Ankenævnet for Forsikring

Den 20. maj 2015 blev i sag nr. 85713:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

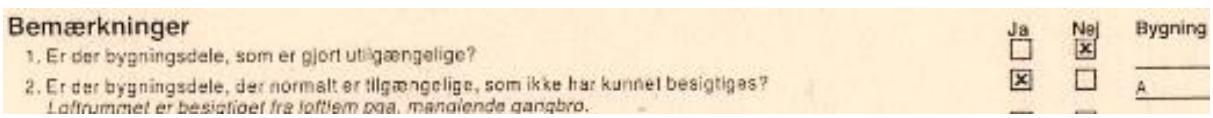
afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte forhold ved tagkonstruktionen og etageadskillelsen mellem loftrummet og førstesalen, revne i murværk og rust i "jernsøjle", forsatsvægge i kælder ved sauna og utætte solvarmepaneler. Klagerne gør gældende, at forholdet ved tagkonstruktionen og etageadskillelsen samt forsatsvæggene i kælderen har medført skimmelsvampeangreb. Klagerne kræver endvidere, at selskabet skal dækket genhusningsomkostninger samt udgifter til sagkyndig bistand.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet og tilstandsrapporten. Selskabet har ydet forsikringsdækning for udgifterne til genhusning efter den 1/2 2013 med henvisning til, at forholdet ved tagkonstruktionen skal udbedres, inden der kan ske udbedring af andre forhold i huset.

Det forsikrede hus er opført i 1937. Forsikringen trådte i kraft den 15/2 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/2 2012, hvoraf bl.a. fremgår:



Bemærkninger	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A
Loftrummet er besigtiget fra loftlem pga. manglende gangbro.			

...

2. 85713

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter: Registrering og note:
A	**Beboelse**	

...

2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
2.1 Gulvkonstruktion	K1	Ældre afskalninger i betonoverflade på gulv i kælderværelse mod vest.
2.2 Vægge	K1	Løst og afskallet puds partielt på kældervægge mod vest.
2.4 Indvendig beklædning	K1	Der er pladebeklædning på kældervægge i kælderværelse mod syd. Note: Bemærk, at bygningsdele af organisk materiale i kælderrum kun udgøre en risiko for forekomst af skimmelsvamp eller lignende, i tilfælde af opfugtning.
2.5 Etageadskillelse	K2	Nedfalden loftspuds i vindueslysning mod vest.
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Udvendig murværk er stedvis med enkelte revner, bl.a. ved hushjørne mod vest, samt enkelte mindre uregelmæssigheder. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne eller stabilitet.
	K2	Skadet facadesten ved vindue mod syd.

...

8. Tagkonstruktion		
8.11 Ventilation	K3	Ventilation til tagkonstruktion er utilstrækkelig, der er skimmel på underbrædderne partielt.

...

10.2 Varmeinstallationer	K2	Ifg. sælgeroplysninger er solvarmeanlæg defekt. Indløb af solvarmekredsløb utæt i bund af fyr.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
...				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? 2003-4 køkken, badeværelse i kælder. 2009 entre, udgangsdør fra køkken, ny terrasse, cykelskur, ombygning/isol. af poolrum, badeværelse 1. sal.	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? Isol. af loft i bibliotek, sauna er selvbygge-projekt.	☐	☐	☐

...

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet

Solfanger anlæg utæt ved tilslutning til fyr, har ikke været anvendt i 3 år.

...

Bygningskonstruktioner – oplysninger til ejerskifteforsikring

...

	Bygn.:
Tagbelægning – Tagpap/tagduge	A"

I det følgende gennemgås hvert enkelt klagepunkt hver for sig.

Tagkonstruktion og etageadskillelsen

I brev af 29/1 2014 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

> ”På baggrund af tilstandsrapporten fik [klagerne] den forrige ejer til at etablere den nødvendige ventilation i form af 3 udluftningshætter i tagfladen i forbindelse med overtagelsen, **bilag 4**.
>
> Ret hurtigt efter overtagelsen blev [klagerne] og deres børn på 0 og 1 år dog syge, og det kunne i den forbindelse konstateres, at de var blevet syge som følge af, at ejendommen var angrebet af skimmelsvamp udover underbrædderne i tagkonstruktion. I den forbindelse fik [klagerne] udført en række undersøgelser af Skimmelfrit A/S, hvorved der kunne konstateres skimmelsvamp i både kælder, stue og 1. sal, **bilag 5-6**. I den forbindelse havde [klagerne] også fået fortaget afrensning af underbrædderne i tagrummet af Skimmelfrit A/S, **bilag 7**.
>
> Topdanmark A/S meddelte på denne baggrund tilsagn om dækning i henhold til ejerskifteforsikringen for så vidt angår fejlkonstruerede forsatsvægge i stueetagen og vandindtrængning i etageadskillelse mellem stue og 1. sal, og herunder med dækning af udgifter til genhusning fra 1. november 2012 og mens udbedringsarbejderne stod på, **bilag 8**.
> …
> [Klagerne] var nødsaget til at flytte fra huset igen den 1. februar 2013 grundet gener fra den fortsatte skimmelsvamp,
> …
> Som følge heraf var [klagerne] nødsaget til at få udført yderligere undersøgelser fra Teknologisk Institut, og disse undersøgelser viste skimmelsvampangreb i både kælder, stue og 1. sal, **bilag 17-18**.
>
> På baggrund af undersøgelserne indvilgede Topdanmark A/S i at dække udbedring af skimmelsvampangreb i køkkenet som følge af gammel vandskade i loftet over køkkenet og uhensigtsmæssig konstruktion af ydervægge. Ligeledes indvilgede Topdanmark A/S bl.a. i dække skimmelsvampangreb i det nedsænkede loft i soveværelset på 1. sal som følge af endnu en konstateret vandskade samt dække skimmelsvampangreb i væggen i værelset på 1. sal som følge af en uhensigtsmæssig konstruktion her også. Derimod afslog Topdanmark A/S at dække skader relateret til tagetagen som følge af det i tilstandsrapporten anførte vedrørende skimmelvækst på underbrædder, ligesom Topdanmark A/S afslog at dække genhusning med henvisning til skimmelsvamp i tagetagen som en konkurrerende skadeårsag, **bilag 19**.
>
> Det viste sig imidlertid — på baggrund af nye undersøgelser bekostet af [klagerne] — at skimmelvampen skyldtes at der ikke i forbindelse med efterisoleringen af tagrummet var etableret dampspærre i etageadskillelsen mellem 1. salen og tagrummet samt derudover yderligere vandskader flere steder på bjælkelaget og videre ned på undersiden af de pudsede lofter, dvs. herunder således at det ikke var muligt blot at fjerne skimmelsvampen i tagetagen ved udluftning og afrensning som allerede forsøgt, bilag **20-25**.
>
> [Klagerne] så sig derfor nødsaget til at skifte hele tagkonstruktionen.
> …
> Udgifterne til ny tagkonstruktion udgjorde kr. 363.200 inkl. moms, **bilag 29**, med tillæg af stillads-omkostninger på kr. 115.922,93 inkl. moms, **bilag 30**, dvs. i alt kr. 479.122,93 inkl. moms.
> …

Efterfølgende har [klagerne] fået udarbejdet en samlet vurdering af skadesårsagerne i tagkonstruktionen af Østergaard bygge og indeklimateknik a/s, hvoraf det helt utvetydigt fremgår at hovedårsagen til de konstaterede fugt- og skimmelforhold skyldes, at loftskonstruktionen ikke har haft tilstrækkelig dampbremsende effekt, ligesom der ikke er en dampspærre i loftkonstruktionen, **bilag 36**.

…

Dækningsgrundlag

…

Det følger endvidere af tilbuddet på ejerskifteforsikring, jf. skema over forbehold s. 1 midtfor, at eventuelle forbehold på helt sædvanlig vis kan ophæves, såfremt der sker reparation af skaden, og herunder at reparationen er byggeteknisk korrekt og at den byggesagkyndige ophæver forbeholdet ved allonge inden overtagelse. Ved denne sædvanlige formulering — betingelse om man vil — er det naturligvis forudsat, at skaden kan repareres. Og når skaden, dvs. den partielle skimmelvækst på underbrædderne i tagrummet, angives at skyldes manglende ventilation, må det også forventes at udbedring af skaden kan ske ved etablering af yderligere ventilation. Sælger har af samme årsag etableret ventilation ved en sagkyndig, men har dog ikke fået den byggesagkyndige til at slette sit forbehold. Betingelsen om den byggesagkyndiges sletning af forbehold er naturligvis først og fremmest en bevissikringsregel, men den ændrer omvendt ikke på, at skimmelsvampen bør dækkes, såfremt det ikke er muligt at udbedre skadesårsagen som forudsat. Da det i nærværende situation ikke har været muligt at udbedre skadesårsagen ved øget ventilation, hvilket er angivet som årsagen til skimmelsvamp i tilstandsrapporten, må skaden allerede af denne grund være dækket af ejerskifteforsikringen som klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Dernæst følger det endvidere af de sædvanlige ejerskifteforsikringsbetingelser — hvilket netop er formålet med en ejerskifteforsikring — at der kan opnås dækning ved skjulte mangler, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten. [klagerne] har på baggrund af en rapport udarbejdet af Grontmij A/S, jf. bilag 25, fået konstateret, at der er tale om en konstruktionsfejl i tagkonstruktion, idet '...det [ses] at være konstruktionsfejl, når isolering udføres uden intakt dampspærre'. Begrundelsen for denne konklusion er nærmere "...at der ved den udførte efterisolering i tagrummet, ikke er undersøgt eller er taget højde for, at den fugtbremsende bygningsdel, som det pudsede loft skulle udgøre, er blevet ødelagt ved tidligere lejlighed og derved ikke opfylder nuværende og tidligere tiders byggelove og reglementer, hvad angår fugt- og brandsikring af bygningskonstruktioner". Videre fremgår det "... at [den foretagne efterisolering i form af] det indblæste stenuldsgranulat, til tider, ved fri tilgang af fugt fra boligen, virker til ugunst, som buffer /akkumulator på opsamlet fugt i tagrummet og derved bliver grobund for dannelse af vækst af skimmelsvampe". Og endelig — i tilknytning hertil — har [klagerne] fået oplyst, at det følger af Byg-Erfa blad nr. 08 12 30 af 30. december 2008, at pudsede lofter erfaringsmæssigt ikke er tilstrækkeligt luft- og diffusionstætte efter f.eks. ombygning og efterisoleringsarbejder, og at der derfor i sådanne tilfældes anbefales at etablere en tæt dampspærre.

Den manglende, intakte dampspærre må således anses for at være en skjult mangel dækket af ejerskifteforsikringen uafhængigt af den af den byggesagkyndige konstaterede manglende ventilation — dvs. den ventilation som også reelt er blevet udbedret ved [klagernes] overtagelse af huset.

Den manglende, intakte dampspærre må ligeledes anses for sammen med vandskaderne at være årsag til, at selve etageadskillelsen og underlofterne på huset 1. sal, dvs. i tilknytning til etageadskillelsen har vist sig at være inficeret med skimmelsvamp. Havde der således været en intakt dampspærre, må ovennævnte konklusioner fra Grontmij A/S forstås således, at der ikke havde været grobund for skimmelsvamp i tagkonstruktionen — og slet ik-

ke i etageadskillelsen eller underlofterne.

Dernæst må den eller de konstaterede gamle vandskader betegnes som en skjult mangel, dvs. en skade der ikke er anført i tilstandsrapporten. Skaden er ligeledes dokumenteret på foranledning og bekostning af [klagerne], og som det fremgår er skimmelsvampangrebet særligt udtalt de steder, hvor der er konstateret vandskader.

Udbedring er — som det også fremgår ovenfor — ikke mulig ved blot at foretage øget udluftning i tagkonstruktionen. Ligeledes har det ikke været muligt at foretage afrensning af den partielle skimmelvækst på underbrædderne. Dette er allerede forsøgt og — igen på foranledning og bekostning af [klagerne] — konstateret umuligt. Det har således grundet manglende dampspærre og tidligere vandskade været nødvendigt at udskifte hele tagkonstruktionen, etageadskillelsen og underlofterne.

På denne baggrund nedlægges påstand om: 1) Topdanmark Forsikring A/S anerkender, at den manglende damspærre samt vandskade i tagkonstruktionen udgør en dækningsberettiget skade i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Ligeledes nedlægges som følge heraf påstand om: 2) Topdanmark Forsikring A/S skal betale omkostninger helt eller delvist for udskiftning af tagkonstruktionen, etageadskillelsen og samtlige underlofter. Omkostningerne er opgjort til kr. 479.122,93 inkl. moms, jf. bilag 29 og 30.

Det siger sig selv, at Topdanmark Forsikring A/S kan foretage fradrag for omkostningerne i det omfang der er tale om forbedring. Derimod ses der ikke at være grundlag for at foretage fradrag i omkostningerne som følge af sparet udbedringsomkostninger i relation til den konstaterede og i tilstandsrapporten angivne, pletvise skimmelvæsk på underbrædderne som følge af manglende ventilation. Både omkostninger til ventilation og afrensning har således været afholdt, men uden at det har hjulpet eller blot reduceret skimmelvæksten. Ligeledes bestrides det — som Topdanmark A/S har gjort gældende — at skaderne i etageadskillelsen og underlofterne ikke er dækningsberettigede, da [klagerne] har valgt at udskifte hele tagkonstruktionen inkl. ny etageadskillelse og underlofter på 1. salen. Den omfattende løsning er imidlertid netop valgt på grund af skimmelinficeringen af såvel etageadskillelse og underlofter og som den billigst mulige løsning. Såfremt Topdanmark A/S er af den opfattelse og kan dokumentere, at der kunne være foretaget en mindre indgribende og billigere renovering, er der naturligvis alene tale om en dækning svarende til disse udbedringsomkostninger i stedet. Omvendt skal det ikke komme [klagerne] til skade, at de vælger en udbedringsløsning, der omfatter det mindre i det mere."

Hertil har selskabet i brev af 24/4 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det fremgår af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige omkring tagkonstruktion har skrevet, at 'Ventilation til tagkonstruktion er utilstrækkelig, der er skimmel på underbrædderne partielt'.

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K3, der beskriver kritiske skader, der medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Klager er således allerede forud for købet tilstrækkeligt advaret om at der er skimmel i tagkonstruktionen, samt at der er risiko for skader på andre bygningsdele.

At klager har foranlediget sælger til at isætte nogle ventilationshætte inden overtagelsen, og ikke har sikret sig, at dette medførte at der blev sikret en ordentlig og tilstrækkelig ventilation, mener vi ikke kan ligges ejerskifteforsikringen til last, idet vi har tegnet ejerskifteforsikringen på baggrund af tilstandsrapporten, hvori der er anført den ovennævnte K3 skade.

Det forhold, at man ikke har foranlediget den bygningssagkyndige til at udarbejde en allonge til tilstandsrapporten er selvfølgelig beklageligt og ærgerligt for klager.

Det er vores opfattelse, at hvis man havde bedt den bygningssagkyndige besigtige ejendommen på ny ville denne ikke have fjernet den anførte K3 med en allonge, idet udbedringen tydeligvis ikke var tilstrækkelig, ligesom etableringen af yderligere ventilation heller ikke fjernede den tilstedeværende skimmelsvamp. At klagers forsøg med en billig løsning ikke virker, bevirker ikke, at ejerskifteforsikringen skal betale en dyrere løsning.

Klager gør gældende, at vi skal dække en afrensning af etageadskillelsen, hvor der er konstateret skimmelsvamp- udover de steder vi allerede har anerkendt, som følge af vandindtrængen.

Klager gør i den anledning gældende, at årsagen til at der er kommet skimmelsvamp i etageadskillesen skyldes, at der ved sælgers efterisolering af loftrummet ikke er blevet etableret dampspærre.

Det er derimod vores og vores byggeteknikers helt klare opfattelse, at den utilstrækkelige ventilation har haft en negativ betydning for dannelse af skimmelsvamp og kondens. Skimmelsvampen i tagrummet har kunnet påvirke indeklimaet i beboelsen og følgelig har skimmelen bredt sig i etageadskillelsen, som jo også er en del af tagrummet, mod beboelsen da der ikke har været tilstrækkelig ventilation i tagrummet.

Det forhold, at klager har valgt at udskifte hele tagkonstruktionen inklusiv etageadskillelsen mener vi ikke kan ligges ejerskifteforsikringen til last, og da klager er blevet behørigt advaret om konstruktionen, kan vi desværre ikke tilbyde at dække det anmeldte forhold.

Det bemærkes, at der i det halvandet år der går fra klagers overtagelse til udskiftningen af taget, har skimmelen haft rig mulighed for at formere og sprede sig.

Herudover har vi ved afgørelsen lagt vægt på, at det fremgår af rapporterne af hhv. 5 og 13. november 2013 fra Teknologisk Institut, at de har gennemgået og undersøgt 1.salen og at der ikke blev fundet skimmel. På den baggrund må vi lægge til grund, at forholdet er opstået efter overtagelsen og således ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Det forhold, at der ikke er udført en dampspærre er ikke i sig selv et dækningsberettigende forhold, idet klager herved ikke har lidt noget tab, jf. FAL 39, stk. 1, hvoraf det fremgår, at 'Selskabet er, selv om andet er aftalt, ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning.'

Da udskiftningen af taget inkl. etageadskillelsen i tagrummet er ejerskifteforsikringen uvedkommende som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten, er evt. skader/uhensigtsmæssige forhold, der opdages i forbindelse med renoveringen af bygningsdelene ligeledes ejerskifteforsikringen uvedkommende. Dette skyldes, at den planlagte renovering allerede indeholder udskiftning af de anmeldte bygningsdele, hvorfor klager ikke lider noget økonomisk tab.

Topdanmark kan på denne baggrund desværre ikke tilbyde at dække hverken udskiftningen af taget eller etablering af dampspærre i etageadskillelsen.

Vi skal for god ordens skyld bemærke, at manglende dampspærre ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand i en ejendom fra 1937.

Når det skal vurderes om en manglende dampspærre udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand sammenlignes der med tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelse, jf. vilkårenes pkt. 5 B.

Hvilke skader dækker forsikringen ?
…
Det er vores opfattelse, at det er helt almindeligt, at der i en bygning fra 1937 ikke findes en tæt damspærre mod tagrum, da det pudsede loft i bygninger af denne alder har været det eneste dampspærrende lag.

Ældre pudsede lofter vil næsten altid være krakkeleret/med revner samt have andre gennembrydninger, som medfører at det oprindeligt dampspærrene loft ikke er tæt.

Vi mener derfor ikke, at en manglende dampspærre er en manglende bygningsdel eller i øvrigt udgør en fejlkonstruktion, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger fra 1937.

Vi gør for god ordens skyld nævnet opmærksom på, at klager alene har tegnet en minimumsforsikring, der ikke omfatter eventuelle ulovlige bygningsindretninger.

Det bemærkes, at vi på baggrund af Teknologisk Instituts rapport af 5. marts 2013 har tilbudt at dække skimmelsvamp de steder over nedsænkede lofter på 1. sal, hvor der blev konstateret massiv skimmel uanset årsagen.

Der sås således ikke opfugtning eller andre aktive vandskader, men blot få udtørrede skjolder enkelte steder. Udtørrede fugtskjolder er ikke i sig selv en dækningsberettigende skade, men har udelukkende kosmetisk betydning.

De steder, hvor tidligere vandindtrængen kan være årsag til forekomst af skimmel, har vi dækket afrensning af skimmel. Der ses derfor ikke at være grundlag for yderligere dækning som følge af evt. tidligere vandindtrængen, der i foråret 2013 var udtørret.

Endelig finder vi anledning til at anfægte den af Grontmij udarbejdede rapport (sagens bilag 25), idet den ensidigt fokuserer på dampspærre og slet ikke forholder sig til de facto, at hele tagkonstruktionen er underventileret.

Det samme gør sig gældende med hensyn til rapport fra Østergaard bygge & indeklimatekniks rapport (sagens bilag 36). Vi undrer os meget over Østergaards rapport, der er udarbejdet flere måneder efter at klager har udskiftet tagkonstruktionen. Østergaard har således ikke, som den bygningssagkyndige og vores taksator gennemgået tagkonstruktionen, hvorfor vi finder det påfaldende, at Østergaard kan komme til en helt modsat konklusion end den bygningssagkyndige og vores taksator er kommet til, da de trods alt har besigtiget tagkonstruktionen. Rapporten forekommer bestilt alene med den hensigt at så tvivl om vores konklusioner.

Det er fortsat vores opfattelse, at den primære skadesårsag til fugt og kondens i tagrummet skyldes at der mangler tilstrækkelig ventilation.

På baggrund af ovenstående kan vi naturligvis heller ikke anerkende, at dække genhusning fra 1. februar 2013, og indtil 11. september 2013, hvor taget var færdig, da udskiftningen af tagkonstruktion inkl. etageadskillelse er ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Klager gør gældende, at vi skal erstatte udskiftningen af hele tagkonstruktionen, vi mener som ovenfor anført at denne udgift er os helt uvedkommende. Desuagtet vil vi ikke undlade at bemærke, at vi er af den helt klare opfattelse, at en lokal reparation havde været muligt, således at en udskiftning af tagkonstruktionen ikke havde været nødvendigt."

Heroverfor har klagernes advokat i brev af 19/6 2014 til nævnet bl.a. anført:

"I relation til skimmelsvamp i tagetage, etageadskillelse og underlofter anfører indklagede i sit indlæg, jf. s. 2 nederst, at det er indklagedes opfattelse, at den byggesagkyndige — hvis klager havde bedt den bygningssagkyndige besigtige ejendommen på ny — ikke ville have fjernet den anførte K3 med en allonge, idet udbedringen tydeligvis ikke var tilstrækkelig, ligesom etablering af yderligere ventilation heller ikke ville have fjernet den tilstedeværende skimmelsvamp.

Som allerede anført af klager, blev der som følge af tilstandsrapporten netop etableret tilstrækkelig ventilation som påkrævet, mens hovedårsagen til, at dette alligevel ikke hjalp, var, at der ikke var etableret dampspærre i forbindelse med den foregående ejers isolering af hele tagetagen umiddelbart forud for klagers overtagelse af ejendommen. Derudover var der konstateret vandskader på bjælkelaget i etageadskillelsen.

Dette er netop hele omdrejningspunktet for sagen. Indklagede har således igennem hele forløbet holdt fast i, at den manglende dampspærre i forbindelse med efterisoleringen ikke er en skjult mangel som gjort gældende af klager, trods at dette helt klart fremgår af byggetekniske forskrifter samt sagkyndige rapporter indhentet af klager, jf. klagen s. 2-5 samt tilhørende bilag 25 og bilag 36.

Det forekommer af samme årsag malplaceret, når indklagede gør gældende, at man ikke kan forvente, at der er etableret dampspærre i et ældre hus som det i sagen omhandlede. Der er jo netop foretaget isolering af tagetagen før overtagelsen, hvilket ifølge byggetekniske forskrifter og sagkyndige erklæringer kræver en dampspærre.

Ligeledes forekommer det malplaceret, når indklagede, jf. indklagedes indlæg s. 3, er "af den helt klare opfattelse, at ... skimmelen [har] bredt sig i etageadskillelsen ... da der ikke har været tilstrækkelige ventilation i tagrummet. Igen negligeres det faktum, at der mangler en dampspærre, som ifølge byggetekniske forskrifter og sagkyndige erklæringer er hovedårsagen til skimmelsvampen.

Det forekommer i øvrigt ikke mindre malplaceret, at indklagede i forlængelse heraf gør gældende, at "klager er blevet behørigt advaret om konstruktionen'; jf indklagedes indlæg s. 3, afsnit 5,. at "der i det halvandet år der går fra klagers overtagelse ... har skimmelen haft rig mulighed for af formere og sprede sig", jf. indklagedes indlæg s. 3, afsnit 6, og at "...[indklagede] må [...] lægge til grund, at forholdet er opstået efter overtagelsen og således er ejerskifteforsikringen uvedkommende". Klager er i tilstandsrapporten alene advaret om, at der i tagetagen er manglende ventilation og partiel skimmel på underbrædder som følge heraf, dvs. ikke at der er mangler dampspærre i forbindelse med efterisoleringen i forhold til

etageadskillelsen. Dernæst skyldes perioden på halvandet år, at indklagede fra starten af ikke har formået at konstatere, at hovedårsagen til skimmelsvamp var den manglende dampspærre — formentlig fordi indklagede havde stirret sig blind på forbeholdet i tilstandsrapporten vedrørende den utilstrækkelige ventilation i tagetagen. Sagen er heller ikke blevet nemmere af, at indklagede lige til det sidste har overset det faktum, at der allerede før klagers overtagelse af huset blev etableret yderligere ventilation, jf. klagen s. 2 midtfor. Så sent som i e-mail af 19. februar 2013 fra indklagede, jf. bilag 15, 3. afsnit, sidste linje, fremgår det således, at indklagede fejlagtigt lægger til grund, at den manglende ventilation aldrig skulle være blevet udbedret. Endelig siger det sig selv, at årsagen til skimmelsvampen er opstået inden klagers overtagelse af ejendommen, nemlig i form af manglende etablering af dampspærre, hvorimod selve skimmelsvampen har udviklet sig i takt med brugen af huset. Det gentages blot for god ordens skyld, som det også fremgår af klagen, at den tidligere ejer af ejendommen havde opholdt sig mest i [udlandet] i den sidste del af dennes ejertid, hvorfor huset ikke forud for klagers overtagelse har været udsat for samme fugtpåvirkning som klagers permanente benyttelse — dvs. således som fugtpåvirkningen nu engang er for en småbørnsfamilie som klagers.

Herudover må det bero på en misforståelse fra indklagedes side, når indklagede gør gældende, "at det forhold, at der ikke er udført en dampspærre [...] ikke i sig selv [er] et dækningsberettigende forhold, idet klager herved ikke har lidt noget tab..." og videre "...at udskiftningen af taget inkl. etageadskillelsen i tagrummet er ejerskifteforsikringen uvedkommende som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten, ...[da] den planlagte renovering [dvs. på grund af den manglende ventilation forstår jeg] allerede indeholder udskiftning af de anmeldte bygningsdele [dvs. udskiftning af taget inkl. etageadskillelsen forstår jeg], hvorfor klager ikke lider noget økonomisk tab", jf. i det hele indklagedes indlæg s. 3, afsnit 8 og 9. Jeg kan ikke forstå synspunktet anderledes, end at indklagede er af den opfattelse, at taget alligevel skulle være skiftet på grund af manglendeventilation. Men det er jo ikke det, tilstandsrapporten byder op til. Tilstandsrapporten byder op til, at der etableres tilstrækkelig ventilation, hvilket som nævnt også er etableret, uden at forbeholdet dog er slettet. Klager kunne imidlertid ikke som almindelig forbrugerkøber have forudset, at der også var noget galt med dampspærren, at dette var hovedårsagen til skimmelsvampen, og at dette også nødvendiggjorde en udskiftning af tag og etageadskillelse — og tillige underlofter hvor der jo for alvor viste sig at være problemer da man først fik lukket op i konstruktionen. Ligesom den manglende dampspærre i etageadskillelsen er hovedårsagen til skimmelsvampen, er den manglende dampspærre også hovedårsagen til skimmelsvampens udvikling i etageadskillelsen og de deraf følgende skader, hvorfor det desværre har vist sig nødvendigt at udskifte taget og etageadskillelsen og underlofter i stedet for blot at sikre mere ventilation samt foretage skimmelafrensning.

I relation til indklagedes bemærkninger om, jf. indklagedes indlæg s. 4 nederst, at indklagede skulle have dækket skimmel i underlofter uanset årsag, bestrides dette. Der er som det fremgår af sagens bilag alene sket delvis dækning, herunder steder hvor der havde været vandskader.

I relation til indklagedes bemærkninger om, jf. indklagedes indlæg s. 5 øverst, at den sidst indhentede sagkyndige rapport indhentet af klager, jf. bilag 36, skulle være bestilt alene med hensigt at så tvivl om indklagedes konklusioner, er dette naturligvis useriøst at gøre gældende. Rapporten er en samlet perspektivering af de utallige forudgående undersøgelser og rapporter, der har været, og konklusionen ligger helt på linje men den tidligere indhentede rapport fra Grontmij, jf. bilag 25, nemlig at hovedårsagen til skimmelsvamp i tagkonstruktion, etageadskillelse og underlofter er manglende dampspærre. I øvrigt har den byggesagkyndige besigtiget ejendommen samt fået udleveret omfattede fotodokumentation.

Afslutningsvist — i forhold til tagkonstruktionen — er det påfaldende, at indklagede, jf. indklagedes indlæg s. 5 midtfor, gør gældende, at "[indklagede] er af den helt klare opfattelse, at en lokal reparation havde været muligt, således at en udskiftning af tagkonstruktionen ikke havde været nødvendigt'. Det er jo i direkte modstrid med det ovenfor refererede fra indklagedes side, hvor indklagede gør gældende, at det netop var påkrævet at skifte taget. Hvis der i denne sammenhæng alene henvises til forbeholdet i tilstandsrapporten om den utilstrækkelige ventilation, siger det naturligvis sig selv, at der fortsat ville have været problemer med skimmelsvampen som følge af den manglende dampspærre i etageadskillelsen og i øvrigt vandskaderne i etageadskillelsen."

Dertil har selskabet i brev af 11/8 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi finder ikke, at advokat … er fremkommet med væsentlige nye faktuelle eller juridiske oplysninger, der medfører en ændret holdning af vores opfattelse af sagen.

Vi fastholder således hvad angår skimmelsvamp i tagrummet, etageadskillelsen og underlofter, at klager jf. oplysningerne i tilstandsrapporten er blevet tilstrækkeligt advaret om at tagkonstruktionen er mangelfuldt ventileret, og at der er opstået følgeskader som følge heraf i form af skimmelsvamp.

Det forhold, at advokat … gør gældende, at skimmelsvampen er opstået på baggrund, af manglende dampspærre, kan ikke føre til en ændret vurdering, idet der er tale om en ældre ejendom fra 1937, og at klager alene har tegnet en minimums ejerskifteforsikring, der ikke omfatter eventuelle ulovlige bygningsindretninger.

Vi må dog på det kraftigste bestride, at den ventilation som klager/sælger fik etableret på nogen måde er tilstrækkelig. Vi henviser herved blandt andet til rapport fra Teknologisk Institut af 5. november 2013 p 2 in fine samt p. 5 og rapport af 5. marts 2013 p. 7, hvoraf det fremgår at tagrummet er underventileret, og at der bør etableres yderligere ventilation.

På den baggrund mener vi, at klagen bør afvises og henviser i øvrigt til indholdet i vores brev af 24. april 2014."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen herunder bl.a.:

Rapport af 5/11 2012 fra Teknologisk Institut hvoraf bl.a. fremgår:

"Tagkonstruktion:
Taghældningen er lav og tagdækningen er pap på bræddeunderlag. Der er isoleret med granulat.
Det er påpeget i tilstandsrapporten pkt. 8, at ventilationen i tagrummet er utilstrækkelig. Der er efterfølgende sat ventilationshætter i, men jeg mener dog stadig, at ventilationen er i underkanten. Træfugtigheden på besigtigelsestidspunktet var 14-16 % i spær og 16-20 % i tagbrædder.
Den relative luftfugtighed blev målt til 74 % ved 9 °C.
Ved den fugtighed er der risiko for skimmelvækst.

Tagrummet er blevet sprøjtet med et middel mod skimmel.

Der blev taget en aftryksprøve og en MycoMeterprøve på undersiden af tagbræt. Resultatet fremgår af bilag 1 og 2. Resultatet viser, at der er aktiv vækst af fugtskadesvampe i tagkonstruktionen.

…

Udbedringsforslag

Tagkonstruktion:

En sprøjtning med et desinfektionsmiddel i tagrummet vil ikke fjerne den eksisterende skimmelvækst. Det er vigtigt i første omgang at sørge for at tagrummet er ventileret i tilstrækkelig grad samt at tætne og isolere loftslemmen, sådan at der dels ikke kan trænge luft op i tagrummet nedefra og heller ikke omvendt.

På sigt bør tagkonstruktionen med brædder udskiftes, da det ikke skønnes praktisk muligt at foretage en skimmelafrensning af tagbrædderne.

Fugtigheden i tagrummet bør kontrolleres i løbet af vinteren, hvor der er maksimal risiko for kondensdannelse."

Rapport af 5/3 2013 fra Teknologisk Institut, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Besigtigelse og undersøgelser**

Ved besigtigelsen den 19. februar kunne følgende konstateres:

…

Tagrum:

- Tagrummet fremstod med kraftig opfugtning af tagbrædder og spær 20-25% træfugt samt kraftig forekomst af skimmel, som vurderes at kunne påvirke indeklimaet.

Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Der blev fundet større mængder af skimmel i boligen. Årsagerne til skimmelforekomsterne vurderes at være:

- Opstigende/indtrængende fugt i kælderen samt kondensdannelse i de efterisolerede ydervægge i badeværelse og sauna
- Kondensdannelse på de kolde ydervægge bag indvendig efterisolering i sauna, køkken og værelse på 1. sal
- Kondensdannelse i den nederste del af ydervæggen mod nord i stue og børneværelse på 1. sal, som følge af kuldebroer i konstruktionen
- Vandskade fra badeværelse på 1. sal i etageadskillelsen mellem køkken og bad
- Uisoleret kloakudluftning i badeværelset på 1. salen
- Vandskade fra tagrummet i soveværelse og kontor på 1. sal

Skimmelvæksten i boligen er konstateret efter der er foretaget destruktive indgreb i konstruktionerne. Der er ved gennemgangen af boligen ikke fundet tegn på fugt i konstruktionerne bortset fra kældervæggene, hvilket er normalt i en bolig fra den tid. De fundne angreb af skimmel har været skjult i konstruktionerne. Der har ikke været synlige visuelle tegn på fugt eller skimmel i boligen.

De registrerede forhold med hensyn til skimmelvækst i boligen vurderes at kunne give indeklimagener.

…

Udbedringsforslag
For at fjerne skimmelsvampevæksten skal der foretages følgende:
…
Tagrum:

- Det anbefales at taget samt isoleringen skiftes - eller at isoleringslaget skiftes og at der foretages en afrensning af tagbrædderne med tørdampsrensning som f.eks Microclean-metoden
- Der etableres bedre udluftning i tagkonstruktionen"

Rapport af 8/7 2013 fra Grontmij A/S, hvoraf fremgår:

"Der er ved besigtigelsen, udover mange revner, konstateret mange brud og krakeleringer i de pudsede 1. sals lofter, hvor de nedforskallede beklædninger er sømmet fast gennem pudslaget.

Det vurderes, at de nedforskallede loftbeklædninger er udført for mindst 30-40 år siden idet der ved senere tids bygningsarbejder som dette, typisk er anvendt skruer og at det nedtagne materiale, ses at være gammelt.

Det vurderes, at der ved den udførte efterisolering i tagrummet, ikke er undersøgt eller er taget højde for, at den fugtbremsende bygningsdel, som det pudsede loft skulle udgøre, er blevet ødelagt ved tidligere lejlighed og derved ikke opfylder nuværende og tidligere tiders byggelove og reglementer, hvad angår fugt- og brandsikring af bygningskonstruktioner.

Det vurderes, at det indblæste stenuldsgranulat, til tider, ved fri tilgang af fugt fra boligen, virker til ugunst, som buffer /akkumulator på opsamlet fugt i tagrummet og derved bliver grobund for dannelse og vækst af skimmelsvampe.

Afhængig af årstid og fugt- og temperaturforhold i tagrummet, vil den frit tilstrømende fugt i luft fra boligen, kondensere i isoleringsgranulatet og vekselvirke herfra med omgivende trækonstruktion, til ny fugtballance i konstruktionen opnås. Ved ca.75 % relativ luftfugtighed og/eller ca.19 % fugt i træet skabes grobund for dannelse og vækst af skimmelsvampe.

Ændringer af bygningskonstruktionen, som efterisolering er, er et betydeligt indgreb i bygningens konstruktion og medfører stor besparelse, gøres dette rigtigt. Det er bygherres og den udførendes ansvar, at dette ikke udføres på fejlagtigt grundlag, som vi har konstateret her. Derfor ses det at være konstruktionsfejl, når isolering udføres uden intakt dampspærre."

Vurdering fra Østergaard Bygge & Indeklimateknik A/S af 25/11 2013, hvoraf fremgår:

"Tag samt underliggende loftskonstruktion

Der forekom høj fugtighed og udbredt skimmelsvampevækst i tagkonstruktionen, som var efterisoleret med 300-400 mm Rockwool-granulat af den tidligere ejer. Årsagen skyldes tilsyneladende flere forhold, dels har der været tale om et tagrum, der er underventileret, dels har der tidligere været utætheder i taget, som har ført til fugtindikationer i etageadskillelsen, og dels var det rørpudsede loft ikke intakt, efter at der har været opsat nedforskallede lofter under de rørpudsede lofter.

Hovedårsagen til de konstaterede fugt- og skimmelforhold skyldes, at loftskonstruktionen ikke har haft tilstrækkelig dampbremsende effekt ligesom der ikke varen dampspærre i loftskonstruktionen. Hovedårsagen er ikke manglende udluftning i taget.

Der henvises i denne sammenhæng til:

BYG ERFA Erfaringsblad 99 09 20 "Ventilation af tagkonstruktioner fra 1999, af hvilket det fremgår. *"Det må understreges, at selv kraftig ventilation under et diffusiontæt undertag ikke kan kompensere for en utæt dampspærre*".

BYG ERFA Erfaringsblad 97 07 03 "Dampspærrer i loft og ydervægge. Fugttransport og materialer fra 1997, af hvilket det fremgår. *"Fugtskader skyldes ofte, at fugt fra indeklimaet transporteres udi omliggende konstruktioner, hvor fugten under vinterforhold ophobes, fordi den ikke kan slippe væk lige så hurtigt, som den tilføres"*.

BYG ERFA Erfaringsblad 97 07 04 "Dampspærrer i loft og ydervægge. Udførelse og detaljer" fra 1997, af hvilket det fremgår. *"De fleste fugtproblemer, der konstateres i forbindelse Med brug af dampspærrer, skyldes enten at dampspærren er anbragt forkert, eller at den ikke er lufttæt"*. Endvidere fremgår. *"Pudsede lofter kan betragtes som lufttætte, hvis de er intakte. Er de derimod revnede - eller beskadiges de under ombygning, feks. ved perforering i forbindelse med opsætning af listelofter under dem, skal der indlægges en dampspærre for at sikre lufttætheden"*.

SBI-Anvisning 178 "Bygningers fugtisolering" fra 1993, af hvilken det fremgår: *Hvis loftet består af forskallingsbrædder med rør og puds, og pudsen i øvrigt er i god stand, dvs. uden væsentlige revnedannelser, kan man ved efterisolering undlade at udlægge en dampspærre i loftskonstruktioner"."*

Genhusning

I brev af 29/1 2014 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Udgifterne til husleje i forbindelse genhusning udgjorde kr. 73.000, **bilag 31**, hvortil kommer flytteudgifter på kr. 11.183 inkl. moms, **bilag 32**, udgifter til tøjrens på kr. 3.429 inkl. moms, **bilag 33**, og yderligere transportomkostninger i genhusningsperioden på kr. 13.676 inkl. moms, **bilag 34**, dvs. udgifter i forbindelse med genhusning på i alt kr. 101.288 inkl. moms.

…

Topdanmark A/S skal betale samtlige omkostninger til genhusning i forbindelse med skimmelsvamprenoveringen, dvs. ikke blot i første omgang som sket, men også i anden omgang, dvs. efter at familien var flyttet tilbage for igen pr. 1. februar 2013 at ty til genhusning — dog denne gang uden at Topdanmark A/S ville dække sædvanlige og rimelige omkostninger forbundet hermed. Tilsagnet om genhusning må i forbindelse med den første skimmelrenovering anses for at være bindende også for det tilfælde — som i nærværende situation — hvor der ikke er sket tilstrækkelig skimmelrenovering. Som ved første skimmelrenovering var der således forsat problemer i beboelsesdelen og allerede af denne grund belæg for fortsat tilsagn om dækning af genhusningsomkostninger. Der bør således ikke være forskel på den situation, hvor Topdanmark A/S havde identificeret og udbedret skimmelvækst bag f.eks. køkkenskabe og underlofter på 1. salen i første omgang fremfor i anden omgang.

Omkostningerne til genhusning i anden omgang er opgjort til samlet kr. 101.288 inkl. moms,

jf. bilag 31-34.

Topdanmark A/S har som første påskud for at vægre sig mod dækning, af genhusning i anden omgang gjort gældende, at der var tale om en konkurrerende skadeårsag fra skimmelvæksten på underbrædderne i tagrummet. Påskuddet var dog på ingen måde underbygget af omstændigheder eller oplysninger, der var anderledes end under det oprindelige tilsagn om dækning af skimmelrenovering og genhusning, men alene under henvisning til tilstandsrapportens forbehold om skimmelvækst på tagbrædderne i loftsrummet, og at dette ifølge Topdanmark A/S måtte være årsag til den fortsatte skimmelsvamp i beboelsesdelen. Som ovenfor nævnt måtte det oprindelige dækningstilsagn imidlertid anses at omfatte situationen, således at den nye genhusning også burde være dækket allerede af denne grund.

Dernæst, da det blev kendt, at der var skimmelsvamp i etageadskillelsen og underlofterne vægrede Topdanmark A/S sig mod dækning under påskud af, den fortsatte skimmelvækst i beboelsesdelen nu med sikkerhed var påvirket af skimmelvæksten oppe fra tagrummet som følge af manglende ventilation og afrensning som en ikke dækningsberettiget skade, og at det var [klagernes] egen skyld, at de ikke havde gjort noget for at udbedre forholdene i tagrummet. Som det imidlertid kom frem — på [klagernes] foranledning og bekostning — var årsagen til skimmelvækst i etageadskillelse og underlofter imidlertid som følge af manglende intakt dampspærre og tidligere vandskade. Ligeledes var det faktuelt forkert, at [klagerne] ikke havde forsøgt at udbedre forholdene på den forudsatte måde; således var både ventilation og skimmelafrensning forsøgt."

Selskabet har i brev af 24/4 2014 til nævnet afvist at yde forsikringsdækning for genhusning for perioden fra 1/2 2013 til 11/9 2013. I brev af 16/2 2015 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"Henset til at vi har afvist forsikringsdækning hvad angår tagkonstruktionen jf. vores brev af den 24. april 2014, kan vi følgelig ikke tilbyde at dække omkostninger til genhusning."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder bl.a.:

Brev af 5/3 2013 til klagerne fra Teknologisk Institut om en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse i klagernes hus. Undersøgelsen blev foretaget på foranledning af klagerne. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Baggrund**
Baggrunden for undersøgelsen var, at der tidligere var foretaget en skimmelsanering i henhold til TI's rapporter af den 5. og 13. november 2012. Skimmelsaneringen er foretaget på stueetageplan, hvor der er fjernet efterisoleringsvægge i stue og legeværelse samt loft over legeværelse.

Beboerne flytter tilbage til boligen, efter der er foretaget en skimmelafrensning af de blotlagte overflader. I denne periode bor beboerne på 1. salen og anvender køkkenet i stueplan. Beboerne har fortsat gener ved ophold.

…

Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Der blev fundet større mængder af skimmel i boligen. Årsagerne til skimmelforekomsterne vurderes at være:

- Opstigende/indtrængende fugt i kælderen samt kondensdannelse i de efterisolerede ydervægge i badeværelse og sauna
- Kondensdannelse på de kolde ydervægge bag indvendig efterisolering i sauna, køkken og værelse på 1. sal
- Kondensdannelse i den nederste del af ydervæggen mod nord i stue og børneværelse på 1. sal, som følge af kuldebroer i konstruktionen
- Vandskade fra badeværelse på 1. sal i etageadskillelsen mellem køkken og bad
- Uisoleret kloakudluftning i badeværelset på 1. salen
- Vandskade fra tagrummet i soveværelse og kontor på 1. sal

Skimmelvæksten i boligen er konstateret efter der er foretaget destruktive indgreb i konstruktionerne. Der er ved gennemgangen af boligen ikke fundet tegn på fugt i konstruktionerne bortset fra kældervæggene, hvilket er normalt i en bolig fra den tid. De fundne angreb af skimmel har været skjult i konstruktionerne. Der har ikke været synlige visuelle tegn på fugt eller skimmel i boligen.

De registrerede forhold med hensyn til skimmelvækst i boligen vurderes at kunne give indeklimagener."

Mail af 15/3 2013 til klagerne fra selskabet, hvoraf fremgår, at selskabet tilbyder forsikringsdækning for udgifterne til en skimmelafrensning i loft og bag køkkenskabe i køkkenet, udskiftning af loftsplader og afrensning af skimmelsvamp i loftet i soveværelse på 1. sal, afrensning af skimmelsvamp bag paneler i børneværelse på 1. sal, afrensning af skimmel på oversiden af gipsplader i loft i badeværelse på 1. sal, samt fjernelse af polystyrenplader og afrensning af skimmelsvamp bag disse i værelse på 1. sal. Af mailen fremgår endvidere bl.a.:

"Genhusning:
Vi kan tilbyde at dække rimelige genhusningsudgifter i den periode, hvor de dækningsberettigede skader udbedres, hvilket vil sige fra det det tidspunkt, hvor du selv har sørget for tilstrækkelig ventilation i tagkonstruktionen samt afrensning af skimmel i tagrum.

Vi kan ikke tilbyde at betale for genhusningsudgifter, så længe der eksisterer en skadeårsag til indeklimaproblemerne, som er ejerskifteforsikringen uvedkommende og som vurderes at være medvirkende årsag til indeklimaproblemerne."

Klagernes mail af 27/3 2013 til selskabet hvoraf fremgår:

Vedr. genhusning vil det hypotetisk set ikke være muligt at bo i huset selvom taget var helt nyt på nuværende tidspunkt. Køkken, bad og soverum er jo som bekendt ramt af skimmelsvamp, og du kender jo historikken. Hypotetisk ville det være muligt, omend bekosteligt, at

isolere taget luftmæssigt fra resten af huset således at det ville være muligt at bo i det hvis ikke der var skimmelsvamp i resten af huset. En foranstaltning som jeg ser som unødvendig da den har midlertidig karakter og sikkert koster op imod 1/5 af prisen på et nyt tag. Og alligevel vil huset være ubeboeligt pga. skimmelsvampeskade som I har erkendt en stor del af på nuværende tidspunkt.

Klagerens mail af 5/4 2013 til Teknologisk Institut, hvoraf fremgår:

Jeg ligger pt og slås bravt med Top Danmark fordi de hæfter sig MEGET ved jeres udtalelse omkring skimmel fra tagrummet kan påvirke indeklimaet. Da skimmel i tagrummet ikke er omfattet af min ejerskifteforsikring bruger de det som løftestang for ikke at ville betale vores genhusning før vi har skiftet taget, hvilket jeg mener er et helt vildt krav imod os.

Derfor kunne jeg godt tænke mig at I lige præciserede hvad I mener med en påvirkning, for det er vel ikke noget i sammenligning med den påvirkning der kommer fra skimmelsvamp inde i selve beboelsen? Taget er jo adskilt fra beboelsen med et pudset loft og 350 mm granulat.

Teknologisk Instituts mail af 8/4 2013 til klageren og selskabet, hvoraf fremgår:

Den skimmelforekomst der er i tagkonstruktionen vil påvirke indeklimaet i mindre grad end den skimmel der er fundet i opholdsrummene. Ved at foretage en renovering af de indvendige skader i bygningen vil der dog fortsat være en kilde i tagrummet der kan påvirke indeklimaet så nuværende ejer måske ikke kan bo i boligen.

Ved at iværksætte udbedringen af de af Top Danmark accepterede skader vil indeklimaet bedres betydeligt, men som nævnt sandsynligvis ikke være tilstrækkeligt til at nuværende ejer kan bo i boligen.

Det anbefales derfor at udbedringen af skaderne sker ved en skiftning af tagkonstruktionen og udbedring af skaderne i forbindelse med denne. Hvorefter Top Danmark kan iværksætte renoveringen af de indvendige skader.
Iværksættes renovering af de indvendige skader inden tagkonstruktionen renoveres, skal der etableres en tæt afgrænsning op til tagrummet i forbindelse med denne renovering. Forekommer der efter en renovering af de dækningsberettigede skader og efterfølgende en renovering af tagrummet problemer i indeklimaet med forekomster af skimmelsporer vil dette ikke kunne henføres til de dækningsberettigede skader, som Top Danmark har udbedret. Det samme gælder, hvis der efter renovering af skader i beboelsen foretages oplukning af taglem eller gennembrydning til tagrum, der giver anledning til sporespredning.

Selskabets mail af 10/4 2013 til klageren, hvoraf fremgår:

”Som det fremgår af den præciserende udtalelse fra Teknologisk Institut er der risiko for at skimmel i tagkonstruktionen kan påvirke indeklimaet i beboelsen i en sådan grad, at I ikke kan bo i boligen, hvis vi starter udbedringen af de dækningsberettigede skader i beboelsen nu.

Taksator vurderer, at det ikke er muligt at etablere en tæt afgrænsning af tagrummet på grund af de helt almindelige revner og sprækker, der eksisterer i loftpudsen på 1. sal.

Vi må derfor fastholde, at udbedringen af de dækningsberettigede skader i beboelsen først udbedres, når taget er skiftet og skimmel er afrenset i tagrummet på dit eget initiativ.

Vi må ligeledes fastholde, at vi ikke kan tilbyde at betale genhusning, så længe der eksisterer en konkurrerende skadeårsag i tagkonstruktionen, som kan have indflydelse på indeklimaet i beboelsen, og som du selv skal udbedre."

Sagkyndig bistand

I brev af 29/1 2014 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Topdanmark A/S skal betale samtlige omkostninger til sagkyndig bistand, som er rekvireret på foranledning og bekostning af [klagerne], og som har været nødvendig for identificering og belysning af skaderne i form af den manglende dampspærre og tidligere vandskade.

Omkostningerne er opgjort til kr. 12.918,49 inkl. moms, jf. bilag 35.

I den forbindelse bemærkes det særligt, at [klagerne]i den grad har oplevet en vægring fra Topdanmark A/S om at undersøge forholdende tilstrækkeligt, hvilket desværre også resulterede i, at [klagerne] med deres små børn måtte flytte ud af huset igen meget hurtigt efter den første skimmelsvamprenovering foretaget af Topdanmark A/S, da der dels ikke var gjort de tilstrækkelige undersøgelser og dels ikke var foretaget de fornødne foranstaltninger for at hindre yderlige spredning under selve renoveringen."

I brev af 16/2 2015 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"Hvad angår udgifter til sagkyndig bistand, har de rapporter som klageren har fremlagt ikke medført at vi har givet dækningstilsagn på baggrund heraf, hvorfor vi ikke finder, at klageren er berettiget til at få dækket udgifter til sagkyndig bistand."

Revne og jernsøjle

I brev af 29/1 2014 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

I forbindelse med [klagernes] beslutning om udskiftning af taget blev det også besluttet at foretage en facadeisolering. I forbindelse med facadeisoleringen blev der konstateret en stor revne og forskydning af murstenene i 1. sals højde. Skaden var alvorlig, da der som følge af revnen var trængt fugt ind til jernet, som var rustet og derved havde udvidet sig og forskudt murstenene. Revnen var dermed også under fortsat udvikling, og søjlen ville på sigt have været uden bæreevne, hvis ikke den var blevet behandlet i forbindelse med facadeisoleringen. Skaden var svær at se fra terræn, men er konstateret fra stilladset.

I tilstandsrapporten pkt. 3.1, jf. bilag 2, er der heroverfor alene omtalt en række synlige revner med karakteren K1 og med følgende bemærkning: "Udvendig murværk er stedvis med enkelte revner, bl.a. ved hushjørne mod vest, samt enkelte mindre uregelmæssigheder. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne eller stabilitet".

Topdanmark Forsikring A/S har trods dette valg at afvise dækning. Der henvises til bilag 22, 24, 26, 27 og 28.
Udgifterne til udbedring udgjorde kr. 11.062,50 inkl. moms, **bilag 37.**

Dækningsgrundlag

For det første synes det usandsynligt, at den konstaterede revne har kunnet observeres i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten, da skaden har været svær at se fra terræn. Der har således været en række revner og mindre forskydninger i stueetageniveau, og det er formentlig dem der er observeret i forbindelse med den byggesagkyndiges udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Dernæst er skaden for alvorlig til at blot at blive tildelt karakteren K1, dvs. i modsætning til de konstaterede revner og mindre forskydninger i stueetageniveau. Dermed må skaden også - hvis det mod forventning lægges til grund at den byggesagkyndig har opdaget denne - være at anse som klart forkert beskrevet og dermed være dækket af ejerskifteforsikringen.

På denne baggrund nedlægges påstand om: 1) Topdanmark A/S anerkender, at revnen udgør en dækningsberettiget skade i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Ligeledes nedlægges som følge heraf påstand om 2) Topdanmark A/S skal betale alle omkostninger til udbedring af forholdet, opgjort til kr. 11.062,50 inkl. moms, jf. bilag 37.

Hertil har selskabet i brev af 24/4 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

”Klager anmeldte 2. juli 2013 revner i facade i hjørne mod sydvest.

Selvom der var tale om en sommerferieperiode, hvorved vores bemanding var meget lav, sendte vi en taksator ud for at besigtige det anmeldte forhold allerede dagen efter anmeldelsen, den 3. juli 2013. Ved vores taksators ankomst var forholdet desuagtet allerede udbedret. Vi har således derfor kun haft mulighed for at vurdere forholdet ud fra de fotos som klager har taget.

Vi har således udvist både vilje og evne til at forsøge at vurdere forholdet, uanset at det følger af vores vilkår, at der ikke må ske skadesudbedring før vi skriftligt har tilkendegivet dette, medmindre særlige tungtvejende grunde taler derfor.

Ud fra de foreliggende oplysninger kan vi ikke tilbyde at erstatte det anmeldte forhold, da det er vores opfattelse, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og ikke går udover den advarsel, som den bygningssagkyndige har givet og i øvrigt ikke adskiller sig væsentligt fra tilsvarende ejendomme af samme alder og stand.

Vi har ved vurderingen heraf lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at 'Udvendigt murværk er stedvis med enkelte revner, bl.a. ved hushjørne mod vest, samt enkelte mindre uregelmæssigheder.' I noten står der, at 'Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.'

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1, der beskriver skader, der ikke har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Herudover har den bygningssagkyndige advaret om skadet facadesten mod syd. Dette for har fået karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Det er på baggrund af de fremsendte fotos vores opfattelse, at de konstaterede revner ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er dog vores vurdering, at forholdet skyldes, at den bagvedliggende jernsøjle ruster og derved skubber til murværket, men da tilstandsrapporten intet nævner om årsagen til revnerne, som vurderes at være den rustne jernsøjle, kan vi tilbyde at dække udgiften en til afbankning af rust samt efterfølgende malerbehandling. Vores taksator har estimeret dette til 2.500 kr. inkl. moms.

Vi skal således efter omstændighederne være indstillet på at udbetale 2.500. kr. til klager, selvom forholdet var udbedret inden vi reelt havde mulighed for at besigtige det, vi fraviger herved vilkårene til klagers fordel."

Klagernes advokat har heroverfor i brev af 19/6 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagede har i relation til den konstaterede revne i facaden samt deraf følgende nedbrudte jernsøjle bemærket, at der ikke skulle have været foretaget skadesudbedring inden modtagelse af skriftlig tilkendegivelse herom fra indklagedes side. Dette var imidlertid nødvendigt, for at klagers håndværkere kunne komme videre med den omfattende renovering af ejendommen, som de var i gang med.

Endvidere har indklagede, jf. indklagedes indlæg s. 6 midtfor, nu tilbudt at dække udgifter til afbankning af rust samt efterfølgende malerbehandling, men alene med kr. 2.500 inkl. moms. Dog har indklagede ikke taget højde for udgifterne til at åbne murværket samt foretage fuld retablering herefter. De samlede udgifter hertil udgjorde kr. 11.062,50 inkl. moms."

Hertil har selskabet i brev af 11/8 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Hvad angår revne i facade og nedbrydning af jernsøjlen fastholder vi at skaden kan udbedes efter det estimat som er fastsat af vores taksator. Vi skal dog være indstillet på at se på forholdet, og beder klager indsende et tilbud samt udspecificeret faktura på det udførte arbejde."

Sauna og bad i kælderen

I brev af 29/1 2014 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Sagsforløb

Der var i saunaområdet etableret en forsatsvæg med isolering direkte mod en kold kældervæg uden dampspærre svarende til andre lignede tilfælde i kælderen, som Topdanmark A/S har anerkendt at dække i forbindelse med det andet skimmelsvampangreb. Forholdet medførte skimmelsvamp i moderat til massivt omfang.

Ligeledes var kældergulvet i saunaområdet isoleret med et såkaldt wedi-byggepladesystem. Ved nedrivning af forsatsvæggen blev det imidlertid konstateret, at isoleringen under pladerne var våd som følge af nedtrængning af vand gennem kanten af gulvet mod ydervæggen og brusevæggen og ned under isoleringen, hvor der dermed blev ophobet fugt. Der blev ikke fundet tegn på skimmelsvamp, men på sigt ville dette kunne have været en konsekvens, ligesom beton i fundament og kældergulv på sigt ville være nedbrudt.

Ingen af forholdene er nævnt i tilstandsrapporten, jf. bilag 2.

Topdanmark Forsikring A/S har trods dette valg at afvise dækning. Der henvises til bilag 18, 19, 24, 26 og 28.

Udgifterne til udbedring anslås at udgøre kr. 61.100 inkl. moms, **bilag 38.**

Dækningsgrundlag

Da forholdene ikke er nævnt i tilstandsrapporten, må der også i relation til kældervæg og gulv i bad/sauna være tale om en skjult mangel, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

På denne baggrund nedlægges påstand om: 1) Topdanmark A/S anerkender, at skimmelsvamp henholdsvis fugtophobning i kældervæg og -gulv i bad/sauna udgør en dækningsberettiget skade i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Ligeledes nedlægges som følge heraf påstand om: 2) Topdanmark A/S skal betale alle omkostninger til udbedring af forholdet, opgjort til kr. 61.100 inkl. moms, jf. bilag 38."

Hertil har selskabet i brev af 24/4 2014 til nævnet bl.a. bemærket

"Vi kan desværre ikke tilbyde at dække en nedtagning af forsatsvæg samt afrensning af skimmel på kælderydervæggen ved vådrumszonen.

Vi har lagt vægt på, at det på baggrund af rapport fra Bøgh og Helstrup dateret 28. juni 2013, ikke er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet var massiv og sundhedsskadelig skimmel i kælderen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger/kældre fra 1937, da der er gået ca. 1,5 år efter overtagelsen, før der konstateres skimmel bag forsatsvæggen.

Vi har ligeledes lagt vægt på, at den konstaterede skimmel befinder sig i et mindre område i en lukket konstruktion bag en forsatsvæg med flisebeklædning.

Årsagen vurderes at være indtrængen af almindeligt forekommende grundfugt gennem kælderydervægge, der ikke er fugtsikret.

Af forsikringsvilkårene for den tegnede ejerskifteforsikring, fremgår det af pkt. **4,** hvad der anses som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at det ikke ved de konstaterede skimmelforekomster, er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet har været massiv og sundheds-skadelig tilstedeværelse af skimmel på kælderydervægge.

Det er ligeledes vores opfattelse at forholdet heller ikke nedsætter hverken værdi eller brugbarhed af kælderen i nævneværdig grad, når der sammenlignes med tilsvarende kældre fra 1937. I forbindelse med vurderingen af brugbarheden af kælderen, er det selvfølgeligt væsentligt, at en kælder hverken er beregnet til beboelse eller længerevarende ophold. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at den konstaterede skimmel ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Topdanmark kan på denne baggrund desværre ikke tilbyde at dække en nedrivning af forsatsvæg eller afrensning af skimmel i vådzonen.

Klager har desuden henvist til at kældergulvet var fejlkonstrueret, og at der var skimmel i

gulvkonstruktionen.

Vores taksator har ikke ved besigtigelsen kunnet konstatere forhold, der tydede på fejlkonstruktion eller skimmel i gulvkonstruktion i en grad som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi må derfor på det foreliggende grundlag afvise forholdet, idet vi ikke finder at klager har løftet den i FAL § 22 beskrevne bevisbyrde.

Det oplyses dog nu under klagen til nævnet, at der ikke er konstateret skimmel, men opfugtning i isolering under gulvpladerne. Det oplyses, at årsagen til dette, er utætheder ved gulvkanten ud mod kældervæggen.

Hvis gulvkonstruktionen stadig består, besigtiger vores taksator naturligvis gerne, om der skulle være en utæthed ved kanten af gulvet, som udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det skal dog oplyses, at der i bygninger fra 1937 ofte vil kunne trænge grundfugt op gennem kapillarbrydende lag og terrændæk af beton, så isolering ovenover kan blive fugtig. Hvis isoleringen opfugtes som følge af opstigende grundfugt, vil der normalt ikke være tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand i en bygning fra 1937, da forholdet normalt ikke adskiller sig i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder."

Efterfølgende er klagernes advokat i brev af 19/6 2014 til nævnet fremkommet med yderligere kommentarer.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder:

Rapport om skimmelsvampe- og fugtundersøgelse af 28/6 2013 fra undersøgelsesfirmaet Bøgh og Helstrup. Rapporten blev udarbejdet på foranledning af selskabet. Af rapporten fremgår bl.a.:

"**3.Konstruktion**

…

Kælderplan var udført med kældergulvene beliggende ned til ca. 1,1 m under udvendigt terrænniveau.

Kælderydervæggene var udført som betonvægge. Indervæggene, var udført som teglstensvægge.

Der var monteret forsatsvæg udført med vådrumsplader (armeret polystyren, XPS) på stålskelet isoleret med ca. 75 mm mineraluld stående direkte op af ydervæggen.

Der var udlagt gulvklinker som gulvbelægning.

…

5. Resultat

Der blev registreret sporadisk forhøjet til mindre forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe på betonydervæggen bag sauna og forsatsvæg.

Der blev ikke registreret synlige tegn på vækst / forekomst af skimmelsvampe i den lette forsatsvæg.

Analyseresultat er angivet i bilag.

Der blev registreret forhøjede fugtigheder i betonydervæggen under udvendigt terrænniveau. Opfugtningerne var generelt aftagende op i væggene.

…

6. Konklusion

Vi vurderer at den registrerede vækst / forekomst af skimmelsvampe på kælderydervæggen generelt ligger på et mindre forhøjet niveau.

Ved de målte fugtforhold i vægkonstruktionen vil der være risiko for forsat vækst af skimmelsvampe i ydervæggen.

Vi anbefaler at der udføres skimmelsvamperenovering på ydervæggen, som angivet i nedenstående *Forslag til renovering / sanering*.

Vi anbefaler generelt at der ikke vækst af skimmelsvampe i bygningskonstruktionerne, se også medsendte *Udnyttelse of kælderplan —gode råd."*

Solvarmepaneler

I brev af 29/1 2014 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Sagsforløb

Ved [klagernes] overtagelse ejendommen var de af den tidligere ejer blevet oplyst om, at der i forbindelse med solvarmeanlægget var tale om en utæt tilslutning til fyret, og at solvarmeanlægget derfor ikke havde fungeret de sidste år før overtagelsen, da tidligere ejere i det meste af tiden havde boet i [udlandet] og derfor ikke havde fået repareret den utætte tilslutning.

Det viste imidlertid efter overtagelsen, at solvarmepanelerne på taget var utætte, formentlig på grund af frostsprænger.

I tilstandsrapporten pkt. 10.2, jf. bilag 2, er det alene anført følgende fejl: *'Iflg. Sælgeroplysninger er solvarmeanlæg defekt. Indløb af solvarmekredsløb utæt i bund af fyr'.* Under sælgers oplysninger på tilstandsrapportens s. 16 var følgende anført af sælger: *'Solfanger anlæg utæt ved tilslutning til fyr, har ikke været anvendt i 3 år'.* Den byggesagkyndiges bemærkning i tilstandsrapportens pkt. 10.2 beror således ikke på en iagttagelse, men på information direkte fra sælger - en information svarende til det oplyste over for [klagerne].

Topdanmark Forsikring A/S har trods dette valg at afvise dækning, **bilag 39.**

Udgifterne til udbedring udgør kr. 43.072,50 inkl. moms, **bilag 40.**

Dækningsgrundlag

Da defekten ved solvarmeanlægget, som der henvises til i tilstandsrapporten, helt åbenbart vedrører tilslutningen til fyret, herunder da henvisningen eksplicit er med henvisning til sælgers oplysninger i tilstandsrapporten, må de utætte solvarmepaneler på taget betegnes som en skjult mangel.

At Topdanmark A/S har lagt vægt på, at [klagerne]er blevet gjort opmærksom på, at solvarmeanlægget er defekt og ikke har været anvendt længe, er dermed heller ikke et fyldestgørende ræsonnement — svarende til at en åbenbar tæring på en varmtvandsbeholder heller ikke betyder, at brud på et skjult varmtvandsrør et andet sted i bygningen heller ikke skulle være dækket.

På denne baggrund nedlægges påstand om: 1) Topdanmark A/S anerkender, at de utætte sol-varmepaneler udgør en dækningsberettiget skade i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring.

Ligeledes nedlægges som følge heraf påstand om: 2) Topdanmark A/S skal betale alle omkostninger til udbedring af forholdet, opgjort til kr. 43.072,50 inkl. moms, jf. bilag 40."

Hertil har selskabet i brev af 24/4 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Klager anmeldte den 9. marts 2012, at solvarmeanlægget var defekt. Den 22. marts 2012 besigtigede vores taksator anlægget og konstaterede i den anledning, at der i tre solvarmeelementer er utætheder i tagmodulerne, hvilket han oplyser skyldes frostskader, hvorved anlægget taber tryk.

…

Vi mener ikke, at der er tale om et dækningsberettigende forhold

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, jf. vilkårenes pkt. 5 A, som er indsat ovenfor.

Vi har ved vurderingen heraf lagt vægt på, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har oplyst, at 'Iflg. sælger oplysninger er solvarmeanlæg defekt. Indløb af solvarmekredsløb er utæt i bund af fyr.'

Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Herudover har sælger under sælgeroplysningerne i tilstandsrapporten anført, at solfanger anlæg er utæt ved tilslutning til fyr, og at anlægget ikke har været anvendt i 3 år.

Det er således vores opfattelse, at tilstandsrapporten er korrekt beskrevet og at klager er blevet behørigt advaret om at anlægget var defekt og ikke anvendt i flere år. Klager har således haft en reel mulighed for at tage forholdets karakter og omfang i betragtning.

Herudover følger det af vilkårenes pkt. 5 D, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som man forud for købet var bekendt med.

…

Endelig mener vi ikke, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der jf. vilkårenes pkt. 4 B ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Det bemærkes i den forbindelse, at der er andre primære opvarmningskilder, der kan opvarme huset tilstrækkeligt. Klager har tegnet en ejerskifteforsikring på minimumsvilkår, hvorfor der ikke er tegnet dækning for manglende funktion og ulovligheder på VVS-installationer. Derved er det kun aktuelle bygningsskader på overtagelsestidspunktet, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger fra 1937, der kan dækkes af ejerskifteforsikringen, jf. vilkårenes pkt. 4.

Som dokumentation for kravet er fremsendt et tilbud på udskiftning af anlægget på 43.072,50 kr. Hvis nævnet mod forventning finder, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, gør vi gældende, at der skal fradrag for den del af skaden, der vedrører oplysningerne i tilstandsrapporten, da klager med oplysningerne i tilstandsrapporten under alle omstændigheder må have påregnet udgifter til reparation/udskiftning af anlægget.

Herudover vil der også skulle ske fradrag for af og demontering af solvarmepanelerne, som klager netop i forbindelse med sin tagudskiftning ville skulle afholde udgifter til. Det undrer det os, at klager fremsender et tilbud der er dateret 12. marts 2012, når taget er blevet udskiftet, hvorfor vi også formoder at klager har fået genetableret solvarmeanlægget, vi mangler dog bevis i form af en faktura for at anlægget er blevet genmonteret.

Afslutningsvist finder vi anledning til at bemærke, at vores taksator ved besigtigelsen den 22. marts 2012 beskrev 3 defekte paneler, hvorimod vi kan konstatere, at det fremgår af tilbuddet dateret 12. marts 2012, sagens bilag 40, at der skal udskiftes 5 paneler."

Efterfølgende er klagernes advokat i brev af 19/6 2014 til nævnet fremkommet med yderligere kommentarer.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4**
Hvilke skader dækker forsikringen

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade 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 være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5
Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
...
8
Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:

A Redning, bevaring og oprydning, herunder fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes.
B Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at ejendommen må fraflyttes i indtil 1 år.
C Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.

Disse udgifter erstattes udover forsikringssummen.

D øvrige indirekte tab er ikke dækket."

Nævnet udtaler:

Tagkonstruktion og etageadskillelsen

Klagernes advokat har i sit brev af 29/1 2014 til nævnet oplyst, at loftrummet er angrebet af skimmelsvamp, at der i loftrummet er isolering, at der ikke er en dampspærre i etageadskillelsen, at de pudsede lofter ikke fungerer som fugtbremse, og at der er konstateret gamle vandskader på bjælkelaget og pudsede lofter.

Klagerne gør gældende, at den manglende dampspærre og vandskaderne udgør dækningsberettigende skader.

Til støtte for at den anmeldte manglende dampspærre udgør en dækningsberettigende skade, har klagernes advokat henvist til en rapport af 8/7 2013 fra Grontmij A/S, hvoraf fremgår, at det er en konstruktionsfejl, når isolering udføres uden intakt dampspærre, og at konstruktionsfejlen bevirker grobund for dannelse af vækst af skimmelsvampe. Klagernes advokat har endvidere henvist til en vurdering af skadesårsagerne i tagkonstruktionen, der er foretaget af Østergaard Bygge og Indeklimateknik a/s.

Det fremgår af de gengivne forsikringsbetingelser, at forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, ikke er dækket af forsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Af tilstandsrapportens fremgår, at loftrummet er besigtiget fra loftlem, og i punkt 8.11, er der med karakteren K3 anført: "Ventilation til tagkonstruktion er utilstrækkelig, der er skimmel på underbrædderne partielt."

Klagerne oplyser, at de fik sælgeren af huset til at etablere ventilation af loftrummet. Nævnet bemærker, at der imidlertid ikke er udarbejdet en allonge herom til tilstandsrapporten af den byggesagkyndige. Da der ikke er forelagt selskabet en allonge til tilstandsrapporten inden ejerskifteforsikringens tegning, er forsikringen tegnet alene på baggrund af oplysningerne i den fremlagte tilstandsrapport.

For så vidt angår spørgsmålet, om den manglende dampspærre udgør en dækningsberettigende skade, finder nævnet efter en gennemgang af sagen, at klagerne som følge af oplysningerne i tilstandsrapporten måtte være forberedt på, at problemerne med skimmelsvamp i loftrummet kunne være en følge af problematiske forhold ved bortventilationen af såvel fugt fra selve loftrummet som fugt, der kom fra beboelsen. Nævnet finder derfor, at klagerne ikke har bevist, at forholdet vedrørende den manglende dampspærre går ud over, hvad klagerne måtte kunne forvente på baggrund af anmærkningerne i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker, at klageren på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning i punkt 8.11 også måtte være forberedt på, at der kunne være skimmelsvamp andre steder i loftrummet end på underbrædderne – herunder i isoleringen. Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at huset er fra 1937 og opført efter datidens byggeskik uden dampspærre, at det fremgår af tilstandsrapporten, at loftrummet blev besigtiget fra loftslem, at der blev konstateret skimmel på underbrædderne, at ventilationen i loftrummet var utilstrækkelig, og at forholdet har fået karakteren K3, der beskriver kritiske skader. Herved forstås skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden overskuelig tid, og dette svigt kan medføre skade på andre bygningsdele. Med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 5.A, hvoraf det fremgår, at forhold, der er

nævnt i tilstandsrapporten, ikke er dækket af forsikringen, finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Med hensyn til "de gamle vandskader" på bjælkelag og pudsede lofter finder nævnet endvidere at måtte lægge til grund, at disse er konstateret i etageadskillelsen mellem førstesalen og loftrummet samt på de oprindelige pudsede lofter. Nævnet finder endvidere at måtte lægge til grund, at der i førstesalens beboelse var nedhængte lofter.

Selskabet har i sit brev af 24/4 2014 henvist til, at der ikke: "… sås opfugtning eller andre aktive vandskader, men blot få udtørrede fugtskjolder enkelte steder", og at selskabet har givet tilsagn om dækning for sanering af skimmelsvamp over visse nedsænkede lofter på førstesalen

Som sagen foreligger oplyst – herunder oplysningen om, at huset blev overtaget med nedhængte lofter, og at selskabet har dækket sanering af skimmelsvamp i visse nedhængte lofter – finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at de anmeldte vandskader nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

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

Genhusning

Da nævnet som ovenfor anført finder, at det anmeldte forhold ved tagkonstruktionen og etageadskillelsen ikke udgør en dækningsberettigende skade, har nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning hertil.

Nævnet bemærker, at selskabet ved mail af 15/3 2013 til klagerne tilbød forsikringsdækning for udgifterne til en skimmelafrensning i køkken, badeværelse og i værelser. Selv om dette kunne berettige til dækning for rimelige og nødvendige genhusningsomkostninger i sig selv, finder nævnet på baggrund af Teknologisk Instituts mail af 8/4 2013 til klagerne – hvoraf fremgår, at det anbefales at udbedringen af tagkonstruktionen

sker før end udbedringen af de øvrige indvendige skimmelangreb – at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at udbetale erstatning for udgifterne til genhusning før end efter, at forholdet ved tagkonstruktionen er udbedret.

Klagernes advokat gør gældende, at selskabet er bundet af et tidligere tilsagn om dækning for udgifter til genhusning. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at et tidligere tilsagn om dækning for genhusning omfatter perioden efter 1/2 2013. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning på dette grundlag.

Sagkyndig bistand

Da nævnet som ovenfor anført finder, at det ikke er bevist, at der er forhold ved tagkonstruktionen og/eller etageadskillelsen, der udgør dækningsberettigende skader, er der ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for de udgifter, klagerne har afholdt til sagkyndig bistand i den forbindelse.

Revne og jernsøjle

Klagernes advokat har oplyst, at revnen og den rustne jernsøjle blev opdaget i forbindelse med en facaderenovering. Revnen var i førstesals højde. Klagerne kræver 11.062,50 kr. i erstatning.

Selskabet har anerkendt forholdet som dækningsberettigende, og har tilbudt klageren 2.500 kr. i erstatning for udgifterne til udbedring i form af afbankning af rust og malerbehandling. Selskabet oplyser endvidere, at den bagvedliggende jernsøjle ruster, og derved skubber til murværket. Selskabet har desuden oplyst, at forholdet var udbedret, inden taksatoren havde mulighed for at foretage besigtigelse.

Klagernes advokat har heroverfor anført, at der i selskabets tilbud ikke er taget højde for udgifterne til at åbne murværket samt foretage fuld reetablering bagefter.

Efter en samlet vurdering af sagen – herunder oplysninger i tilstandsrapporten om revner i udvendigt murværk, samt oplysningen om at jernsøjlen har skubbet til murværket,

og at forholdet blev konstateret under klagerens facaderenovering, at klageren udbedrede forholdet inden selskabet fik besigtiget det, at der er tale om en jernsøjle inde i murværket, og at selskabets udbedringsforslag alene omfatter afbankning af rust og malerbehandling – finder nævnet, at erstatningen skønsmæssigt kan fastsættes til 10.000 kr.

Sauna og bad i kælderen

Klagerne gør gældende, at der er forhold ved væggen og gulvet i kælderen i bad/sauna, der udgør en dækningsberettigende skaden.

For så vidt angår vægkonstruktionen fremgår det af rapporten af 28/6 2013 fra undersøgelsesfirmaet Bøgh og Helstrup, at kælderydervæggene er udført som betonvægge, og at indervæggene, er udført som teglstensvægge. Herpå var der monteret en forsatsvæg, der var udført med vådrumsplader på stålskelet, som var isoleret med ca. 75 mm mineraluld stående direkte op af væggen. Det fremgår endvidere af rapporten, at der var udlagt gulvklinker som gulvbelægning.

Videre fremgår det af rapporten, at det generelt ikke anbefales, at montere lette vægge i kælderplan, da der kan være risiko for fugtophobninger og vækst af skimmelsvampe i bygningskonstruktionerne.

Af rapporten fremgår herudover, at der blev registreret sporadisk forhøjet til mindre forhøjet vækst/ forekomst af skimmelsvampe på væggen bag sauna og forsatsvæg, og at der ikke blev registreret synlig tegn på vækst/ forekomst af skimmelsvampe i forsatsvæggen.

På baggrund af det ovenfor anførte samt henset til oplysningerne om forekomsten af skimmelsvamp i konstruktionen, bygningens alder, selskabets oplysning om at skimmelen befandt sig i en lukket konstruktion, og at der er tale om et forhold i en kælder, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at vægkonstruktionerne ved saunaen i kombination med den konstaterede skimmelsvamp nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almin-

delig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning herfor.

Med hensyn til gulvene fremgår det af rapporten, at der var udlagt gulvklinker som gulvbelægning. Klagernes advokat har oplyst, at kældergulvet var isoleret med et wedi-byggepladesystem, og at isoleringen var blevet opfugtet, da der var en utæthed ved brusevæggen.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet bemærker, at selskabet har tilbudt at besigtige forholdet, såfremt gulvet stadigvæk består.

Solpaneler

Det fremgår af de gengivne forsikringsbetingelser, at forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket af forsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

I tilstandsrapportens punkt 10.2, er det med karakteren K2 anført, at solvarmeanlægget er defekt, og at der er en utæthed ved fyret. Af sælgerens oplysninger om ejendommen fremgår, at: ”Solfanger anlæg utæt ved tilslutning til fyr, har ikke været anvendt i 3 år.”

Det er oplyst, at klagerne har konstateret, at selve solvarmepanelerne var utætte, og at dette formentlig skyldes frostsprængninger.

Henset hertil og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at forholdet vedrørende solvarmepanelerne går ud over, hvad klagerne måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne om et defekt solvarmeanlæg i tilstandsrapporten. Nævnet finder således ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for dette forhold.

31. 85713

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Topdanmark Forsikring A/S, skal anerkende at omkostningerne for udbedring af revnen og jernsøjlen i murværket udgør 10.000 kr. med moms.

Klagerne får ikke i øvrigt medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels