769/07

Den 10. april 2007 blev i sag nr. 69.684:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Bolig Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skimmelsvampeskade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 5/7 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1953. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 29/9 2005, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 5/10 2005.

Det fremgår af sagen, at klageren kort efter overtagelse af ejendommen konstaterede sorte misfarvninger på undersiden af krydsfinerpladerne på bjælkespær i tagkonstruktionen. Som følge heraf kontaktede klageren en rådgivende ingeniør, som den 5/10 2005 foretog en besigtigelse af ydervægge og lofter i bygningens stueetage. Af ingeniørens rapport dateret den 5/10 2005 fremgår bl.a.:

> "Vægge er udført med bagvæg i træskelet med hhv. 1 og 2 lag masonit som indvendig beklædning.

Vægge er udført uden dampspærre, hvorfor der er risiko for kondens i konstruktionen.
I de to prøvehuller var der ikke synlige tegn på kondens.

Lofter er udført af profilbrædder på nedforskallet underlag. Efter det oplyste er taget renoveret med ny tagkrydsfiner og pap samt efterisoleret med 125 mm isolering for ca. 6 år siden. Taget er forsynet med taghætter.
Der er ikke dampspærre i konstruktionen, og der kunne i de områder hvor listeloftet var nedtaget konstateres tegn på svampedannelser på bjælkespærene og at dømme efter lugt og udseende skimmelsvamp på underside af tagkrydsfineren."

Klageren kontakter desuden et bygningsbiologisk rådgivningsfirma med henblik på at få udtaget prøve af tagkonstruktionen. Firmaet udtog prøve fra krydsfiner i tagkonstruktionen ved forstue/køkken og fra lægter over bjælkespær under krydsfiner i tagkonstruktionen midt i stuen. Af resultatet dateret den 5/10 2005 fremgår det, at begge prøver viste "massiv vækst af skimmelsvampe". På baggrund af prøverne undersøgte firmaet den 12/10 2005 tagkonstruktionen med henblik på at bestemme koncentrationen af skimmelsvampe.

Af undersøgelsesrapporten dateret den 12/10 2005 fremgår bl.a.:

"**Konstruktion**
Tagkonstruktionen var udført som bjælkespærtag med ensidigt fald samt som sadeltag.
Tagkonstruktionen var udført som koldt ventileret tag med isolering på loftet og med loftsbeklædning udført som listeloft.
Tagbelægningen var udført som tagpaptag på tagkrydsfiner.
Tagkonstruktionen var ventileret minimalt ved kip og tagfod.
…
Resultat/konklusion
Der blev registeret forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe i tagkrydsfineren, lægter, bjælkespær samt nedstropningen i hele tagkonstruktionen.
…
Der blev registreret synlige tegn på begyndende angreb af trænedbrydende svampe i nedstropningen ved køkken.

På baggrund af besigtigelsen vurderer vi, at årsagen til den registrerede vækst af skimmelsvampe i tag- og loftskonstruktionen skyldes, at der ikke har været udført dampspærre samt at ventileringen af tagrummet over isoleringen har været mangelfuld.
Dette vil medføre stor risiko for, at meget fugtholdig luft kan trænge op i tagrummet og kondensere på tagkrydsfineren med deraf følgende risiko for vækst af skimmelsvampe.
…

Vi skønner at den registrerede vækst af skimmelsvampe kan give anledning til helbredsgener og vi anbefaler derfor at ejendommen ikke benyttes før der er foretaget en skimmelsvampesanering."

Den 10/10 2005 foretog selskabets taksator en besigtigelse af den anmeldte skade. Af taksatorrapporten dateret den 12/10 2005 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

…

Alle lofter er oprindelige, mens ejendommen for ca. 6 år siden (oplyst af FT) fik nyt tag. Taget ses at være et tagpaptag oplagt på nye krydsfinerplader som saddeltag med svag hældning, bjælkespær.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at alle lofter inkl. isolering var nedrevet, bortset fra de 3 rum med pudsede lofter. Derved var alle spær og underlagsplader (krydsfineren) blotlagt.

Det kunne konstateres, at der generelt var sorte og grå skjolder på undersiden af underlagspladerne. Det vurderes at disse massive sorte og grå skjolder er vækst af skimmelsvampe. Dette konkluderes desuden i skrivelsen fra B. & V. Omfanget af skimmelsvampeangrebne vurderes at være omkring 90-95 % af underpladernes areal, kort sagt i hele ejendommens lofter. Det ses, at angrebet også går ind over de pudsede lofter.

…

Konklusion

Det kan konkluderes at det anmeldte forhold ikke er anmærket i tilstandsrapporten. BS standardforbeholdet omkring at der ikke er adgang til at besigtige tagkonstruktionen vurderer jeg ikke bør medføre en klar reaktion fra potentielle købere om at få undersøgt tagkonstruktionen for netop denne tagkonstruktion.

Det må konkluderes, at de konstaterede skader skyldes dannelse af kondens i tagkonstruktionen pga. manglende dampspærre i loft og ydervægge. Denne konklusion er dannet på baggrund af at taget er af nyere dato (både tagpap, 125 mm efterisolering og underlagsplader er ifølge FT skiftet for 6 år siden), mens loft (inkl. eksis. isolering) er fra husets opførelsestidspunkt i 1953. Tagpap og plader er udskiftet oppe fra (over spær), hvorfor man ikke har foretaget indgreb i loftkonstruktionen i forbindelse med tagudskiftningen. Der ses at være udført tilstrækkelig ventilation i tagkonstruktionen med taghætter og der er ikke noget der tyder på at isoleringen har været lagt helt op til underlagspladerne og forhindret ventilation.

Det må konkluderes at manglende dampspærre i tag- og ydermurskonstruktioner er sædvanlig byggeskik for ejendomme med denne alder (fra 1953). Krav til dampspærre i tage opstår først i BR72, der ses at være beskrevet i kap 7.7, stk. 5.

Manglende dampspærre ses derfor ikke at afvige i forhold til samme bygningsdel på andre intakte ejendomme med samme alder.

> Udbedres vurderes at kunne ske ved afrensning med tørdamp og støvsugning med microfilter. Isolering og loft udskiftes. Såfremt det ikke er muligt at afrense alle overflader nedefra, bliver det nødvendigt at udskifte disse dele af underlagspladerne inkl. tagpap."

Efter modtagelse af taksatorens rapport meddelte selskabet ved skrivelse af 14/10 2005, at det anmeldte skimmelsvampeangreb ikke kunne anerkendes som en dækningsberettigende skade.

Efter fornyet henvendelse fra klagerens advokat tilbød selskabet i skrivelse af 23/5 2006 kulancemæssig dækning af omkostningerne til etablering af yderligere ventilation af tagrummet, som efter det oplyste ansås som utilstrækkelig.

Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klagerens advokat har over for nævnet udtrykt utilfredshed med selskabets afgørelse. Således anfører advokaten i skrivelse af 23/6 2006 bl.a.:

> "Jeg mener umiddelbart, at det er utvivlsomt, at der har været særdeles omfattende skimmelsvampe skader på ejendommen, hvilket rapporten fra B. og V. bekræfter. Mindst én af de sagkyndige håndværkere har målt 90-95 % angreb, og luften har været inficeret med svampesporer i sundhedsskadeligt omfang. Ejendommen har efter min umiddelbare opfattelse ikke været egnet til beboelse, før dette forhold blev udbedret, idet den fuldstændige inficering af skimmelsvampe har medført en akut risiko for skimmelsvampe i beboelsesdelen af ejendommen. Der henvises her til ERFA-blad 20001129, der er vedlagt rapporten fra B. & V. af 12. oktober 2005 …
>
> Min klient har været nødsaget til at foretage renoveringen, selvom der ikke var nogen forsikringsdækning, da ejendommen efter det oplyste ikke var beboelig pga. skimmelsvamp. Min klient har dog taget fotos af den tidligere tagkonstruktion, disse er vedlagt …
>
> Dansk Boligforsikring er bekendt med, at taget blev efterisoleret for ca. 6 år siden, jf. brev af 14. oktober 2005. Heri anføres det bl.a. også, at der er udført tilstrækkelig ventilation og at isoleringen er udlagt korrekt, som ligeledes vurderet af H.T. ... Denne vurdering er hverken min klient eller jeg enige i. Renoveringen i ca. 2000 har efter det nu oplyste hindret den naturlige ventilation, der indtil da havde holdt loft og tagkonstruktion fri for fugt og skimmelsvamp ifølge sælgers og daværende udførende håndværkeres oplysninger.
>
> Herudover forudsætter Dansk Boligforsikrings antagelser, at der altid - siden husets opførelse - må have været skimmelsvamp, hvis manglende dampspærrer er årsa-

gen. Dette vel at mærke uden, at sælger eller nogen af håndværkerne ved renovering i 2000 konstaterede dette. Dette savner mening.

Der kan således ikke herske tvivl om at funktionaliteten af tagkonstruktionen er ændret væsentligt, da der ikke længere kan opretholdes den ventilationsstandard, der har været et bærende element siden 1953. Det er min opfattelse at påvisningen af skimmelsvamp i 6 år gamle krydsfinerplader, der er underliggende i tagkonstruktionen, yderligere underbygger dette argument.
…
Jeg er ikke i tvivl om, at en loftkonstruktion, der er fuldstændigt angrebet med skimmelsvamp er omfattet af skadesbegrebet jf. policen pkt. 3.1, når forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten. … Den omtalte skimmelsvamp havde nedsat husets værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i samme vedligeholdelsesstand.

Det forhold, at der ikke er opsat dampspærre er ikke grundlag for afvisning jf. policen pkt. 4.2, da det ikke er selve konstruktionen med den manglende dampspærre, der kræves erstattet, men derimod fugtskaderne og den omfattende skimmelsvamp, der er en konsekvens af bl.a. den manglende dampspærrer og den manglende udluftning. Efter de oplysninger som min klient har fået, herunder fra de involverede håndværkere og den tidligere ejer, var fugt og svamp ikke et problem før renoveringen i 2000.
…
Min klient skønner sagsgenstanden til at udgøre mindst kr. 300.000,-. Det er en mindre del af den samlede regning til istandsættelse, som min klient har betalt."

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på erstatning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 17/7 2006 bl.a.:

"Det konkluderes … at den forhøjede fugtighed i tagkonstruktionen hovedsageligt er en følge af bygningens oprindelige konstruktion - uden dampspærre - og at denne konstruktion ikke afviger fra tilsvarende bygninger fra 1953. Desuden bemærkes at ejendommens beliggenhed med høj bevoksning og tæt på fjorden også har været en medvirkende årsag til den forhøjede fugtighed.

Dansk Boligforsikring A/S fastholder, at der ikke er tale om en konstruktionsfejl, og at det, at der er udført en renovering/efterisolering af taget ikke har medført en pligt til også at foretage andre konstruktive ændringer, som eksempelvist at nedtage lofter for at oplægge en dampspærre.

Videre er det ikke Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at den konstaterede skimmelsvamp udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Skimmelsvamp er ikke en trænedbrydende svamp, og forekomsten af skimmelsvamp har som udgangspunkt ingen betydning for konstruktionen.

Der henvises til kendelse afsagt af Ankenævnet for Forsikring AK 58.454, hvor ankenævnet fastslog, at kuldebroer ved sokkel, som var udført af uisolerede beton-

blokke ikke udgør en skade, idet konstruktionen er sædvanlig for en ejendom fra 1962. Selskabet kunne derfor ikke kritiseres for at have afvist, at dække afrensning af skimmelsvamp, som ikke i sig selv udgør en dækningsberettiget skade. Videre henvises til AK 65.657 hvor Ankenævnet fastslog at skimmelsvamp ikke udgør en dækningsberettiget skade, idet skimmelsvamp ikke er en trænedbrydende svamp og derfor ikke ødelægger konstruktionen.

Det er muligt, at der i helt ekstreme tilfælde kan være tale om en så massiv skimmelvækst, at det kan have betydning for bygningens anvendelighed. Dette ses dog ikke at være tilfældet i den aktuelle sag. Det bemærkes desuden at, skimmelsvampen er konstateret i en lukket tagkonstruktion, og at det derfor først er efter at klager selv har valgt at nedtage samtlige lofter, at der har været risiko for at skimmelsvampen ville kunne brede sig til beboelsen.

Der er ifølge vore besigtigelseskonsulent, ikke noget der tyder på at bygningen har været ubeboelig på overtagelsestidspunktet.

Endelig bemærkes, at det af bilag … i den udarbejdede energimærkning for ejendommen fremgår, at der bl.a. med fordel kan efterisoleres indvendigt og opsættes dampspærre. På den baggrund kan klager næppe have haft en forventning om, at der var opsat dampspærre i bygningens vægge og lofter.

Afslutningsvist kan det oplyses, at Dansk Boligforsikring A/S ved brev af 23. maj 2006, kulancemæssigt har tilbudt at dække udgiften til etablering af et antal udluftningshætter, for at forbedre udluftningen af tagrummet. Det vurderes, at en effektiv ventilation af tagrummet, vil kunne opnås ved at der oppefra monteres ekstra taghætter, …

Konklusion
Da det anmeldte forhold ikke ses at opfylde skadebegrebet finder Dansk Boligforsikring A/S, at klagen bør afvises. Såfremt nævnet kommer til det modsatte resultat gøres det gældende, at forholdet ikke er økonomisk opgjort, og at det påståede beløb på 300.000 kr. ikke kan tages som udtryk for forholdets reelle omfang. Det at klager umiddelbart efter overtagelsen selv vælger at nedtage samtlige lofter, og derved, i henhold til eget udsagn, gør bygningen ubeboelig, kan ikke medføre at Dansk Boligforsikring A/S pålægges omkostningerne til at skimmelsanere hele ejendommen."

Heroverfor anfører klagerens advokat i skrivelse af 15/8 2006 bl.a.:

"De håndværkere, der for ca. 6 år siden foretog en ændring af tagkonstruktionen, har efterfølgende bekræftet, at der på daværende tidspunkt ingen problemer var med skimmelsvamp. Der blev således ikke konstateret skimmelsvamp på dette tidspunkt.
…
Dette betyder, at det alene kan være den ændring i tagkonstruktionen for 6 år siden, der er skyld i, at der i dag er konstateret skimmelsvamp.

Til spørgsmålet om, hvorvidt der er tale om en skade i forsikringsretlig forstand, skal jeg nøjes med at konstatere, at skimmelsvamp utvivlsomt er sundhedsskadelidt i det konstaterede omfang, og at det derfor ikke var muligt for familien C. at bebo ejendommen, da de overtog huset igen.
…
Herudover finder jeg anledning til at bemærke, at Dansk Boligforsikrings henvisning til energimærkningen må afvises som værende relevant for sagen. Efter min opfattelse kan man ikke bruge et eventuelt energifremmende tiltag som argument for, at klager må have været bevidst om en skimmelsvampskade på ejendommen. Man kan ikke sætte lighedstegn mellem viden om, at der ikke er opsat dampspærrer og en viden om en skimmelsvampskade.

Dansk Boligforsikrings kulancemæssige løsningsforslag er ikke nogen faglig forsvarlig måde at løse et skimmelsvampproblem på. Opsættelse af et antal udluftningshætter er på ingen måde tilstrækkeligt. Den efterfølgende nedtagning og reparation af taget har fuldt ud dokumenteret, at disse taghætter aldrig vil kunne løse problemet.

Om tabets størrelse kan jeg oplyse, at klager har totalistandsat hele huset og heraf har brugt mellem kr. 300.000,00 til kr. 500.000,00 på skader, der skyldes skimmelsvamp m.v. og de konstruktionsfejl m.v. der blev foretaget for 6 år siden. Det har således været nødvendigt at nedtage lofter og isolering. Ved syn og skøn på det foreliggende grundlag er det min opfattelse, at min klient kan dokumentere disse reelle omkostninger som direkte følge af skimmelsvampskaden m.v."

Hertil bemærker selskabet i skrivelse af 29/8 2006 bl.a.:

"Selskabet er ikke i forbindelse med den hidtidige sagsbehandling af det anmeldte forhold blevet præsenteret for dokumentation, der kan understøtte et anbringende om, at forekomsten af skimmelsvamp havde en sådan karakter og omfang, at det skulle have været decideret sundhedsskadeligt for forsikringstagerne og deres familie at opholde sig i ejendommen, og dermed fratog ejendommens dens funktion som bolig. Selskabet vurderede derfor, at ejendommens værdi eller brugbarhed ikke var blevet nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i god vedligeholdelsesstand. Dette er fortsat selskabets opfattelse."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende årsagen til skimmelsvampeangrebet, dets udbredelse, konsekvenser og reparationsmetode. En sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men må i givet fald foregå ved domstolene.

I medfør af § 4 i nævnets vedtægter må nævnet derfor afvise sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s:

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand