839/10

Den 15. marts 2010 blev i sag nr. 75.760:

xxxxx xxxxx
xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist dækning for udbedring af skimmelsvampeangreb på undersiden af ejendommens tag, og at selskabet har opkrævet 2 gange selvrisiko for de af selskabet anerkendte forhold.

Selskabet har dækket udbedring af utætheder ved inddækninger og opfugtning af skorsten samt afrensning af loft og væg, men har afvist dækning vedrørende skimmelvæksten på tagkonstruktionen med henvisning til, at skadeårsagen er fjernet, og at skimmelvæksten ikke i sig selv opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition. Selskabet har ved en fejl betalt for afrensning af skimmelsvampen på undersiden af taget, men vil ikke betale for nedtagning af loft og opsætning af nyt.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1964, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/3 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 13/9 2007. Der er i tilstandsrapporten ingen bemærkninger om de anmeldte forhold.

Klageren anmeldte den 11/3 2008 til selskabet, at der var konstateret skimmelsvamp i ejendommen. Som dokumentation medsendte klageren notat udarbejdet af Bygge- og Miljøteknik A/S. I notatet af 10/3 2008 hedder det bl.a.:

"**Observationer og målinger**
Tagpappen er pæn uden væsentlige tegn på nedslidning. Skorstenen har nedbrudte fuger, som trænger til omfugning.

Mod naboer er der murkam. Inddækning ved murkam er afsluttet med elastisk fuge, som har udstået sin levetid.

Der er en svag lugt af skimmelsvamp i huset.

Tagfladerne
Tagfladen i skab og over nedhængt loft er der følgende opbygning nedefra:
- Puds på rør
- Rupløjede brædder
- Ca. 100 mm isolering af mineraluld
- Ca. 70 mm hulrum
- Forskallingsbrædder
- Tagpap

Dele af tagfladen ventileres igennem udkradsede studsfuger og hjørneafskæringer af dækbræt ved tagfod.

Ved stuen er der ikke udkradsede studsfuger og tilsyneladende ikke mulighed for ventilation. Der er heller ikke ventilation over bryggers. Ved hultagning i stuen ses opbygning med følgende lag nedefra:
- Profilbrædder
- Kraftigt papir med glat overflade
- Puds på rør
- Rupløjede brædder
- Ca. 100 mm isolering af mineraluld
- Ca. 70 mm hulrum
- Forskallingsbrædder
- Tagpap

Stort værelse
I værelse mod nabo garage ses der sorte misfarvninger bag løsnet tapet i langs loftet og et stykke ned på væggen i hele væggens udstrækning, misfarvninger fortsætter tilsyneladende op over loftbrædderne. Der er taget prøve for skimmelsvamp M1. Der er målt forhøjet fugt med overfladeskanner af typen Tramex, på øverste del af væggen. Misfarvninger fortsætter på væg indeni skabet, dog kan der ikke måles forhøjet fugt i dette område. Der er lavet hul i loft indeni skabet og taget prøve M2 for skimmelsvamp på underside af forskallingsbrædder.

Entre og gang
Over det nedhængte loft ses misfarvninger på ydervæg. Der er ikke målt forhøjet fugt i området. Der er åbnet i loftet for udtagning af prøve M3 for skimmelsvamp på forskallingsbrædder. Der er ligeledes åbnet til tagrummet i gangen ca. 1 m fra facaden, prøve M4 er taget på forskallingsbrædder.

Køkken
På begge sider af det højtsiddende vindue i køkkenet er tapetet løst og med sorte misfarvninger under dette. Der er ikke målt forhøjet fugt i områderne.

Stuen
I hjørnet mellem ydervæg og væg mod garage er der misfarvninger bag tapet. Tapetet er ligeledes misfarvet på andre områder af ydervæggen, men ikke løsnet. Der er ikke målt forhøjet fugt på væggene. Loftet er åbnet et stykke fra gavl og facade (ca. 1 meter fra begge) modsat køkkenet, i et område hvor fugtbelastningen må anses for mindst, prøve M5 for skimmelsvamp er taget på forskallingsbrædder.

Resultat af skimmelprøver
Der er taget prøver med mycometertest, der angiver mængden af biomasse på prøvestedet.

Prøve nr.	**Sted**	**Mycometertal**	**Vurdering**
M1	Væg i værelse	1109	Massiv vækst
M2	Loft over stor værelse	118	Moderat vækst
M3	Loft over skab i gang	380	Moderat vækst
M4	Loft midt i gang	603	Massiv vækst
M5	Loft i stuen	0	Ingen vækst

På støvede overflader kan et mycometertal på omkring 200 være tegn på snavs og ikke vækst af skimmelsvamp.

Vurdering
Det vurderes, at der er skimmelsvamp flere steder i boligen, både bag tapet og over lofterne. Der er flere forskellige årsager til skimmelsvamp.

Der vurderes at skimmelsvamp i det store værelse skyldes at fuger og murværk er utæt, så at væggen er opfugtet og har givet grobund for skimmelsvamp både over og under loftet.

Der er tegn på tidligere vandindtrængning på ydervæg (indeni skab og over nedhængt loft) som har givet vækst af skimmelsvamp på væggene, hvilket må antages også at være skadet af skimmelsvamp over pudsen.

I køkken vurderes skaderne på væggen mod skorsten at være som følge af skorstenens dårlige fuger. Det må antages at der ligeledes er skimmelsvamp over loftet omkring skorstenen.

I stuen vurderes det at skimmelsvamp i nederste hjørne bag tapet skyldes at tunge møbler har været placeret foran kuldebroer, og mangle på luftcirkulation har forårsaget lokal forhøjet fugt og grobund for skimmelsvamp.

Det vurderes, at tagkonstruktionen er utilstrækkeligt udluftet og ikke opfylder de anbefalede åbningsarealer. Pudsens tæthed er begrænset og der er derfor i husets levetid trængt fugt op i tagkonstruktionen, som ikke er blevet bortventileret, hvorfor der har været grobund for skimmelsvamp. Det skønnes, at omfanget er størst i de dele af huset hvor fugtproduktionen er højest, dvs. værelser, bad og køkken, evt. også bryggers, hvis det har været anvendt til tøjtørring. Ved åbning af tagkonstruktionen kan omfanget dog vise sig at være større.

Skimmelsvampen skønnes at være af et omfang som påvirker indeklimaet negativt, hvorfor den skal fjernes ved at overfladerne afrenses. I værelse med opfugtet væg skal murkronens inddækninger eftergås og tætnes så kilden standses."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 27/3 2008 og bestilte Dansk Bygningsanalyse til at foretage yderligere undersøgelser.

I rapport udarbejdet af Dansk Bygningsanalyse den 2/4 2008 konkluderes:

"**Konklusion**
På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater er det vor vurdering, at de konstaterede skimmelangreb i det væsentligste skyldes tidligere utætheder i tagtækning og inddækninger. Vi kan imidlertid ikke udelukke ventilationsforholdene som medvirkende skadesårsag.

Aktuelle opfugtninger skyldes ligeledes utætheder i tagtækning og inddækning omkring ovenlys.

Årsagen til misfarvninger og skimmelangreb på vægge vurderes også at være utætheder ved murkronernes inddækninger. Vi kan imidlertid ikke udelukke kondensdannelse som følge af kuldebro gennem bagmuren. De aktuelle opfugtninger på skorsten ved det højtsiddende vindue i køkken vurderes at skyldes en betydelig utæthed i inddækningen.

De konstaterede lokale overfladiske rådnedbrydninger på tagbrædder peger på, at tagtækningen i områderne gennem længere tid (flere år) har været utætte.

Som det fremgår af laboratorieresultaterne, domineres væksten i de misfarvede områder af Gær og *Penicillium spp.*, mens der udenfor de misfarvede områder hovedsageligt er fundet *Cladosporium sp.* og lignende såkaldte phylloplane skimmelarter (skimmelarter fra naturen).

Erfaringsmæssigt er Gær ofte udbredt i tagkonstruktioner som den omhandlede, da Gær er såkaldt kryofil, det vil sige trives i kulde.

På baggrund af skimmelangrebenes placering og skønnede størrelse er det vor vurdering, at risikoen for eksponering er svag, jf. By og Byg-anvisning 204 ('Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger')."

Ved skrivelse af 5/5 2008meddelte selskabet klageren afslag på dækning med følgende begrundelse:

"På det foreliggende grundlag er det vores vurdering, at skadesdefinitionen ikke er opfyldt, og forholdet er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi har vurderet, at der ikke er nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Af Dansk Bygningsanalyse A/S' rapport fremgår det, at årsagerne primært er utætheder, men ved besigtigelserne har det ikke været muligt at finde utætheder. Dertil kommer, at risikoen for eksponering er svag.

På værelset vil maling og tapetsering indkapsle sporerne, der ikke vil udvikle sig yderligere, da væggen ved besigtigelsen var helt tør.

> Fremkommer der nye oplysninger i sagen - herunder hvor vandet er kommet fra, er Tryg forsikring naturligvis villige til at genoptage sagen."

Klageren antog herefter en advokat, som ved skrivelse af 29/6 2008 anmodede selskabet om en revurdering af sagen.

På baggrund af advokatens skrivelse meddelte selskabet ved skrivelse af 24/7 2008, at det anerkender at dække skimmelangreb, som kan henføres til tidligere utætheder i tagdækningen og inddækninger, da årsagerne til skimmelangreb kan betegnes som dækningsberettigende skader. Selskabet oplyste i den forbindelse, at det ikke mener, der er årsagsforbindelse mellem utætheder ved inddækningerne omkring ovenlys og murkrone samt opfugtning af skorstenen, hvorfor der fratrækkes 2 gange selvrisiko for henholdsvis opfugtningen af skorsten og for inddækningerne. Selskabet fastholdt, at ejendommens tagkonstruktion generelt ikke er anderledes end ved andre ejendomme med paptag fra samme byggeperiode, og at ventilationsforholdene findes tilstrækkelige, hvorfor afvisning af forholdet vedrørende tagkonstruktionen blev fastholdt.

Klagerens advokat har ved e-mail af 2/9 2008 til selskabet gjort gældende, at selskabet skal dække den resterende del af skaden, og at der alene kan fratrækkes én selvrisiko. Der henvises til SBi anvisning 205, og at taget ikke er ventileret i henhold til kravene, samt at omfanget af skimmelsvamp er større, end hvad der kan forventes eller accepteres.

Selskabet meddelte ved skrivelse af 30/9 2008 til klagerens advokat, at der ikke findes grundlag for at ændre afgørelsen. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

> "**Begrundelse:**
> Du skriver, at kravet om ventilation med 1/500 del af tagfladens areal skal fordeles med 1/1000 del i hver side. Du skriver videre, at ved tagfod skal ventilationsåbningen være 34,7 cm2 for at opfylde kravet om 1/1000 ventilationsåbning, men i ejendommen her udgør de afskårne hjørner 12-20 cm².
>
> Derudover skriver du, at det er en forudsætning, at spalten hen over isoleringen ikke er blokeret, og i dette tilfælde er isoleringen stoppet helt op til sternkanten, således at isoleringen blokerer for luftgennemstrømningen.
>
> Vi har drøftet sagen med taksator S.M., som besigtigede ejendommen den 27. marts 2008.

Ejendommen er opført i 1964, og på opførelsestidspunktet var der ikke krav om størrelse til ventilationshuller i tagkonstruktioner. I byggereglementet fra 1961 står der, at tage eller tagrum skal ventileres på en forsvarlig måde.

Vi har vurderet det samlede ventilationsforhold og mener, at der er tilstrækkeligt ventileret, og da ejendommen har stået i 44 år uden væsentlige trænedbrydninger, er forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Et tag der er 44 år har været udsat for meget forskelligt vejrlig, kulde, varmeforskelle og derfor opstår der kondens i konstruktionen samt mindre utætheder. Vi vurderer derfor, at skimlen i tag konstruktionen skyldes ejendommens alder og den gængse byggemetode i 1964.

Vi fastholder derfor, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Herefter fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket ikke førte til enighed, hvorfor sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har ved klageskema dateret 3/3 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække alle udgifterne vedrørende skimmelforekomst, og at selskabet alene er berettiget til at fratrække én selvrisiko. Klageren har til støtte for sin påstand anført:

"**Vores argumenter for at hele skaden er dækningsberettiget.**

1. Der er konstateret massiv vækst af skimmelsvamp på undersiden af taget i paralleltag, både af min bygningsekspert BMT og TRYGs bygningsekspert Dansk Bygningsanalyse.
2. BMT har påvist massiv vækst af skimmelsvamp ved brug af Mycometer metoden, en metode der viser at der er tale om svamp i vækst og ikke døde sporer.
3. Iht. By og byg (SBi) anvisning 204 og 205 skal større områder med skimmelsvamp i ventileret tagrum behandles som følger 'vedligehold igangsættes, renovering af skimmelsvamp udføres, når konstruktionerne er tørre'. Risikovurderingen i anvisning 205 gælder for alle byggerier uanset alder.
4. Iht. Sundhedsstyrelsens pjece 'Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvamp i Bygninger' side 11 'Skjult vækst kan være ligs så kritisk som vækst på frie overflader'.

Der kan således ikke være tvivl om at skimmelsvampeangrebene ifg. SBi anvisningen og Sundhedsstyrelsen skal fjernes for at gøre huset brugbart, og det naturligvis også betyder at huset er mindre værd indtil skimmelsvampen er fjernet.

TRYGs argumenter i brevet dateret 5 februar 2009 og vores kommentarer til disse:
TRYG har anerkendt skimmelsvampeskader i forbindelse med mure, skorsten og ovenlys, men ikke på tagkonstruktionen med følgende begrundelser

1. at de konstaterede skimmelsvampedannelser skal findes i de utætheder, som vi (TRYG) har anerkendt erstatning for

Ad. 1. der er målt massiv vækst andre steder end ved de utætheder TRYG har anerkendt erstatning for, dette understøttes dels af målinger der er foretaget andre steder dels

af billeder der viser store sorte områder mange andre steder end ved utæthederne. Områder der med overvejende sandsynlighed også ville vise massiv skimmelsvampeforekomster, hvis der var blevet lavet flere målinger.
Se i øvrigt bemærkningerne til målingerne i bilag …

2. at det ikke er usædvanligt at der har været utætheder med efterfølgende skimmelsvamp i tilsvarende konstruktioner i huse fra 1964.

Ad. 2. det er meget muligt at der kan være skimmelsvamp i tilsvarende konstruktioner i huse fra 1964, men det afgørende er om omfanget er så stort at det er sundhedsskadeligt og skal fjernes

3. at TRYGs taksator mener at ventilationsforholdene på ejendommen har været tilstrækkelige fordi der ikke har kunnet konstateres trænedbrydning i tagkonstruktionen.

Ad. 3. vi kan tilsvarende ræsonnere at ventilationsforholdene ikke var tilstrækkelige fordi der var massive forekomster af skimmelsvamp.
Ventilationshullerne langs tagrummet mod den ene facade er målt til at udgøre ca. 1/2000 del af tagfladen. Krav til tilstrækkelig ventilation har været 1/500 del fordelt ligeligt til hver side dvs. mindst 1/1000 del til hver side. Målt på denne måde var ventilationen også utilstrækkelig.
Flere forhold peger på at ventilationsforholdene har været utilstrækkelige, og er medvirkende årsag til skaden, men denne argumentation vedrører kun skadesårsagen og ikke behovet for at få skimmelsvampene fjernet for at gøre huset brugbart.

4. at TRYGs indeklimaspecialister oplyser at skimmelsvampeforekomsten ikke afviger fra tilsvarende intakte tagkonstruktioner.

Ad. 4. det er da meget belejligt for TRYG at deres egne indeklimaspecialister (det er vist ikke Dansk Bygningsanalyse) oplyser det, men der er ingen henvisninger til de undersøgelser de bygger deres oplysninger på.
Vi kan omvendt oplyse at vores ekspert hos BMT oplyser at massiv vækst af skimmelsvamp i det omfang vi har ikke er normalt for bygninger med vores hus' alder, det ville medføre at SBi's med sin anvisning anbefaler at størstedelen af ældre huse i Danmark skulle renoveres, hvilket SBi næppe ville gøre.

5. at skimmelsvampen befinder sig i en lukket tagkonstruktion, hvorfor risikoen for spredning til indeklimaet vurderes som svag.

Ad. 5. det er igen TRYGs subjektive vurdering som ikke stemmer overens med SBi's anvisninger.

Det skal her bemærkes at BMT og Dansk Bygningsanalyse er enige om at der er svag risiko iht. anvisning 205, men dette betyder at renovering skal foretages når bygningen er tør, modsat høj risiko, hvor bygningen skal fraflyttes indtil afrensning er foretaget.
Vi vil med andre ord igen gerne henvise til anvisning 205 side 35 'ophold i rum grænsende op til skjulte, lukkede konstruktioner med vækst og ventilation til det fri' og til Sundhedsstyrelsens pjece 'Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvamp i Bygninger' side 11 'Skjult vækst kan være lige så kritisk som vækst på frie overflader'. Begge steder anføres det at der er en risiko af et omfang så renovering skal udføres.

6. at TRYGs indeklimaspecialister oplyser at den målemetode Dansk Bygningsanalyse har anvendt kan vise massiv vækst i bygninger uden fugtproblemer.

Ad. 6. TRYGs specialist Dansk Bygningsanalyse har anvendt aftryksplader, som også måler døde sporer og TRYG argumenterer derfor med, at der kan være tale om gamle

døde sporer(TRYG kan da ikke først vælge en målemetode hvor der er tvivl om hvad der er målt og så bagefter fortolke tvivlen til egen fordel). BMT har anvendt mycrometertest som måler aktiv biomasse og BMT fandt massiv vækst som betyder, at der er tale om aktiv vækst.
Se i øvrigt bemærkningerne til målingerne i bilag …

7. at der ikke har kunnet konstateres nogen synlige utætheder i tagbelægningen ved besigtigelserne.

Ad. 7. Vi (TRYG og undertegnede) er enige om hvilke utætheder der er fundet, men det er i øvrigt irrelevant for sagen om skimmelsvampene stammer fra nye eller gamle utætheder, de skal da fjernes under alle omstændigheder.

Konklusion
Samlet set mener vi det må være underordnet om skimmelsvampen stammer fra en ny eller gammel skade og ventilationsforholdene har kun betydning for fastlæggelse af skadesårsagen. Det afgørende må være, om der er skimmelsvampe i et omfang så de skal fjernes for at gøre huset brugbart.

TRYGs hovedargument for at afvise renoveringen af skimmelsvampeforekomsterne på tagundersiden er at de ikke er større end normalt for et hus fra 1964 med tilsvarende konstruktion, men dels er denne påstand udokumenteret, og dels støtter de den på en forkert fortolkning af deres egne målinger en fortolkning der modbevises af BMTs målinger.

Der er konstateret massiv vækst på tagkonstruktionen og disse skal fjernes iht. SBi anvisning 204 og 205 og iht. Sundhedsstyrelsens pjece. Dette understøttes af TRYGs egen ekspert Dansk Bygningsanalyses som foreslår at kvalitetssikre om den allerede konstaterede vækst af skimmelsvampe er fjernet.
Denne fjernelse skal finde sted hvad enten skimmelsvampene sidder ved mure, skorsten, ovenlys som er skader der anerkendes af TRYG, eller skimmelsvampene sidder andre steder på tagkonstruktionen, som TRYG ikke mener de kan anerkende.

Indsigelse mod TRYGs fradrag af 2 gange selvrisiko.
TRYG fradrager selvrisikoen to gange med henvisning til at skadesårsagen er flere uafhængige vandskader.
Vi mener at en det med stor sandsynlighed er utilstrækkelig udluftning der fører til udviklingen af de massive skimmelsvampeforekomster, og der således er tale om en fælles skadesårsag, hvorfor der kun skal fradrages selvrisiko en gang.

Indsigelse mod TRYGs erstatningsberegningsmetode
Med hensyn til TRYGs anerkendelse af nødvendige arbejder ved fjernelse af skimmelsvampene har de kun medtaget en rengøring af lofterne, men da skimmelsvampene hovedsagelig befinder sig på tagkonstruktionerne over loftet kunne det ganske enkelt ikke lade sig gøre at fjerne skimmelsvampene uden at rive loftet ned. TRYG bør anerkende udgifterne til dette arbejde.

TRYGs dækning.
Med henvisning til mit brev til TRYG dateret 3 november 2008 mener vi på ovennævnte grundlag, at TRYG udover at betale regningen til Microclean og til advokaten som de har givet tilsagn om, skal betale den fulde udgift til tømreren kun med fradrag af en selvrisiko.
…
Bemærkninger til de udførte målinger.
Målingerne af omfanget af skimmelsvampe er foretaget af BMT og Dansk Bygningsanalyse.

9. 75.760

BMT har anvendt mycometertest, en metode som kun viser massiv vækst (værdier over 450) når der er aktive skimmelsvampe. Vi er derudover blevet oplyst at der kan forekomme mycometerværdier op til omkring 200, når prøver taget på gammelt snavs eller døde sporer. Døde sporer i stor omfang skal dog også fjernes, da de som de levende sporer giver helbredsgener.

Dansk Bygningsanalyse anvender aftryksplader, hvor man ifølge TRYG ikke kan afgøre om svampene er aktive eller ej. Herefter indgår det i TRYGs begrundelse for afslag, at man ikke kan se forskel på nye aktive eller gamle døde sporer med resultater fra aftryksplader.(Det virker i denne sammenhæng forkert at TRYG anvender usikkerheden ved deres egen målemetode til egen fordel).

Målingerne er taget som stikprøver idet der både er målt i områder der ser lyse ud og områder der er mørke. Se vedlagte fotos.

Der henvises i øvrigt til vurderingen i BMT's rapport en vurdering der i øvrigt understøttes af de vedlagte billeder."

Selskabet har ved skrivelse af 1/5 2009 over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Argumentation**
Der er foretaget 2 undersøgelser af ejendommen af henholdsvis BMT og Dansk Bygningsanalyse. De to uafhængige undersøgelser har påvist skimmeldannelser i bygningen, og begge undersøgelser har vurderet steder med massiv vækst og steder med moderat vækst af skimmel.

Der er taget en prøve på væg i værelse, imens øvrige prøver er fra taget over loftet.

Konklusionerne af undersøgelsen fra BMT er, at der er skimmel i et omfang der påvirker indeklimaet negativt og Dansk Bygningsanalyse konkludere, at den samlede risiko for eksponering er svag.

Der er konstateret utætheder, som er årsag til skimmeldannelser, og vi har vurderet, at disse skadeårsager kan betegnes som værende omfattet af forsikringens skadedefinition. Vi har på den baggrund anerkendt udbedring af utætheder ved murkronens inddækninger, opfugtning ved skorsten samt utætheder ved inddækning omkring ovenlys.

Omkostningerne til udbedring af ovennævnte utætheder er udregnet af vores taksator ud fra de modtagne arbejdssedler fra tømrerfirmaet. Beløbet er opgjort således:

Reparation af murkroner og inddækninger	kr. 13.200,00
Afrensning af loft og vægge i værelse	kr. 10.000,00
Opfugtning ved skorsten og ovenlys	kr. 5.000,00
Ekstra 10 % for usikkerhed	kr. 2.820,00
I alt ekskl. moms	**kr. 31.020,00**

Endvidere har vi anerkendt den fulde regning fra Micro Clean på kr. 26.450,00 ekskl. moms for skimmelsanering af bygningen. Arbejdet omfatter jf. tilbud skimmelsanering af underside af tag, afrensning af alt træværk og støvsugning af terrændæk med støvsuger monteret med microfilter.

Vi skal bemærke, at vi fejlagtigt har medregnet kr. 10.000 ekskl. moms for afrensning af loft og vægge i det opgjorte beløb vedr. tømrerarbejde. Denne udgift skulle ikke være medregnet i beløbet, da skimmelafrensningen er foretaget af Micro Clean jf. ovennævnte faktura. Vores allerede tilbudte erstatning på samlet kr. 31.020,00 ekskl. moms er naturligvis fortsat gældende på trods af det fejlagtige beløb på kr. 10.000.

Tagkonstruktionen er konstrueret efter almindelig gængs byggemetode på opførelsestidspunktet, hvor der ikke var krav om størrelse af ventilationshuller i tagkonstruktionen. Af bygningsreglementet fra 1961 fremgår det, at tage eller tagrum skal ventileres på en forsvarlig måde.

Den pågældende konstruktion adskiller sig ikke væsentligt fra andre tilsvarende bygninger med samme byggemåde på opførselstidspunktet.

Vores taksator har besigtiget tagrummet og har vurderet, at ventilationen er tilstrækkelig og svarer til normal byggemetode på opførselstidspunktet. Vi finder det derfor ikke godtgjort, at skimmelvæksten kan tilskrives manglende ventilation i tagkonstruktionen.

Forsikringen har anerkendt dækning af skimmelsvamp de pågældende steder, hvor det kan godtgøres at stamme fra utætheder jf. tidligere nævnte steder. Den øvrige skimmel kan ikke tilskrives årsager, som kan opfylde forsikringsbetingelsernes skadedefinition.

Det er ikke usædvanligt, at der opstår utætheder i et tagpaptag af den type og alder, som der er tale om i denne sag, Vores taksator og indeklimaspecialister vurderer, at misfarvninger og skimmelangreb på tagbrædder skyldes tidligere utætheder i tagbelægningen. Der kan ikke konstateres aktuelle utætheder i tagbelægningen, og der er ifølge rapporterne ikke målt forhøjet fugtniveau på tagbrædderne. Skadeårsagen må derfor betragtes som værende fjernet.

Erfaringsmæssigt findes skimmelsvamp i stort set alle ventilerede tagrum da der i tagrum vil være perioder hvor fugtniveauet overstiger grænsen for skimmelsvampevækst.

Skimmelsvamp kan i sig selv være et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen, men i den pågældende sag finder vi ikke, at skimmelforekomsterne er af et sådan omfang og udbredelse, at det kan betragtes som en skade i sig selv.

Skimmelforekomsterne er i en lukket tagkonstruktion hvor risikoen for spredning til indeklimaet vurderes som svag. Vi skal i den forbindelse bemærke, at vi på trods af dette har betalt for hele afrensningen i bygningen ved Micro Clean, i det vi tidligere i sagens forløb har anerkendt tilbud på dette arbejde.

Vi mener ikke, at der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til tilsvarende intakte ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi må fastholde, at forsikringen ikke kan tilbyde yderligere erstatning i sagen, da der ikke er forhold ud over de allerede anerkendte forhold, der opfylder forsikringens skadedefinition, og fordi skimmelangrebet ikke er af et sådant omfang, at det i sig selv kan betragtes som en skade på ejerskifteforsikringen.

Endvidere fastholder vi, at de anerkendte forhold er 3 uafhængige skadeårsager, som hver især udløser forsikringens selvrisiko på kr. 10.000. Utæthederne er sket forskellige steder i bygningen uafhængigt af hinanden og med forskelligt tidsforløb. Vi har i sagen valgt at nedsætte selvrisikoen fra 3 til 2 gange 10.000 kr., fordi der er tale om utætte inddækninger i 2 af forholdene.

Vi finder således ikke anledning til at ændre vores afgørelse."

Klageren er ved skrivelse af 17/5 2009 til nævnet fremkommet med følgende bemærkninger til det af selskabet anførte:

"**TRYGs sagsgennemgang**
Under TRYGs gennemgang af sagsforløbet (se side 2, 4'de tekstblok) beskrives at taksator gennemgik ventilationsforholdene, og at det vurderes at ventilationen over stue og køkken stort set overholder kravet om 1/500 del af arealet.

Det fremgår ikke af sagsgennemgangen, at vi bestrider dette punkt, idet udluftningshullernes størrelse, som det fremgår af e-mail fra M.-L.P. sendt 2 september 2008, er opmålt til kun at være halvt så stort som ovennævnte krav, og der i e-mailen i øvrigt er begrundet, hvorfor luftgennemstrømningen har været for lille.

TRYGs argumentation
Hvad enten udluftningen af tagkonstruktionen er et væsentligt argument i spørgsmålet om jeg selv skal betale for at få fjernet skimmelsvampene på min tagkonstruktion eller ej, vil vi gerne kommentere TRYGs argumentation som følger:

Under TRYGs argumentation (se side 6, 5'te tekstblok) skrives:

> 'Tagkonstruktionen er konstrueret efter almindelig gængs byggemetode på opførelsestidspunktet, hvor der ikke er krav om størrelse af ventilationshuller i tagkonstruktionen. Af bygningsreglementet fra 1961 fremgår det, at tage eller tagrum skal ventileres på forsvarlig måde'.

TRYGs mening om at ventilationen er forsvarlig modsiges direkte af den udbredte forekomst af skimmelsvampe, og det fremgår da heller ikke af TRYGs argumentation hvad TRYGs taksator i de efterfølgende afsnit baserer sin vurdering på.
Når der nu rent faktisk er udbredt forekomst af skimmelsvamp, er der kun 2 mulige årsager, enten er tagrummet ikke konstrueret så det kan ventileres på forsvarlig måde, eller også er der fejl i udførelsen, og i begge tilfælde er skaden dækningsberettiget.

Under TRYGs opgørelse af hvilke udgifter de vil dække (se side 6 øverst) fremgår ikke, hvordan de har tænkt sig at Micro Clean skal fjerne skimmelsvampene på tagundersiden, når de ikke vil betale for at rive lofterne ned.

TRYGs argumentation side 7 øverst drejer sig efter vores opfattelse om det centrale emne i sagen nemlig spørgsmålet om skimmelsvampe skal fjernes eller ej.
TRYG mener ikke at skimmelsvampene skal fjernes fordi de befinder sig i en lukket tagkonstruktion og risikoen for spredning til indeklimaet vurderes som svag.

Til besvarelse af dette vigtige spørgsmål vil vi igen henvise til By og Byg anvisning 205 hvor der ved svag risiko skal renoveres når konstruktionerne er tørre. Ligeledes henviser vi igen

til Sundhedsstyrelsens pjece 'Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvamp i Bygninger' side 11 'Skjult vækst kan være lige så kritisk som vækst på frie overflader'."

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos af ejendommen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
14 Selvrisiko
14.1 Selvrisiko pr. dækningsberettigede skade
Sikrede har en selvrisiko pr. dækningsberettigede skade. Størrelsen af denne fremgår af policen.

14.2 Den samlede selvrisiko
I hele forsikringsperioden kan sikredes betaling af selvrisiko sammenlagt ikke overstige det beløb, der ligeledes står på policen."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at det indklagede selskab ved en fejl har dækket hele udgiften til skimmelsanering, dvs. også med hensyn til den skimmel, der befandt sig på undersiden af taget. Herefter angår uenigheden, dels om selskabet var forpligtet til at dække skimmelbekæmpelsen på undersiden af taget, idet selskabet som konsekvens heraf også ville være forpligtet til at betale for nedtagning af loft og isolering og montering af nyt tilsvarende, dels om der skal betales 1 eller 2 gange selvrisiko.

Nævnet finder, at konstateringen af skimmelsvampen og de i den forbindelse konstaterede utætheder har givet indikation for, at det var nødvendigt at åbne loftkonstruktionen for at konstatere, om der var flere fugtkilder, og vurdere skimmelsvampeangrebets udbredelse. Nævnet er enigt med selskabet i, at undersøgelsen ikke godtgør, at der er dækningsberettigende skader i loftkonstruktionen, herunder så dårlige ventilationsforhold, at der er risiko for skade. Nævnet har bemærket sig, at det anbefales at fjerne skimmelsvampen helt, men efter nævnets opfattelse kan selskabet kun pålægges at betale herfor, hvis der er fejl ved bygningen, eller hvis skimmelsvampeangrebet går ud over, hvad man må påregne i konstruktion som den pågældende med samme alder. Som anført finder nævnet, at dette ikke er tilfældet.

Uanset dette finder nævnet - da det var nødvendigt at åbne konstruktionen - at selskabet skal betale for både nedtagning af lofterne og opsætning af nye.

For så vidt angår selvrisiko synes selskabet at gøre gældende, at årsagen er utætheder i tagkonstruktionen. Nævnet finder, at skaden herefter må bedømmes som at have samme årsag, hvorfor selskabet kun er berettiget til at opkræve selvrisiko 1 gang.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal anerkende at betale for nedtagning af lofter og opsætning af nye, ligesom selskabet kun er berettiget til at opkræve selvrisiko 1 gang.

Poul Sørensen