850/10

Den 6. september 2010 blev i sag nr. 76.992:

xxxxx xxx xxxxxx
xxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

GF-Forsikring A/S
Jernbanevej 65
5210 Odense NV

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 ejerskifteforsikring i GF-Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende skimmelsvamp mellem undertag og tegltag i den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Ifølge selskabet udgør det anmeldte forhold derfor ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus, der er opført i 2002. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 6/6 2005.

Det fremgår af sagen, at klageren den 19/1 2009 telefonisk anmeldte til selskabet, at der var konstateret skimmelsvamp i ejendommens tagkonstruktion.

Det anmeldte forhold blev besigtiget af selskabets taksator den 21/1 2008. Af den herefter til klageren fremsendte rapport af 22/1 2009 fremgår bl.a.:

> "I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger til det anmeldte. Skimmelsvamp er angiveligt sket efter udfærdigelse af tilstandsrapporten for 3½ år siden.

Der kan konstateres skimmel på undertagsdugen af mærket non-con. Dette er et finsk produkt, som byggefirmaet E. anvendte i 2002, hvor huset blev opført. Non-con produceres ikke mere.
…
Produktbeskrivelsen for non-con fremhæver:
- Undertaget har en kondensabsorberende bagside, som kan binde en periodevis opstået kondens, således at uheldige dryp på isoleringsmaterialet undgås.
- Undertaget bliver ikke skørt af ælde, og er modstandsdygtig overfor råd og svamp.

Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere, at der er synlig skimmel på undertag. På spær med mere er der ikke synlig skimmel - træfugten i tømmer ligger i normalområdet, og tagrummet er godt ventileret.
For forsikringsdækning er det et krav, at forholdet var til stede før jeres overtagelse af ejendommen. Da jeg ikke kan afgøre, hvorvidt problemet er forårsaget af produktet, eller andre forhold, må dette undersøges nærmere.

At skimmel kan udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand kræver, at der er '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.'

Såfremt der alene er tale om skimmel på undertaget, og der ikke sker en smitte til beboelsen vil forholdet ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Jeg vil foreslå, at der foretages en undersøgelse af eksempelvis Dansk Bygningsanalyse for afklaring af:
Hvilken skimmel er der tale om i tagrummet?
Er der smitte til beboelsen med sundhedsskadelig skimmel??

I rapport af 5/2 2009 fra Dansk Bygningsanalyse A/S hedder det bl.a.:

"**Undersøgelses- og laboratorieresultater**
I det følgende henvises til prøve- og fotonumre samt bilag ... Bagest i rapporten findes en beskrivelse af de fundne dominerende skimmelsvampearter/-slægter samt en om fugt.

Tagrummet er systematisk undersøgt visuelt og med fugtighedsmåler. Som det fremgår af foto 2, ses sorte misfarvninger på undertaget. Der er tale om en banevarer af mærket 'Non-Con'. Produktet er, ifølge det oplyste, taget ud af produktion og anvendes ikke længere af E.

Der er generelt målt 15-16% træfugt i tilgængelige spær m.v., hvilket er sædvanligt for årstiden, se endvidere notits om fugt bagest i rapporten.

Over loftlem i ejendommens sydgavl (mod vej) er misfarvninger af undertaget markante, se foto 2 og 3, mens de i ejendommens nordende kun anes, se foto 4 og 5.

Ejendommens tag strækker sig ud over carporten, der står i åben forbindelse med tagrummet.

På undersøgelsestidspunktet måltes ca. 65%RF ved ca. 6 °C i tagrummet, se foto 6.

For undersøgelse af skimmelforekomster på undertaget blev følgende prøver udtage:

SKIMMELSVAMPE på overflader	Vækst på MATERIALE	Dyrkningssvar	Vækst på SUBTRAT
KA4 - Tagrum, på undertag mod syd	Vækst	***Cladosporium cladosporioides*** **Gær** *Penicillium sp.*	Massiv
KA5 - Tagrum, på undertag mod nord	Vækst	***Cladosporium cladosporioides*** **Gær** *Penicillium sp.*	Massiv

0<ringe>10, 10<moderat<50, massiv>50. Fremhævet skrift = dominerende.
KA = kontaktaftryk

For undersøgelse af støvets indhold af skimmelsporer blev følgende repræsentativer prøver udtaget:

SKIMMELSVAMPE på overflader	Vækst på MATERIALE	Dyrkningssvar	Vækst på SUBTRAT
KA1 - Stue	Støv	*Cladosporium spp.* Gær Sterilt mycelium	Moderat
KA2 - Køkken/alrum	Støv	*Cladosporium spp.* *Fungi imperfecti* *Fusarium sp.* Gær *Mucor sp.* *Penicillium sp.*	Moderat
KA3 - Værelse 1	Støv	*Alternaria sp.* *Cladosporium spp.* *Fungi imperfecti* Gær	Moderat

0<ringe>10, 10<moderat<50, massiv>50. Fremhævet skrift = dominerende.
KA = kontaktaftryk

For undersøgelse af luftens indhold af skimmelsporer blev følgende repræsentativer prøver udtaget:

SKIMMELSVAMPE i luften	Dyrkningssvar	Vækst på SUBSTRAT
Kl1 - Stue	*Cladosporium spp.* /1 *Penicillium så.* /1	2
Kl2 - Køkken/alrum	-	Ingen
Kl3 - Værelse 1	*Cladosporium spp.* /5 Gær /5 Sterilt mycelium /2	12

Kl = kimtal.

Konklusion
Nærværende undersøgelse fastslår, at misfarvninger på undertaget skyldes skimmelangreb. Som det fremgår, domineres væksten af *Cladosporium cladosporioides* og Gær. Da *Cladosporium cladosporioides* er meget udbredt i naturen omkring os, og derfor uundgåeligt vil føres ind i vore bygninger, hvor den aflejres i støvet, og Gær er kryofil, det vil sige at den trives med kulde, vil netop disse arter naturligt vil kunne finde udbredelse i tagrum som det omhandlede.

Årsagen til at undertaget angribes af skimmelsvampe er, at der i perioder kan dannes kondens på materialet. Dette sker, når temperaturen f.eks. om natten falder, hvorved luftens fugt afsættes som kondens på undertagets underside. Fænomenet er kendt fra carporte og cykelskure m.v.

Når det i særlig grad er i ejendommens sydende, der ses skimmelangreb, er det således vor vurdering, at det hænger sammen med den åbne forbindelse til carporten og det forhold, at loftlemmen er placeret her.

Laboratorieundersøgelser af prøver udtaget i opholdsrummene viser karakteristiske forekomster af skimmelsvampe, der - trods slægtssammenfald - tilskrives den naturligt forekommende skimmelsvampeflora.

Det er således vor vurdering, at forholdene i tagrummet ikke påvirker indeklimaet i boligens opholdsrum negativt."

På baggrund af sagens oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 12/2 2009. Det hedder i skrivelsen bl.a.:

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

Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Der er konstateret skimmelsvamp i tagrummet på undertaget. Det er vor opfattelse at forholdet ikke adskiller sig fra andre tilsvarende bygninger opført tilsvarende og Dansk Bygnings Analyse angiver, at forholdet ikke påvirker indeklimaet i boligens opholdsrum negativt.

Da huset er bygget efter gængse byggemetoder på opførelsestidspunktet, mener vi ikke det er dokumenteret, at der er fysiske forhold ved huset der gør, at det adskiller sig i forhold til tilsvarende huse opført på samme tidspunkt.

Det er vor opfattelse, at forholdet ikke opfylder den citerede skadesdefinition, idet den omstændighed at der er konstateret skimmelsvamp på undertag ikke udgør en skade i forsikringsmæssig henseende, ligesom det ikke nedsætte husets brugbarhed når selve beboelsen ikke er berørt."

Af klagerens skrivelse af 5/3 2009 til selskabet fremgår:

"Tak for dit brev af 12. februar d.å.

Med baggrund i ovennævnte skrivelse må jeg meddele GF Forsikring at jeg ikke er enig i begrundelsen for afslaget og dermed ikke kan godkende det!

Som nævnt i telefonen har jeg været i kontakt med en række ejendomsmæglere i H. for at høre deres vurdering omkring værdifastsættelse af et hus med skimmelsvampsangreb i tagkonstruktionen. Tilbagemeldingen har været at man anslog en værdiforringelse i området af

20-30 % af handelsværdien - hvis man i det hele taget kunne finde nogen som ville røre et hus på 7 år med konstateret skimmelsvamp.....

Mod betaling vil det være muligt at få en skriftlig værdiansættelse fra disse ejendomsmæglere - indtil videre har jeg udsat denne omkostning. Dette kan vi tage op når det er nødvendigt.

I rapporten fra Dansk Bygnings Analyse savner jeg en enkelt ting - A.G.J. meddelte mig at han anslog at skaden/skimmelsvampsangrebet påbegyndtes i det øjeblik at underdugen blev monteret - dette var det sidste vi talte om før han gik og han lovede mig at dette ville blive påført i hans rapport. Jeg går ud fra at det er en forglemmelse fra hans side men for god ordens skyld vil jeg gerne have dette påført da dette for mig er en væsentlig faktor i en eventuel sag.

I de fremsendte kendelser som I mener, skulle danne præcedens i en sådan sag må jeg indrømme at jeg har svært ved at se sammenligningen.

For de 3 sager vedrørende skimmelsvamp er der tale om huse fra hhv. 1917 hvor sælger har moderniseret huset, en ejendom fra 1963 med sporadisk skimmelsvamp vækst og endeligt en ejendom fra 1966 hvor både sælger og køber har udført ændringer som var forkerte / ulovlige med efterfølgende skimmel.

Endelig er der en ejendom opført i 1953 med en tilbygning fra 60'erne som er sunket med en visuel skævhed til følge hvor en mægler anfører at en sådan skævhed ville medføre en værdiforringelse på kr. 100.000,- hvilket bliver afvist af forsikringsselskabet.

I vores tilfælde er der tale om et hus opført i 2002 med konstateret markant skimmelforekomst i hele tag området og ikke om et mere end 40 år gammelt hus med sporadisk skimmelforekomst. Et hus som jf. lokale mæglere står med en anslået værdiforringelse på op til 1.5 million kroner! Et velholdt hus som ikke er ombygget men som er bygget efter nutidige bygnings forskrifter.

Ydermere er der tale om en skade som man i medierne konstant kan læse om, hvorvidt denne hype om emnet er berettiget eller ikke skal jeg ikke tage stilling til, jeg skal blot konstatere at den er der og impacten er væsentlig og forringer vores situation.

Hvis jeg købte en 20 år gammel bil og jeg konstaterede rust ville jeg uden videre kunne konkludere at dette ville være sandsynligt alderen taget i betragtning. Købte jeg derimod en 7 år gammel bil og konstaterede det samme ville der være tale om en væsentlig fejl!

Det samme gør sig gældende i denne sag - jeg har kontaktet entreprenører, typehusfirmaer, andre husejere med ejendomme i samme alder og fra alle er beskeden den samme - der er ikke, og der må ikke forekomme skimmelsvamp i et hus på 7 år.

Netop en sådan situation er det man forsikrer sig imod og når jeg tager kontakt til flere af hinanden uafhængige ejendomsmæglere og beskeden er den samme, må jeg konkludere at vi står med et ikke uvæsentligt problem.

Hvordan vi kommer videre herfra vil jeg ligge lidt over til GF Forsikring - Et personligt møde kunne være en start."

I e-mail af 17/3 2009 fra selskabets taksator til det firma, som i 2002 opførte klagerens hus, hedder det:

> "Som aftalt sender jeg dig oplysninger om denne skimmelsvampesag.
> …
> Huset er opført i 2002. Vores kunde overtager huset i 2005.
> Det anvendte undertag er af mærket Non-Con, forhandlet af D. Tømmerhandel. Jeg har talt med tømmerhandlen, som oplyser, at produktet ikke anvendes mere.
> På produktbladet anføres det, at produktet er modstandsdygtigt overfor råd og svamp.
>
> Der er konstateret massiv vækst af skimmelsvamp på undertaget. Jeg medsender rapport fra Dansk Bygningsanalyse.
>
> Kunden har indhentet udtalelser fra ejendomsmæglere om værdiforringelsen at ejendommen begrundet i skimmelvækst. Disse er ikke i tvivl om værditabet og angiver ca. 1.000.000. Det vil nok være mere retvisende at sætte tabet til prisen for udskiftning af undertaget.
>
> Jeg ser frem til en behandling af sagen og afventer nærmere fra jer."

Dansk Bygningsanalyse A/S udfærdigede efterfølgende tillæg til den tidligere udfærdigede rapport. Af dette tillæg, der er dateret 14/4 2009, fremgår:

> "I henhold til aftale ved vort møde på omhandlede adresse den 03.04.2009 skal vi som drøftet tilføje, at problemet med periodevis kondensdannelse - og deraf følgende skimmelangreb - på undertaget efter vor opfattelse har gjort sig gældende siden ejendommen blev opført."

Ved skrivelse af 16/4 2009 til klageren fastholdt selskabet sin tidligere afgørelse. Det hedder i skrivelsen bl.a.:

> "Ved undersøgelse af skimmelforekomst på ejendommen … har Dansk Bygningsanalyse konstateret:
>
> 1. Der er massiv vækst af skimmel på undertag i tagkonstruktionen. Misfarvninger fra skimmel er markante i den sydlige del af tagkonstruktionen, hvor misfarvninger i den nordlige del kun anes.
>
> De dominerende skimmelsvampe er typen Cladosporium Cladosporides og Gær. Dansk bygningsanalyse konkluderer at begge typer naturligt vil kunne finde udbredelse i tagrum som det omhandlede.
>
> 2. I beboelsen er der ikke fundet skimmelforekomster ud over det normale, hvorfor Dansk bygningsanalyse vurderer, at forholdene i tagrummet ikke påvirker indeklimaet i boligens opholdsrum negativt.
>
> Det anvendte undertag er en banevare af mærket Non-Con. Undertaget er meget lyst, hvorfor misfarvninger ses tydeligt. Undertaget er beregnet til at kunne opsuge en kondensdannelse, så der undgås drivende kondens, som ses på andre tætte undertage.
> Denne opsugning af kondens bevirker, at de normalt forekommende svampesporer kan udvikle sig.

Vi kan ikke ud fra det konstaterede indgå i forholdet, da forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er normalt forekommende med skimmel i tagkonstruktionen. På denne banevare ses misfarvninger tydeligt, hvor den for eksempel på undertage af fiberplader ikke ses.
Der kan ikke konstateres problemer med indeklimaet forårsaget af skimmel i tagkonstruktionen.

Du har indhentet udtalelser fra ejendomsmæglere, som anfører, ved evt. handel af ejendommen vil der kunne blive tale om værditab på over en million. Dette finder vi ikke relevant, da det er konstateret, at forholdet er normalt, og at der ligger dokumentation for, at indeklimaet ikke er berørt. Et værditab kan ikke opgøres, da det er markedskræfterne der afgør prissætningen, som er styret af mange forskellige forhold."

Klageren fremsendte endnu en klage til selskabet den 11/9 2009, men henvendelsen resulterede ikke i ændring af afgørelsen.

Tvisten er indbragt for nævnet den 1/10 2009.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække fjernelse af skimmelangrebet ved udskiftning af undertaget. Til støtte herfor har han i klagen til nævnet bl.a. anført:

"**Vi må løse problemet med skimmelsvampen, da:**

- Det er vigtigt at fjerne problemet med skimmelsvampen, inden skimmelsvampen udvikler andre former for skimmelsvamp, der er farlige for beboerne i huset.
- Vi står med et hus der er usælgeligt, for hvem vil købe et hus med skimmelsvamp uden en væsentlig nedsættelse af prisen. Nedsættelsen er vurderet af ejendomsmæglere fra 1 million til 1.5 million.
- Vi kan ikke optage de nye lavt forrentede lån, da en vurdering af vores hus med skimmelsvamp ikke kan udløse en låntagning, der kan indfri de nuværende lån. Så teoretisk set er vi insolvente.

Når skimmelsvampen er fjernet i vores hus, har vi ingen problemer med låntagningen eller sætte huset til salg.

Hvordan skal problemet løses?

- Tegltag tages ned og opbevares for genbrug
- Undertag fjernes
- I det nye tag skal det tilsikres, at der er den nødvendige luftcirkulation imellem tegltag og undertag, så skimmelsvamp ikke kan opstå. Dette gøres ved at følge gældende regler for tagopsætning og materialevalg.
- Nyt undertag. Undertaget skal være af typen diffusionsåbent, så fugten kan 'ånde' igennem undertaget og herved bliver tagkonstruktionen mindre følsom for skimmelsvampeangreb.
- Nye lægter sættes op.

- Tegltag lægges igen

Anslået udgift er 400-500.000 kr. Dette er den mest økonomiske løsning.
…

Hvordan kan skimmelsvampen opstå i vores hus?
Som Dansk Bygningsanalyse skriver i deres bygningsundersøgelse, se venligst bilag …, kan skimmelsvamp opstå ved kondensfugt og manglende luftcirkulation. Med det brugte NONCON diffusionstætte undertag, er der her tale om manglende eller utilstrækkelig luftcirkulering imellem tegltag og undertag. Dette resulterer i at kondensfugten danner skimmelsvamp.

Det er et fakta, med de gældende byggeregler i år 2002, opstår der ikke skimmelsvamp i huse. Hvis der alligevel opstår skimmelsvamp i et hus bygget i år 2002, er huset ikke bygget efter de gældende byggeregler for opsætning og materialevalg.

Så vores konklusion er, i år 2005 har vi købt et hus med en skjult byggefejl.

Er problem med undertage, et kendt problem hos E.?
Vi ved at E. har tidligere sager med skimmelsvampeangreb. Vi ved også, at i år 2009 skiftede E. undertage på 6 huse de havde bygget … Problemløsningen var den samme, som tidligere beskrevet i dette brev. Vi ved også, at E. har besluttet at skifte undertaget på ca. 80 huse.

Ja, problemer med undertaget er et kendt problem hos E., så GF har en grund, til at få refunderet deres omkostninger hos E. som en produktansvar sag.

Skimmelsvampeangrebet var til stede, da vi købte vores hus, men det var ikke noteret i tilstandsrapporten for hussalget
I GFs Ejerskifteskade rapport af 22. januar 2009 står der, se venligst bilag…
'I tilstandsrapporten er der ingen bemærkninger til det anmeldte. Skimmelsvampen er angiveligt sket efter udfærdigelsen af tilstandsrapporten for 3½ siden'

Dette er forkert, da Dansk Bygningsanalyse i deres Bygningsundersøgelse bekræfter at problemet med skimmelsvamp har været der siden bygningen blev bygget. Se venligst tillæg til Rapport af 14. april 2009, bilag … Her står *'at problemet med periodevis kondensdannelse - og deraf følgende skimmelangreb - på undertaget efter vor opfattelse har gjort sig gældende siden ejendommen blev opført'*

Da Dansk Bygningsanalyse er kendt som en eller den højeste autoritet indenfor dansk bygningsanalyse, er vores konklusion, skimmelsvampen var tilstedet, da tilstandsrapporten blev udfærdiget, men blev overset af den byggesagkyndige ved gennemgangen af huset.

Denne konklusion er meget vigtig, for som man kan se i GFs Ejerskifteskade rapport af 22. januar 2009, se venligst Bilag … '*For forsikringsdækningen er det krav at forholdet var til stede før jeres overtagelse af ejendommen'*

Så vi kan udvide vores konklusion med, der skal være en forsikringsdækning, da problemet var til stede ved overtagelsen af huset.

Svar fra GF, hvor de afviser at dække skaden. Se venligst bilag …
Forsikringsdækning blev afvist af GF med følgende begrundelse;

- Bygningens værdi bliver ikke nedsat
- Brugbarheden af bygningen nedsættes ikke nævneværdigt

…
Til afslaget har jeg nogle vigtige kommentarer:

Bygningens værdi er ikke nedsat?
GFs Bygningstaksator har i en mail, vurderet at værdien er nedsat med værdien for udskiftning af taget. Se venligst bilag ... Så den faglige ekspert i GF, der ved hvad han taler om, giver os medhold i der er en værdinedsættelse af huset, og de juridiske eksperter lytter ikke til den faglige ekspertise og siger der ingen værdinedsættelse er.

For salgsøjemed kan vi indhente en dokumentation, der grundet skimmelsvampeangrebet bekræfter en nedsættelse på ca. 1-1,5 million, afhængig af hvilken valuar vi taler med. Vi har holdt tilbage med udgiften til denne dokumentation, da vi anser det som overflødig, men hvis det er nødvendigt, vil vi gerne indhente den nødvendige dokumentation.

Brugbarheden af boligen er ikke nedsat?
Vi er enige om der er et skimmelsvampeangreb. Hvis vi ikke stopper skimmelsvampen vil den udvikle sig, da skimmelsvampsområdet er et fugtigt område, der er følsom og grobund for andre former for skimmelsvampe. Så hvad GF skriver, er at der skal påvises en sygdom hos beboerne af huset, før boligen ikke er brugbar og så er det en forsikringssag.

Her er vi meget uenige, da sygdomme forårsaget af skimmelsvamp, kan give varige skader, herunder nedsat arbejdsevne. Betyder det at GF vil yde erstatning i fremtidige erstatningssager, forårsaget af følgevirkninger af skimmelsvampe? Det må de jo gøre, for de er kendt med problemet, men vil ikke rette problemet, før der er påvist sygdom.

Det kan jeg umulig tro, er i lovens ånd, ikke at begrænse skaden for skimmelsvampeangreb, før en sygdom hos beboerne beviser, at det er tid til en fjernelse af skimmelsvampen i taget og staten skal betale udgiften til en sygdomsbekæmpelse. Skaderne ved et skimmelsvampeangreb kommer før eller siden, hvis skimmelsvampen ikke bliver fjernet."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 16/10 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Vi må fastholde, at ejendommens værdi eller brugbarhed ikke er nedsat væsentligt, idet tagrum er ikke beregnet til ophold eller opbevaring. I dette og andre tagrum er der alene lagt en gangbro - af hensyn til inspektion af tagrummet.

Kundens bemærkning om, at taksator R.L. skulle have vurderet at bygningens værdi skulle være nedsat, med det samme som omkostningen ved udskiftning af taget er alene en bemærkning fra R.L.s side om, at det er en useriøs mægler, der angiver et værditab ved salg på 1,5 million.

Kundens bemærkninger om, hvordan skimmelsvampen er opstået:
Kunden fejlciterer Dansk Bygningsanalyse. Der er ikke problemer med ventilationen at tagrummet, hverken over eller under undertaget. At der skulle have være anvendt et diffusionsåbent undertag er en fejltagelse. Diffusionsåbne undertage anvendes, hvor der er et ønske om, at isolering kan ligge helt ud til undertaget - altså i huse med udnyttet tagetage.
Faktisk henviser Dansk Bygningsanalyse til, at der kommer så megen udeluft op i tagkonstruktionen ud over carporten - udeluft med den naturlige forekomst af skimmel.

Den omstændighed at en ejendomsmægler skønner, at huset ved et evt. salg vil indbringe mindre på grund af tilstedeværelsen af skimmel i loftsrummet, udgør ikke i sig selv en skade i henhold til ejerskifteforsikringens skadesdefinition.

Over for nævnet fastholder vi vores afvisning om, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade da bygningens værdi eller brugbarhed ikke er nedsat væsentligt."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også udgøre 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:

Efter nævnets opfattelse udgør skimmelsvampeangrebet, når der henses til skimmelsvampens art og placering på undertaget i tagkonstruktionen, ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann