at DNA-prøven ikke påviser et negativt påvirket indeklima.

Det er vores samlede vurdering at der bør udføres en sanering for skimmelsvampe tagkonstruktionen samt etableres en tætsluttende dampspærre og en bedre udluftning for at sikre, at der ikke fremadrettet kan opstå kondensrelaterede skimmelforekomster.

Handlingsplan

Det anbefales med baggrund i ovenstående, at der udføres følgende tiltag:

Der udføres yderligere undersøgelser af gulve i stueetagen som skal danne grundlag for hvor meget gulv der skal skiftes."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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, deformation, 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."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 2/6 2024 fra murermester på 528.437,40 kr. for skimmelsanering, etablering af ny dampspærre og korrekt ventilation i tagkonstruktion samt skimmelsanering og udskiftning af gulvkonstruktion i gulve i stue og på børneværelse.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et parcelhus fra 1998. Tagkonstruktionen er opbygget med betontegl, Mornarfol undertag, isolering, dampspærre og lofts-/vægbeklædning. Taget er ventileret via ventilationsspalte ved tagfod og via udluftningsstudse i undertaget på spidsloftet. På spids-

Ankenævnet for Forsikring

26.

101880

loftet er der ventilationsåbning i gavl. Skunke på 1. salen er opbygget med vægbeklædning i form af gipsplade, dampspærre og isolering. Klageren overtog ejendommen den 1/3 2020. Den 13/11 2023 anmeldte klageren skimmelbevoksning flere steder i ejendommen. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Klageren ønsker dækning i overensstemmelse af fremlagt tilbud på 528.437,50 kr.

Klageren har anført, at familien efter overtagelse af ejendommen begyndte at opleve hovedpine og tørre øjne ved ophold i boligen. Under en længere rejse forsvandt generne, som kom tilbage efter hjemkomst.

Gulv i stueetage:

Klageren har anført, at der er uhensigtsmæssigt høje niveauer af skimmelsvamp på betondækket i stuen, som ifølge fugtfirmaet medfører behov for renovering af stuegulvet. Klageren har anført, at årsagen til skimmel på betondækket ifølge fugtfirmaet er en tidligere vandskade eller restfugt, fra da betonen blev støbt. Klageren har anført, at der ikke er blevet undersøgt for skimmelbelastning i indeluften i stueetagen.

Selskabet har anført, at der ikke er påvist egentlige bygningsskader ved betondækket i stueetagen. Selskabet har anført, at der ikke er målt fugt i betondækket. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret skimmelbelastning i indeluften i stueetagen, og at taksatoren har målt normale fugtniveauer på vægge og gulve.

Det fremgår af mikrobiel indeklimateundersøgelse af 8/11 2023, at der i konstruktionsåbningen i stuegulvet blev målt normalt tørt (50-70 digits) i betondækket. Aftryksprøve påviste høj intensitet af skimmelsvampeforekomster, og en Mycometer surface fungi påviste middel intensitet af skimmelsvampevækst. Der blev i konstruktionsåbningen i værelsesgulvet målt normalt tørt (50-70 digits) i betondækket. Aftryksprøve påviste lav intensitet af skimmelsvampeforekomster og en Mycometer surface fungi påviste middel intensitet af skimmelsvampevækst. Fugtfirmaet

vurderer, at der er uhensigtsmæssigt høje niveauer af skimmelsvamp på stuens betondæk, som kan være forårsaget af tidligere vandskade, som ikke er udbedret korrekt, eller fra restfugt i betonen da trægulvet blev lagt, som nu er udtørret. Fugtfirmaet vurderer, at omfanget af skimmelsvampeforekomster medfører behov for renovering af stuegulvet. I børneværelset kunne der ikke måles forhøjet intensitet af skimmelsvampeforekomster, men artssammensætningen vurderes at være atypisk. Det kan derfor ikke udelukkes, at der andre steder i gulvet i børneværelset er forhøjede niveauer af skimmelsvampe. Fugtfirmaet anbefaler, at gulvet enten skiftes eller undersøges nærmere.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 15.C, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved "skade" forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, 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.

Nævnet bemærker indledningsvis, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen efter praksis i ankenævnet er 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 oven for, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag til den konstaterede skimmelsvamp, hvorfor forekomsten heraf ikke kan dækkes som en følgeskade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne i den mikrobielle rapport om, at der er tørt på betondækket i stuen og børneværelset, og at klageren ikke har fremlagt dokumentation for forhold ved betondækket, der opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at fugtfirmaet i den mikrobielle rapport alene fremkommer med teoretiske skadesårsager, idet der i sagen ikke er konkrete oplysninger om eksempelvis en tidligere vandskade i ejendommen.

Nævnet finder videre, 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 beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække skimmelsanering og udskiftning af gulvkonstruktion i gulve i stue og på børneværelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den mikrobielle rapport ikke beviser forekomster af skimmelsvamp i beboelsen, der belaster indeklimaet af navnlig beboelsesrummene i en grad, at det påvirker brugbarheden af ejendommen i nævneværdigt omfang.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at familiens gener forsvandt på en længere rejse – kan ikke føre til andet resultat.

Tagkonstruktion 1. sal:

Klageren har anført, at der er utæt dampspærre i skunken ved både soveværelse og gæsteværelse, og at ventilationsspalten langs tagfod er mindre end anbefalet. Klageren har anført, at den utætte dampspærre og manglende ventilation i sig selv er dækningsberettigende skader, som herudover har medført massiv skimmelvækst, der har væsentlig betydning for indeklimaet.

Klageren har anført, at fugtfirmaet observerede udtørrede fugtskader og målte forhøjede niveauer af skimmelsvampeforekomster i begge skunke og i spidsloftet forårsaget af manglende ventilation i både tagfoden, i skråloftet og i kippen samt et generelt utæt dampspærre. Klageren har anført, at der ifølge fugtfirmaet må antages at være skjulte skimmelforekomster i skrålofter.

Klageren har anført, at K3'eren i tilstandsrapporten vedrørende utæt dampspærre er væsentligt mere omfattende end angivet i tilstandsrapporten. Det utætte dampspærre vedrører både soveværelset og gæsteværelset. Klageren har anført, at sælgerens udbedring af den angivne K3'er har været mangelfuld, eller at der i forbindelse med udbedringen er påført dampspærren eller tagkonstruktionen i øvrigt skade. Der er tale om et forhold, der er opstået efter tilstandsrapportens udarbejdelse, men inden klagers overtagelse af ejendommen, hvorfor skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Selskabet har anført, at der ikke er påvist egentlige bygningsskader i skunkene eller på spidsloftet. Der er højest målt let forhøjede fugtniveauer på spidsloftet. Selskabet har anført, at taksatoren ikke konstaterede nogen nævneværdige fugtrelaterede skader i skunke og spidsloft, og fugtmålinger viste normale værdier. Fugtskjolderne på isoleringen skyldes almindelig kondens på spidsloftet grundet sædvanlige forhold ved tagbelægning og undertag. Spær og isolering i loftrum og skunke ser fine og tørre ud og adskiller sig ikke negativt fra, hvad man kan forvente af tilsvarende konstruktioner fra 1998. Selskabet har anført, at fraværet af skader i konstruktionerne viser, at såvel konstruktionerne i skunkene som i loftet har fungeret rimeligt, til trods for utæt dampspærre og "nedsat" ventilation. Selskabet har anført, at der kun er fremlagt én måling fra 1. salen, hvor der er målt skimmel i niveau B. Dette indikerer, at der kun er let forhøjede forekomster af enkelte skimmelsvampe på prøven, og at der er lav forekomst af fugtindikatorer. Dette skyldes ifølge beskrivelsen i skimmelprøven formentlig ophobning af skimmelmateriale i støv fra udeluften, og ikke at indeklimaet er påvirket af skjulte fugtskader.

Selskabet har anført, at hvis sælgerens udbedring af det utætte dampspærre skulle have betydning for ejerskifteforsikringen, skulle der have været udført en allonge til tilstandsrapporten, hvori det var beskrevet, at forholdet var udbedret.

Det fremgår af mikrobiel indeklimaundersøgelse af 8/11 2023, at ventilationsspalten mellem undertag og isolering i skråloftet er ca. 2-4 cm. Kravet er 7 cm. I skunk ved gæsteværelse og soveværelse er der en ca. 0-1 cm ventilationsspalte langs tagfødderne mellem vindpladerne og undertaget. Kravet er 15 mm el. 30 mm ilagt fuglegitter. I skunken ved soveværelset blev der ved aftryksprøve påvist en meget høj intensitet af skimmelsvampeforekomster og Mycometer surface fungi påviste middel intensitet af skimmelsvampevækst. I skunken ved gæsteværelse blev der ved aftryksprøve påvist meget høj intensitet af skimmelsvampeforekomster og Mycometer surface fungi påviste lav intensitet af skimmelsvampevækst. På spidsloftet blev via Mycometer surface fungi påvist høj intensitet af skimmelsvampevækst på spærtræ i tagrummet. Fugtfirmaet vurderer, at kombinationen af den manglende ventilation og det utætte dampspærre har forårsaget periodiske kondensdannelser i skunkrummene, som har medført forhøjede skimmelsvampeforekomster i både skunkrummene og i spidsloftet. Det vides ikke, om der også er skjulte skimmelforekomster i skrålofter, men dette må antages at være tilfældet. DNA-prøve i indeklimaet på 1. salen påviste normale skimmelniveauer i sedimenteret støv. Det er dog fugtfirmaets erfaring, at de målte niveauer af skimmelsvampe i spidsloft og skunkrum vil kunne medføre indeklimagener – især for sensible personer – uagtet at DNA-prøven ikke påviser et negativt påvirket indeklima. Fugtfirmaet anbefaler, at der udføres en sanering for skimmelsvampe i tagkonstruktionen samt etableres et tætsluttende dampspærre og en bedre udluftning for at sikre, at der ikke fremadrettet kan opstå kondensrelaterede skimmelforekomster.

Der fremgår af tilstandsrapporten fra 5/8 2019 en K3 anmærkning om, at "dampspærre i lodret skunk i soveværelse er ikke tætsluttende omkring rørgennemføringer ved skunklem. Note: Dette kan medføre kondensafsætning og fugtskader".

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved ventilation og dampspærre, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til bemærkningerne i tilstandsrapporten. På denne baggrund finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag til den konstaterede skimmelsvamp, hvorfor forekomsten heraf ikke kan dækkes som en følgeskade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at størrelsen på ventilationspalter/udluftningsstudse og utæthederne i dampspærre i skunkrum har medført fugtskader i form af f.eks. råd eller svamp eller anden skade på ejendommen. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at taksatorens fugtmålinger i skunke og spidsloft viser normale værdier.

Nævnet har også lagt vægt på, at spærene på fotografier fremstår tørre uden nedbrud eller andre skader, og at det er normalt med sporadisk kondensdannelse i et loftsrum.

Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i skunk- og loftsrum i et omfang og en intensitet, der nedsatte værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække skimmelsanering, etablering af ny dampspærre og korrekt ventilation i tagkonstruktion.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at DNA-prøve i indeklimaet på 1. salen påviste normale skimmelniveauer i sedimenteret støv, og at fugtfirmaet ses at komme med generelle betragtninger om skimmelforekomst.

Ankenævnet *for* Forsikring

32.

101880

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand