925/13

Den 21. oktober 2013 blev i sag nr. 84.483:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

LB Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i LB Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at dække anmeldte skimmelforekomster i den forsikrede ejendoms tagkonstruktion samt i værelser på 1. sal.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er årsagssammenhæng mellem de konstaterede forhold i værelserne og skimmelforekomsterne i loftrummet. Endvidere har selskabet henvist til, at det ikke er sandsynliggjort af klageren, at den konstaterede skimmel er af et sådant omfang, at der er tale om et "andet fysisk forhold", der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt. Endelig har selskabet henvist til, at skimmel ikke er trænedbrydende, hvorfor der ikke vurderes at være nærliggende risiko for skade på bygningen.

Ejendommen, der er opført i 1907, blev overtaget af klageren den 9/9 2000 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/4 2000. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Den bygningssagkyndiges vurdering af skadeårsager og konstruktioner**

Bygning	Bygningsdel	Notenr./kom.	Årsager/Kommentarer
…			
A	8.0 Tagkonstruktion	Kom.	Bygningen har tagkonstruktion over gang, bryggers og bad samt lukkede

skråvægge og lukket del af skunk, hvorfor det ikke er muligt at besigtige den konstruktive opbygning."

I sin anmeldelse til selskabet af 30/1 2009 har klageren bl.a. anført:

"Problemstillingen er, at der i den åbne og fuldt synlige del af tagkonstruktionen 'spidslofter' er konstateret en for stor fugtighed i træværket, som har medført fremvækst af skimmelsvamp og muligvis anden trænedbrydende svamp.
Der er taget prøver som viser en fugtighed på 18 - 24 % . Den skal være under 14 %.
Der er ikke ændret på loftkonstruktionen eller isoleringsforholdene siden vi overtog ejendommen.

Problemet har været undersøgt af:
HUSSVAMP LABORATORIET
Bygstubben 7
DK-2950 Vedbæk

Deres rapport vedlægges med fotos af skaderne:
Ifølge rapporten skal der fortages følgende:

Fugtkilden skal identificeres og fjernes.
Fugten kan principielt komme nedefra eller udefra gennem tagplader.
Ventilationsforholdene skal forbedres.
Skimmelsvamp og anden svamp skal fjernes

Vi har bemærket, at der i tilstandsrapporten tages et forbehold overfor den lukkede del af tagkonstruktionen, idet det bemærkes at det ikke var muligt at besigtige denne. Det skal understreges at denne skade er lokaliseret i den åbne og fuldt synlige del af tagkonstruktionen, der altid har været frit tilgængelig og som umiddelbart har kunnet fotograferes."

I selskabets bygningsskaderapport fra august 2009 fremgår bl.a.:

"Medlem anmelder skade under br41 og denne afvises fordi der ikke dækkes for skimmelsvamp når der ikke er tale om en følgeskade af en dækn. beret. skade. Derefter anmeldes skaden under br45.
Ved besigtigelse konstateres, at der er skimmelforekomster på spærhoved i loftrummet lige over loftlemmen. Det vides ikke om skimmelsvampen er aktiv eller passiv.
Jeg vurderer klart at skimmelsvampen skyldes en meget utæt loftlem. Der vil strømme varm fugtig luft op gennem loftlemmen og derved vil der komme grobund for skimmel i loftrummet.
Der er efter min vurdering rigelig ventilation i loftrummet.
Jeg mener klart at skaden skal afvises. Skadesbegrebet jf bet 3.10 er ikke opfyldt.
Hvis medlem skal komme problemet til livs skal loftlemmen tætnes eller udskiftes helt. En manglende tætningsliste er godt nok en manglende bygningsdel - men det må henhøre under bagatelagtige forhold. I øvrigt er en sådan udskiftning langt under medlems selvrisiko for 5.000 kr."

Af bygningsskaderapporten fremgår videre, at selskabets tidligere taksator afviste skaden. Selskabet dækkede dog udskiftningen af den utætte loftlem.

Klageren henvendte sig til selskabet igen i begyndelsen af 2013, idet hun oplyste, at der stadig var skimmelforekomster i tagkonstruktionen. På baggrund af henvendelsen besigtigede selskabets taksator på ny ejendommen, og det fremgår bl.a. af taksatorens delrapport af 20/2 2013:

> "Jeg har gennemgået de tidligere anmeldelser og sagsbehandling samt rapporten fra hussvampe laboratoriet og TR.
> Der er ikke noget relevant i TR.
> Der kunne ved besigtigelsen ses noget skimmel på spærene, der virkede i øvrigt vel ventileret i loftsrummet og der kunne ikke måles forekomst af fugt der overstiger det forventelige i en tagkonstruktion.
> Jeg vurderer at spærene er de oprindelig fra husets opførsel 1907 dvs over 100 år. På så gamle konstruktioner er det normalt og forventeligt at der kan være skimmel, dette kan så sprede sig over mange år til lægter. Dvs det adskiller sig ikke fra andre huse af samme alder og konstruktion.
>
> Det er nu 4 år siden at medlemmet sidst henvendte sig de har inden for de sidste år 1-5 år ? (det eksakte er ikke oplyst), fået skiftet vinduerne dette kan være med til at forøge opfugtningen på grund af tætheden ved de nye vinduer, så forholdet nu er forværret.
> Jeg vurderer ikke at vi kan fastlægge en enkelt årsag til at der er skimmel, men vurderer det er et samspil mellem alderen på den oprindelige konstruktion og alderen på ombygningen af førstesalen, hvor der er brugt alukraft som dampstandsende lag, dette er ikke tapet eller med klemte overlæg, som det gøres i dag, og medfører at der kan trænge fugt ud til tagkonstruktionen.
>
> Jeg har vendt spørgsmålet om dækning med … og vi er enige om at forholdet er almindeligt og forventelig og at det ikke falder ind under dækningen på ejerskifteforsikringen."

Selskabet har herefter i brev af 26/2 2013 afvist skaden, idet det bl.a. fremgår:

> "Vi har i den forbindelse lagt vægt på, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Jf. punkt 3.10 i vilkårene dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
>
> 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 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.
>
> Du har anmeldt at der er fundet skimmelsvamp i tagkonstruktionen i spidsloftet. Ved besigtigelsen har taksator konstateret skimmel på spærene. Han har ligeledes noteret, at loftsrum-

met virkede vel ventileret og at der ikke kunne måles forekomst fugt, der overstiger det forventelige i en tagkonstruktion.

Ud fra taksators vurdering, er spærene de oprindelige fra husets opførelse i 1907. Disse er altså mere end 100 år gamle. På så gamle konstruktioner, er det normalt og forventeligt, at der kan være skimmel og at dette kan sprede sig over årene til lægterne.

Det er taksators vurdering, at det anmeldte forhold ikke adskiller sig fra andre huse af samme alder og at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til samme type bygning i almindelig god vedligeholdelsesmæssig stand.

Ud fra ovenstående betragtning har vi vurderet, at vi ikke kan tilbyde erstatning for det anmeldte forhold."

Klageren har herefter klaget til den klageansvarlige i selskabet ved brev af 2/3 2013. I brevet henviser hun til Hussvamp Laboratoriets undersøgelse af forholdet den 29/1 2009. Det fremgår bl.a. heraf:

"**Prøve 1**
er et aftryk udtaget med kontaktskål på side af spær.
…
I det område, hvorfra overfladeprøven P. 1 er udtaget, er kimbelastningen uacceptabel høj, ligesom der forekommer en sundhedsskadelig art. Det er derfor nødvendigt at foretage en indeklimareparation, der kan fjerne forekomsten af skimmelvækst.

Årsagen til skimmelvæksten i bygningens tagkonstruktion skal endelig opspores og elimineres. Det skal undersøges, om skimmelvæksten skyldes opstigende fugt i loftet fra underliggende etage eller utilstrækkelig ventilation af tagfladen.

Ved undersøgelsen har vi ikke omfangsbestemt skaden.

Det anbefales, at foretage en omfangsbestemmelse af skaden i bygningens tagflade udefra, ved at afmontere tagpladerne.

Det anbefales ligeledes, at foretage indeklimareparationen udefra, dvs. tagpladerne afmonteres og isoleringen fjernes. Derefter afrenses de enkelte spær og muligvis også forskallingen ned mod beboelsen, såfremt der også findes skader her."

Klageren har endvidere bl.a. anført:

"**Situationen nu i januar - marts 2013**
Problemet har udviklet sig yderligere så vi nu ikke kan bruge værelset under kimningen. Vi får smertende øjne og kløende eksem hvis vi sover i rummet, som nu henstår ubenyttet.

Vores synspunkt er derfor, at den løsning BAUTA i 2009 anviste, var en utilstrækkelig løsning, som ikke forhindrede skimmelsvampen i yderligere at udvikle sig.

Bauta har ved brev af 26/2 2013 afvist at gå yderligere ind i sagen med henvisning til 'at BAUTA ikke selv har målt for høj fugtighed i træværket og en vis mængde skimmelsvamp er forventelig i ældre huse'.

Dette står i kontrast til, at det uafhængige Hussvamp laboratorium konstaterede en for høj fugtighed i træværket og anviste at skimmelsvampen var sundhedsskadelig og skulle fjernes hurtigst muligt.

Vi tillader os følgende synspunkt, at hvis fugtigheden ikke det meste af tiden har været for høj ville problemet ikke være opstået. Ligesom det er klart sundhedsskadelig i og med forureningen via sporer m.m. nu har spredt sig til underliggende rum, som hermed er gjort ubeboelig."

På baggrund heraf har selskabet i brev af 8/3 2013 til klageren bl.a. anført:

"Vi har på baggrund af din klage gennemgået sagen, og har som følge heraf vurderet, at vi ønsker at foretage en genbesigtigelse [af] din ejendom. Ved genbesigtigelsen vil vi sørge for, at der er en repræsentant fra Hussvamp Laboratoriet til stede, så vidt muligt …, der har udarbejdet rapporten for din ejendom."

Ejendommen blev herefter besigtiget den 19/3 2013 af Hussvamp Laboratoriet, der i rapport af 25/3 2013 bl.a. har anført:

"Undersøgelsen koncentrerede sig om spidsloftet over 1. salen.

Formålet med besigtigelsen er at vurdere, om der er sket yderligere udbredelse af den forekomst af skimmelsvamp, som er konstateret ved vores undersøgelse i januar 2009 (rapport med sagsnr. …).

Loftlugen er udskiftet med en ny luge og der er opsat et nyt gipsloft i gangen. Det blev dog oplyst, at der ikke er etableret en dampspærre i konstruktionen samt, at der ikke er foretaget en afrensning af spærene omkring loftluger.
Det blev endvidere oplyst, at der har været afmonteret 2 plader for besigtigelse af tagkonstruktion for evt. skimmelvækst, men der var ingen synlig tegn på skimmelvækst på overfladerne.
…

Undersøgelse

1. salen
Loftlugen er lukket op og tagspærene lige omkring lugen er besigtiget. Der er ikke konstateret yderligere vækst af skimmelsvamp på spærene.

Selve ventilationen af spidsloftet er god. Der et godt træk på langs af spidsloftet, idet der er åbninger i begge ender ved gavlvæggene.

Der blev foretaget træfugtighedsmåling i spærene omkring loftlugen, og fugtniveauet blev målt til 11-12,5 %, hvilket er normalt for en tagkonstruktion.

Fugtniveauet blev målt i januar 2009, hvor det blev målt til 18-24 %. Der er dermed sket et fald i fugtniveauet til i dag. Om det alene skyldes, at der etableret en ny loftluge kan ikke umiddelbart afgøres.

Der er ikke foretaget yderligere undersøgelser eller prøveudtagning ved besigtigelsen.

Konklusion

Fugtniveauet i spærene i det målte område er faldet i forhold til målingen i januar 2009. Om det alene skyldes, at loftlugen er udskiftet, som bevirker, at der ikke mere trænger rumluft op omkring loftlugen, hvorved luft efterfølgende kan kondensere på de kolde overflader i tagkonstruktionen og dermed give vækstmuligheder for skimmelsvamp, kan ikke helt afgøres.

Der er ikke foretaget afrensning af spærene efter skimmelsvamp.

Der vil være et forventeligt niveau af skimmelsvamp i en tagkonstruktion, men det niveau, som er konstateret ved vores undersøgelse i januar 2009, vurderes at være et højere niveau end forventeligt i tagkonstruktion med den alder.

Hvis nogle af brugerne af rummet viser symptomer på indeklimasyge, som kan skyldes skimmelsvampe, bør man dog undersøge lukkede konstruktioner (vægge, gulve, lofter) for skimmelvækst. Skjult skimmelvækst kan producere flygtige organiske forbindelser (VOC'er) og mikropartikler, som kan trænge ind i rummet og påvirke indeklimaet, uden at der kan påvises skimmelsporer i rumluften.

Reparationsanvisning
Der er ikke foretaget en endelig omfangsbestemmelse af den konstaterede skimmelvækst, og det kan derfor ikke vurderes, om det gælder hele området på tagfladen eller, om der kun er et mindre område, der skal behandles. Der er derfor ikke udarbejdet en retningsgivende reparationsanvisning på skimmelvæksten."

På foranledning af klageren blev der yderligere foretaget klimaundersøgelse af Hussvamp Laboratoriet, der i rapport af 9/4 2013 bl.a. har anført:

"**Konklusion**
I stuen, hvorfra Mycometer-prøven P2 er udtaget, er Mycometer-tallet i kategori B, dvs. at der kan forekommer nogen skimmelvækst eller skimmelsporer på prøvestedet. Der kan forekomme et luftskiftet mellem de to etager, som giver den forhøjet værdi i stueetagen.

I værelser på 1. sal, hvorfra Mycometer-prøven P.4, P.6 og P.8 er udtaget indikerer, at værelserne påvirkes af skimmelrelaterede partikler i luften, som ligger over det niveau der findes i normale bygninger uden skimmelsvamp.

Det forhøjede niveau af skimmelrelateret partikler kan skyldes, at der forekommer en vækst af skimmelsvampe i den skjulte konstruktion i værelserne (bag skunk/skrå væg). Der er dog også den mulighed, at de forhøjede værdier skyldes partikler i støv, som har samlet sig.

Vi vil anbefale, at der gennemføres en destruktiv undersøgelse af bygningens tagkonstruktion og etageadskillelse ned mod stueetagen, for at kortlægge, hvor skimmelvæksten befinder sig i konstruktionen. På baggrund af en sådan undersøgelse, vil det også kunne vurderes i hvilket omfang der skal udføres indeklimareparation."

Selskabet har i sine kommentarer til rapporterne i brev af 25/4 2013 til klageren bl.a. anført:

"Det fremgår af rapporten, at loftlugen er udskiftet med en ny luge, og at der er opsat nyt gipsloft i gangen. Det blev endvidere oplyst, at der ikke er etableret dampspærre i konstruktionen, samt at der ikke er foretaget afrensning af spærene omkring loftluge. Årsagen til at I

har henvendt jer til os på ny er, at de personer, der har opholdt sig i værelserne, har følt ubehag ved ophold.

Der er foretaget fugtmåling og visuel besigtigelse. Tagspærene omkring lugen er besigtiget, og der er ikke i den forbindelse konstateret yderligere vækst af skimmelsvampe på spærene. En fugtmåling har vist en træfugtighed på 11-12,5% , hvilket oplyses at være normalt for en tilsvarende konstruktion af samme alder, og hvilket samtidig er et fald i forhold til niveauet målt i januar 2009, hvor der blev målt 18-24 %. På baggrund af rapporten fra 2009 har vi anerkendt dækning for en ny tæt loftlem, hvilket ses at være etableret. … oplyser endvidere i rapporten, at ventilationen i spidsloftet er god, fordi der er åbninger i begge ender ved gavlvæggene. Ifølge rapporten fra Hussvamp Laboratoriet er der målt mere skimmelsvamp end forventeligt.

På baggrund af ovennævnte rapport har I valgt at få foretaget en supplerende undersøgelse. Det fremgår af denne, at der i værelse 1 og 2 er konstateret en mulig fugtrelateret lugt. I værelse 1 er der ikke konstateret synlig skimmelvækst på væggen. I værelse 2 var der direkte synlig vækst af skimmel på vægoverfladen ved skunkvæg og gavlvæg lige over fodpanel til højre for døren i gavlvæggen. Værelse 3 havde ikke nogen fugtrelateret lugt og heller ikke synlig tegn på skimmelsvamp. Der er taget prøver, som har vist, at der i værelse 1, 2 og 3 er forhøjet skimmelniveau taget med en aggressiv Mycometertest. I henhold til rapporten kan dette enten skyldes vækst af skimmelsvamp eller ophobede sporer i støvet på prøvestedet. Endvidere fremgår det, at der ikke er målt tegn fugt eller set tegn på dette ved besigtigelsen.

Rapporten sammenfatter i konklusionen, at det forhøjede niveau af skimmelrelaterede partikler kan skyldes, at der kan forekomme en vækst af skimmelsvampe i den skjulte konstruktion (bag skunk/skråvæg) eller der er tale om ophobninger i støvet.

Når det ovenstående sammenholdes med, at de pågældende værelser ikke har været benyttet i 3 måneder, virker det mest sandsynligt, at årsagen skal findes i ophobninger i støvet. Den konstaterede synlige skimmel befinder sig ved fodpanelet, hvorfor vi ikke finder det sandsynliggjort, at der er tale om årsagssammenhæng til det tidligere anerkendte og udbedrede forhold vedrørende loftlemmen.

Herudover lægger vi vægt på, at I har boet i ejendommen i mere end 10 år på tidspunktet for konstatering af indeklimaproblemer i de pågældende værelser. Ejerskifteforsikringen dækker alene skader og skaderisici, som var til stede på tidspunktet for jeres overtagelse af ejendommen. De forhold, der måtte være opstået efterfølgende som fx på grund af en ændret brug af ejendommen, vil derfor ikke være dækket.

Jeres ejerskifteforsikring er ophørt den 9. september 2010. Fordi der ifølge vores vurdering ikke er tale om et forhold, der har årsagssammenhæng med den tidligere anmeldte skade, så vil en eventuelt påvist skade ikke kunne være omfattet af forsikringen, der alene dækker skader konstateret og anmeldt i forsikringstiden, jf. vilkårenes punkt 3.20.

Sådan som sagen ligger oplyst, kan vi ikke hjælpe jer yderligere med jeres anmeldte forhold omkring skimmel. Dette skyldes, at der ikke er påvist en årsagssammenhæng mellem det tidligere anmeldte forhold, ligesom jeres tagkonstruktion og fugtniveauet i denne svarer til det forventelige henset til alderen på ejendommen. Vi fastholder derfor, at vi ikke kan yde dækning for hverken tagkonstruktion eller synlig skimmel i værelse."

8. 84.483

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet den 20/5 2013, idet hun kræver, at selskabet medvirker til:

"at kortlægge problemets fulde omfang
at fjerne den konstaterede skimmelsvamp
at få foretaget de nødvendige ændringer, således at den ikke kommer igen."

Til støtte for sit krav har hun anført:

"Skaden blev rettidigt anmeldt til BAUTA forsikring i 2009. BAUTA anerkendte skaden som dækningsberettiget i forhold til ejerskifteforsikringen, men de foranstaltninger, der blev iværksat på BAUTA's foranledning, var helt utilstrækkelige. Således blev skimmelsvampen ikke fjernet, således som Hussvamp Laboratoriet foreskrev, men blot skjult bag en mere tæt loftlem, hvor den levede videre.
Da den løsning som iværksattes på foranledning af BAUTA var utilstrækkelig har BAUTA et ansvar for at skaden har udviklet sig yderligt og gjort de underliggende 2 værelser uanvendelige på grund af forurening med svampesporer."

I supplerende redegørelse har hun endvidere bl.a. anført:

"De målinger BAUTA har foretaget er i træværket lige omkring loftslemmen.

I deres argumentation ser Bauta helt bort fra den kendsgerning, at faldet i fugtighed også beror på at værelset under det værst angrebne sted i kimningen ikke længere bruges og ikke havde været brugt i flere måneder på det tidspunkt de foretog fugtmålingen.
Der er ingen der opholder sig på værelset, og der er ingen, som sover der.
Da der ikke er konstateret nogen form for nedsivning fra taget, må vi gå ud fra at fugten i kimningen kommer fra de underliggende værelser, også fordi der ikke findes nogen effektiv dampspærre mellem værelserne og kimningen. Selvom der luftes grundigt både morgen og aften vil der stige varm og fugtig luft op fra værelserne, når folk ligger og sover. Fugten stammer i høj grad fra den kondens, som dannes, når denne varme fugtige luft møder kold luft.
Men når værelset ikke bliver brugt er der ikke sådan opstigende varm fugtig luft - og dermed ingen eller kun lidt kondens.
Yderligere er BAUTAs måling foretaget indenfor perioden januar - marts som er det tidspunkt, hvor luftfugtigheden generelt er lavest.

<u>De målingen jeg har fået foretaget d. 17 maj d.å. er klart over 14 % også selvom alle loftsværelserne på dette tidspunkt er taget ud af brug.</u>
Luftfugtigheden i kimninger et stadig for høj, selvom der er installeret ny tæt loftslem og selvom værelserne under ikke bruges.
…
Mit synspunkt
Generelt har jeg gennem hele forløbet oplevet BAUTAs argumenter, som en række bortforklaringer og bagatelliseringer, og ikke som et seriøst forsøg på at komme til bunds i sagen.
Man står som lægmand og er afhængig af en seriøse rådgivning også fra forsikringsselskabets taksator. En sådan seriøs rådgivning, har jeg på intet tidspunkt oplevet, at jeg modtog.

Jeg tillader mig at have følgende synspunkt, at hvis fugtigheden i tagkonstruktionen, ikke i lang tid har været for høj ville problemet med skimmelsvamp ikke være opstået i det opfang det har.
Dette problem kan ikke affærdiges med 'at der altid er lidt skimmelsvamp i gamle huse', således som Bautas repræsentanter, har givet udtryk for.

Skimmelsvamp i dette omfang er klart sundhedsskadelig i og med forureningen via sporer m.m. nu har spredt sig til underliggende rum, som hermed er gjort ubeboelig. Dette er vel dokumenteret via rapporter fra Hussvamp Laboratoriet og de symptomer vi får, når vi opholder os i dem.

I 2009 anerkendte Bauta, at der var et problem, og betalte for opsætninger af en mere tæt loftslem, men afviste at det var nødvendigt at fjerne skimmelvæksten således som Hussvamp Laboratoriet anbefalede.

BAUTA anviste opsætningen af en tæt loftslem, som den relevante og fuldt tilstrækkelige løsning på problemet.

Væksten er efter vores opfattelse efterfølgende eskaleret, efter Bautas opfattelse er den uændret. Uanset om det er det ene eller det andet der er tilfældet, så spreder sporene sig i huset og giver problemer. Skimmelvæksten skal fjernes, også fordi der ikke findes en lufttæt dampspærrer mellem loft og tagkonstruktion.

Skimmelvæksten var i 2009 ganske omfattende - og det er den stadig.

Det er min opfattelse at en så omfattende forekomst af skimmelsvamp har været lang tid under opbygning og skyldes en fejl i konstruktionen af huset, og derfor er omfattet af ejerskifteforsikringen. Da BAUTA har anvist en utilstrækkelig løsning på problemet, som blev rettidigt anmeldt i 2009, har forsikringsselskabet stadig et ansvar for at udbedre skaderne."

Selskabet har over for nævnet i brev af 17/6 2013 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"I forbindelse med den oprindelige anmeldelse fremgår det af rapport fra Hussvamp Laboratoriet fra januar 2009, at træfugtigheden i spærene er målt til mellem 18 og 24 %. Den nærmere årsag kunne ikke fastlægges, men loftlemmen eller mangelfuld ventilation blev nævnt som mulige årsager.

I forbindelse med den fornyede henvendelse blev der på ny foretaget en visuel besigtigelse samt undersøgelse af fugtforholdene. Tagspærene omkring lugen er besigtiget. I forbindelse med denne besigtigelse er ikke konstateret yderligere vækst af skimmelsvampe på spærene. Fugtmåling taget samtidig viste 11-12,5 % træfugtighed, hvilket vurderes at være normalt for en konstruktion af samme alder og byggemåde. Der er således sket et fald siden målingerne foretaget i januar 2009. Vi lægger endvidere vægt på, at … fra Hussvamp Laboratoriet oplyser, at ventilationen i spidsloftet er god, fordi der er åbninger i begge ender ved gavlvæggene. Der er udarbejdet en supplerende indeklimaundersøgelse, som har vist, at der er forhøjet skimmelniveau i værelse 1, 2 og 3. I værelse 1 og 2 oplyses der om en mulig fugtrelateret lugt, hvilket ikke ses at være tilfældet i værelse 3. I værelse 2 er der synlig skimmelvækst på vægoverfladen ved skunkvæg og gavlvæg lige over fodpanel til højre for døren i gavlvæggen. Hussvamp Laboratoriet oplyser i rapporten, at der enten er tale om vækst af skimmel eller ophobning af sporer i støvet på prøvestedet.

Vores medlem har ikke brugt de 3 angivne værelser til bolig igennem længere tid. Det er således vores vurdering, at årsagen til, at der kan konstateres ophobninger, skal findes i støvaflejringer i værelserne. Vi beder endvidere nævnet bemærke, at den visuelt konstaterede skimmel befinder sig ved et fodpanel - det vil sige i gulvhøjde - og således ikke i nærheden af loftlemmen eller spidsloftet.

Vores medlem har på nuværende tidspunkt boet i ejendommen i mere end 10 år. Indenfor de seneste 3 år er der sket en udskiftning af vinduerne på ejendommen, hvilket medfører en tættere konstruktion, som kræver mere udluftning, da der ikke vil ske en naturlig udluftning og dermed Ventilation på samme måde som med ældre mere utætte vinduer.

Vi har anerkendt dækning for loftlugen, fordi det blev vurderet, at der kunne være en mulig årsagssammenhæng mellem den konstaterede opfugtning/skimmel og loftlemmens manglende tæthed. Sådan som vi læser målingerne fra Hussvamp Laboratoriet, så har loftlemmen netop medvirket til en ændring af fugtforholdene.

Vi er ikke uenige i, at der muligvis burde være smurt noget svampedræbende materiale på. Men idet vores medlems rådgiver ikke gjorde anmærkning om dette i sin udbedringsbeskrivelse, så har vores taksator på daværende tidspunkt ikke vurderet, at dette var nødvendigt. Skimmelsvamp har brug for fugttilførsel for at overleve, og fordi der efter monteringen af loftlemmen er ændret på fugtforholdene i en konstruktion, som har god ventilation til det fri, er det vores vurdering at skimmelsvampen langsomt vil gå i sig selv.
…
Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, som var til stede på tidspunktet for vores medlems overtagelse af ejendommen, jf. vilkårenes punkt 3. Henset til, at der på tidspunktet for den første anmeldelse var forløbet 9 år siden vores medlemmers overtagelse af ejendommen, og der efterfølgende går yderligere 3 år før der anmeldes om følgevirkninger, samt at der i mellemtiden er skiftet vinduer og en loftlem finder vi det ikke sandsynliggjort, at de nu konstaterede skimmelforekomster og årsagen hertil var til stede på tidspunktet for vores medlems overtagelse af ejendommen i år 2000.

Vi finder det endvidere ikke sandsynliggjort, at den konstaterede skimmel er af et sådan omfang, at der er tale om et 'andet fysisk forhold', der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, idet vi navnlig lægger vægt på, at der er tale om en ældre tagkonstruktion, hvor skimmelforekomster er normalt forekommende.

Skimmel er endvidere ikke trænedbrydende, hvorfor der ikke vurderes at være nærliggende risiko for skade på bygningen.

Vi skal således beklage, at vores medlem og hendes familie føler ubehag ved at bo i ejendommen. Men det er desværre ikke et forhold, der er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi beder endvidere nævnet lægge mærke til, at vores medlems ejerskifteforsikring var ophørt på tidspunktet for anmeldelse af skimmelgener i værelserne på 1. salen."

Der har efterfølgende været nogen korrespondance mellem parterne, hvor klageren bl.a. i brev af 16/7 2013 har anført:

"**Med den grad af skimmelsvamp der i dag findes i huset, er det usælgeligt og værdien tæt på 0 kr. Vi kan pga. af gener (kløe, sviende øjne m.m,) ikke bruge 1. salen på huset. Dette er bestemt ikke 'en forventelig tilstand for et hus af denne alder'.**

Om husets alder
Huset er stærkt ombygget og udvidet i 1978. Byggetegningerne dateret 21. juni 1977 vedlægges som dokumentation. Det meste af tagkonstruktionen stammer fra 1978, kun en mindre del er ældre end dette tidspunkt.

Selskabet gentager konsekvent i alle deres skrivelser, at der er fundet en lille plet på 5 * 10 cm i et af værelserne, som kan være skimmelsvamp. Belastningen med skimmelsvamprelaterede partikler er ens i alle lokalerne på 1. sal.
I de andre lokaler er **der ingen synlige spor efter skimmelsvamp. Dette sandsynliggør uden for al rimelig tvivl at belastningen stammer fra det omfattende vækstområde med skimmelsvamp, der er konstateret i loftskonstruktionen og dokumenteret i form af fotos, som er vedlagt.**"

Nævnet har fået forevist de fremlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.00 Hvilke forhold er dækket**

3.10 Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.20 Dækningen er betinget af -
- at årsagen til skaden er til stede før køber overtager ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke bevist, at skimmelforekomsten på overtagelsestidspunktet var af et sådant omfang og af en sådan intensitet, at dette i sig selv udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Måleresultaterne taler ikke

i sig selv herfor. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning som sket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand