Ankenævnet for Forsikring

Den 3. november 2014 blev i sag nr. 85736:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

GF-Forsikring A/S
Jernbanevej 65
5210 Odense NV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i GF-Forsikring A/S. De klager over selskabets afvisning af at yde dækning i anledning af et anmeldt tilfælde af skimmelsvampsangreb i husets loftsrum.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, da skimmelforekomsten udelukkende er konstateret i loftsrummet og ikke i selve beboelsen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971. Omkring år 1999 blev der lagt nyt undertag. Forsikringen trådte i kraft på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 15/4 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* Typehus:

Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	*Beboelse*	*1971*	*1*	*152*	*0*	*0*	*152*	*0*
2	B	*Garage*	*1964*	*1*	*56*	*0*	*0*	*0*	*0*

	8. Tagkonstruktion		
	8.4 Hætter/aftræk	K3	Aftræk fra loftventiler er ikke ført til det fri. Note: Aftræk skal føres gennem tag til det fri for at undgå fugtskader i tagrum.
	8.10 Undertage/understrygning	K3	Undertag er stedvis med mindre huller. Der er tale om mekanisk beskadigelse.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **Siden nov. 1990**			

...

5.	**Lofter/etageadskillelser**			
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

...

8.6	Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor? Bryggers.	☒	☐	☐
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

Klagerne har i klageskemaet af 31/1 2014 bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.**

Efter konstatering af svampevækst på vores undertag, etableret af tidligere ejer som del af ombygning omkring år 1999, kontaktede vi GF Forsikring (herefter benævnt GF) for udredning. Efter et meget langt sagsforløb er GF ad flere omgange og senest den 28. juni 2012 (bilag 1) kommet frem til, at skaden ikke er en skade i forsikringsbestemmelsernes forstand jf. pkt 3.1 (bilag 2). Vi er ikke enige heri og vil herunder begrunde dette:

Iht. pkt 3.1 dækker forsikringen skader, andre fysiske forhold eller manglende bygningsdele, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt.
At værdien er nedsat væsentligt, har vi fået bekræftet mundtligt af en ejendomsmægler — nedsættelsen svarende til udskiftning af undertaget samt udbedring af mangelfuld ventilation. Ordet 'Skimmel' har i salgsøjemed en meget negativ klang.
Den nedsatte brugbarhed har vi fået bekræftet af 2 uafhængige eksperter på området (bilag 3 og 4). De var begge meget bekymrede for skimmelvæksten, og meldingen fra begge var, at det skulle udbedres umiddelbart. Skimmelsporer vil grundet overtryk i loftrummet finde ned i stueetagen og udsætte vores familie for sundhedsskadelig påvirkning. Loftrummet, hvortil der er adgang, er selvsagt ubrugeligt, da skimmelsporer sætter sig på alt, der opbevares.

Årsagen til skimmelangrebet skal ifølge flere fagfolk, vi har konsulteret, findes i forkert placeret og potentielt mangelfuld udluftning i tagrummet. Dette argument understøttes af anvisninger fra Statens Byggeforskningsinstitut, der konkluderer at ventilationsåbningernes areal skal være mindst 1/500 del af det bebyggede areal og være jævnt fordelt over den ventilerede

flade. Vores tag er udelukkende ventileret ved utætheder i udhænget. Der mangler særligt ventilation ved kip.
Derudover peger flere faktorer i retning af at undertaget, ikke burde være benyttet i beboelse. Taksator har fokuseret meget herpå (se bl.a. bilag 6), dog uden at være kommet frem til en endelig konklusion. Umiddelbare konklusioner er dog, at undertaget blev taget af markedet kort efter år 2000, samt at de diffusionsmæssige egenskaber ikke er funktionsdygtige.

Vi mener dermed at have påvist, at skaden bør være dækket under de gældende betingelser, og stiller os uforstående over GF's afgørelse. De væsentligste af GF's argumenter i sagen gennemgås i det efterfølgende.

GF henviser til afgørelse i sag AK76992, men i denne behandles en klage angående et hus bygget i 2002, hvor der anvendtes anderledes tæt dampspærre i lofter end tilbage i begyndelsen af 1970'erne, hvor vores hus er bygget. Begrundet hermed, er sagerne ikke direkte beslægtede, og der er derfor ikke dannet præcedens. I øvrigt stiller vi spørgsmålstegn ved, om en enkelt sag i juridisk forstand kan danne præcedens.

GF har stillet krav om indeklimamålinger (bilag 5) for at påvise svampesporer i luften. Vi har stillet spørgsmålstegn ved denne metode (bilag 6), da den ifølge både 'Mycology Gruppen' under Danmarks Tekniske Universitet og 'Skimmel.dk' under bl.a. Statens Byggeforskningsinstitut ikke bør anvendes, grundet meget høj risiko for falske negative svar. GF har ikke svaret herpå.
GF har derimod engageret Goritas, til at vurdere netop dette. Denne vurdering er inkluderet i GF's seneste afgørelse af den 1. oktober 2013 (bilag 7). Vi har under hele forløbet stillet os uforstående overfor undersøgelsens relevans.
Goritas' udsendte forventede ud fra eget udsagn klart et negativt svar på prøverne, men måtte faktisk besigtige skaderne ad to omgange, før han i rapporten konkluderede, at de forhøjede niveauer i underetagen alligevel ikke er unormale. Goritas' konklusion er dog stadig at undertaget skal renses professionelt, hvilket bekræfter, at det ikke er i sundhedsforsvarlig tilstand.
Vi er meget uenige i hans konklusion omkring skimmelniveauet. Særligt begrundet med at han i udbedringsforslagene går direkte imod anvisningerne givet af, dels de to uvildige eksperter vi har engageret, samt retningslinjer grundlagt af DTU og Statens Byggeforskningsinstitut (Bilag 3,4 og 6). Målinger i bebyggelsen vil være upålidelige og udbedring skal være af destruktiv karakter.
…
Afgørelsen den 1.10.2013 (Bilag 7) var GF's svar på vores seneste klage. Vi mener ikke den besvarer vores spørgsmål, hvilket GF ikke har anfægtet (Bilag 8). Vi mener derfor ikke der er tilføjet væsentlige nye oplysninger, hvilket også gør at denne klage bortset fra tilføjelsen omkring Goritas' konklusioner er meget lig klagen indgivet til GF den 25.6.2013 (Bilag 9).

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Vi ønsker følgende:
1: At skimmelvæksterne fjernes forsvarligt ved udskiftning af undertaget
2: At de konstruktionsmæssige fejl udbedres — det vil sige etablering af tilstrækkelig og korrekt placeret ventilation"

Selskabet har i brev af 26/2 2014 anført:

"Sagen vedrører selskabets afvisning af en anmeldt skade hvor der er konstateret skimmelforekomster i loftsrummet. Vort afslag er dels begrundet med, at forholdet ikke nedsætter brugbarheden af ejendommen da skimmelforekomst udelukkende er konstateret i loftsrum-

met og ikke i selve beboelsen, ligesom der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand jfr. punkt 3.1.

Den 12. januar 2010 modtager vi en anmeldelse fra vor forsikringstager, hvor denne anmelder, at der er skimmelforekomster på loftet. Sagen har derfor strakt sig over et langt tidsforløb.
Til brug for den videre sagsbehandling bad vi vor taksator for området om at besigtige det anmeldte forhold.

Taksatoren oplyste efter dennes besigtigelse, at der var konstateret mug og skimmel i tagrummet, ligesom det fremgik af Tilstandsrapporten, at aftræk ikke var ført til det fri og derfor havde fået en anmærkning med K3.

Efter taksatorens besigtigelse har vi afvist at dække skaden, idet vi ikke mener denne er dækningsberettiget, da skimmelforekomsten udelukkende er konstateret i loftsrummet og der ikke forelå dokumentation for at denne havde bredt sig til beboelsen.

Forsikringstager var utilfreds med vor afgørelse og gjorde gældende, at taksatoren havde forpligtiget selskabet til at undersøge forsikringsstedets undertag. Det var vi ikke enig med forsikringstager i, men da undertaget ikke var optimalt forsøgte taksatoren at være behjælpelig med at finde producenten af det pågældende undertag.

Ligeledes ville forsikringstager have en tilkendegivelse fra selskabet om, at en taksator havde besigtiget tagrummet i forbindelse med indtegning af husforsikringen og derved accepteret aftrækskanaler og dermed også risikoen for husets undertag

Denne påstand tog selskabet afstand fra, idet forholdet i tagrummet ikke adskilte sig væsentligt fra andre tagrum med tilsvarende undertage og forekomsten af mørke pletter på undertaget var minimalt.

Ligesom vi måtte afvise, at den omstændighed, at der var foretaget en besigtigelse ved indtegning af en husforsikring ikke var en generel godkendelse af bygningen, men udelukkende en vurdering af hvilke vilkår forsikringen kunne tilbydes til.

På egen foranledning havde forsikringstager fået foretaget en Mycrometertest af undertaget foretaget af ISS, rapport af den 20.03.2012.

Denne undersøgelse viste at skimmelforekomst ikke tilhører gruppen af særligt biologisk aktive skimmelsvampe og der kunne derfor efter vores mening ikke være risiko for indeklimaet - set i relation til undertaget, der i øvrigt over en tidshorisont har henstået med manglende taggennemføringer for aftrækskanaler. Dette nævnt i Tilstandsrapporten som K3.

Efter taksatorens besigtigelse har vi derfor meddelt kunden at forholdet ikke var omfattet af forsikringen. Og at vi derfor ikke så os i stand til at yde erstatning for skaden.

Derfor sendes der et brev til forsikringstager den 13.08.2010 hvori vi oplyser, at skaden ikke er dækket over ejerskifteforsikringen, idet vi ikke mener der er tale om en dækningsberettiget skade, og at forholdet ikke nedsætter bygningens brugbarhed og at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Ligesom vi har henvist til en lignende sag, som vi mener er identisk med dette forhold, behandlet i nævnet nr 76.992.

Den 7. maj 2012 modtager vi en henvendelse fra forsikringstagers rådgiver hvor vi blev bedt om at genoverveje vor afgørelse i sagen.

Efter at have set på sagen og gennemgået denne på ny meddelte vi rådgiver, at vi ikke mente der var kommet ny afgørende oplysninger i sagen. Vi fastholdt derfor vor tidligere afgørelse i sagen.

Der har været en hel del korrespondance i den mellemliggende tid, hovedsagelig med en forsikringsmægler, uden at der fremkom nye oplysninger i sagen.

Den 10.juli 2013 fik vi på ny en henvendelse fra forsikringstager hvor denne oplyste, at sagen nu ville blive indbragt til nævnet.

I håbet om at få sagen løst, tilbød vi på det tidspunkt at få foretaget en nærmere laboratorieundersøgelse af de beboede rum for tilstedeværelsen af skimmelforekomster.

Denne undersøgelse blev foretaget at firmaet Goritas. Af denne rapport blev det konkluderet, at der ikke kunne konstateres synlige tegn på skimmelforekomst, der var blevet udtaget aftrykprøver på vandrette flader flere steder i boligen.

Der blev således ikke konstateret unormal skimmelforekomst i selve boligen.

I tagrummet blev der derimod konstateret kraftig forekomst på undertaget mod nord. Det fremgik ligeledes af samme rapport at man anså tagrummet for velventileret.

Overfor nævnet lægger vi således til grund, at vor forsikringstager ikke har påvist at skimmelforekomster har bredt sig til beboelsen og dermed har risiko for boligens indeklima."

Klagerne har hertil i brev af 24/3 2014 til nævnet bl.a. anført:

"1: GF afviser at der er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand jf. punkt 3.1, begrundet med at skaden vedrører loftsrummet og ikke beboelsen.

- I punkt 3.1 står tydeligt at forsikringen dækker bygningerne. Dækningen er dermed ikke begrænset til beboelsen som GF skriver i deres svar.
- Der står også at forsikringen dækker 'andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed...'. Både brugbarhed og husets værdi er væsentligt forringet.

Vi mener dermed at have påvist, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

2: GF nævner flere gange K3 anmærkningen i tilstandsrapporten.

- Vi har ikke i vores klage forudset dette, da der fra GF's side flere gange er lovet, at den manglende oplysning om allonger og forskellige typer taksatorer, ikke skulle komme os til gene.
- Dette er udover de mange samtaler også dokumenteret skriftligt i vedlagte mail fra taksator [navn] (Bilag 1).
- For god ordens skyld skal det nævnes, at vi udbedrede skaden umiddelbart efter overtagelse af huset. GF sendte en taksator ud, der godkendte udbedringen uden anmærkninger. Det bør GF kunne dokumentere ved et simpelt opslag i deres systemer. Ingen af de fagpersoner, der har besigtiget skaden, har vurderet den historisk manglende aftrækskanal, som en medvirkende faktor til skimmelangrebet.

– Skaden skyldes primært utilstrækkelig ventilation — særligt det faktum at ventilationen ikke er fordelt over hele taget (mangler i kip)."

Selskabet har ved brev af 4/4 2014 hertil kommenteret:

"Blot til uddybning af sagen, skal vi oplyse at vi også dækker skade i loftsrummet. Men vi dækker ikke dette forhold da det ikke påvirker benyttelsen af selve boligen eller nedsætter boligens værdi."

Klagerne har ved brev af 30/4 2014 bemærket:

"GF afviser dækning, begrundet med at skaden ikke begrænser benyttelsen af boligen eller nedsætter boligens værdi. En af disse skal være aktuel for at GF vil dække udbedring.

Vi har i de tidligere skrivelser klart argumenteret for, at begge kriterier er opfyldt. Dette selvom kun det ene behøver at være opfyldt.

Da GF ikke synes at tillægge vores argumenter nok vægt, har jeg valgt at konsultere endnu en ejendomsmægler angående en potentiel værdiforringelse. Denne gang har jeg fået ejendomsmæglerens udtalelse på skrift.

Konklusionen, som kan findes i vedlagte bilag 1, er klar — der er en væsentlig værdiforringelse. Vi mener dermed klart at have påvist, at skaden er dækningsberettiget."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag. Et uddrag af disse vil blive gengivet i det følgende.

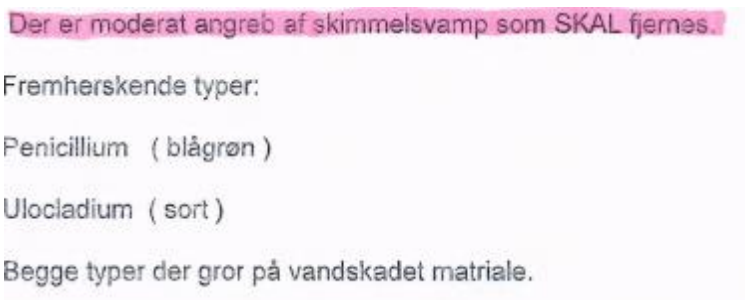
Af en udateret ISO-test omtalt af klagerne i en mail af 11/3 2011 til selskabet fremgår:

Tapet prøve:

Aftrykspladen udtaget ved besigtigelsen,.
Pladen indeholder et skimmelsvampemedium (agar tilsat antibiotika).
I laboratoriet er pladen inkuberet i 4 dage ved 28 Grader C,

Resultaterne opdeles i følgende kategorier:

Kategori	Interval	Resultat	Dette aftryk.
A	0->10	Ingen/Ringe	
B	10->50	Moderat	x x
C	50->	Massiv	


Der er moderat angreb af skimmelsvamp som SKAL fjernes.

Fremherskende typer:

Penicillium (blågrøn)

Ulocladium (sort)

Begge typer der gror på vandskadet matriale.

Klagerne sendte testresultatet til selskabet i en mail af 11/3 2011. I mailen har de bl.a. anført:

"Som telefonisk aftalt har jeg fremsendt prøver af vores undertag til et firma, der tester for svampevækster.

Pga den lave testpris (forventeligt 350 kr per stykke) fremsendte jeg 2 stykker af vores undertag på hver 10x10 cm. Dette skulle ifølge firmaet (Iso-Test Gruppen) være den mest hensigtsmæssige og valide testmetode i vores situation.

Konklusionen er, som I kan se i det vedhæftede, meget klar - der er 2 typer skimmel, der vokser på vores undertag. Disse SKAL fjernes.

Jeg har kort talt med en medarbejder hos Iso-Test Gruppen, der informerede om, at det på ingen måde er nok at fjerne årsagen til, at problemet er opstået - selv døde svampevækster afgiver farlige sporer. Disse sundhedsskadelige sporer vil, grundet overtryk på loftrummet, finde ned i stueetagen og udgøre en risiko for min familie og jeg. Medarbejderen sagde helt tydeligt, at undertaget skulle udskiftes - og skyldes svampevæksten manglende udluftning, som det ser ud til, skal dette naturligvis konstrueres korrekt i det ny.

Iso-Test Gruppen er på ingen måde stillet yderligere arbejde i udsigt fra min side, hvorfor jeg fuldt ud stoler på deres objektivitet. Firmaet sender kun regning på prøverne, hvorfor yderligere kontakt forventeligt vil følges op af yderligere regninger."

Af rapport udfærdiget af ISS på baggrund af målinger foretaget den 27/1 2012 fremgår bl.a.:

"Måleinstrumenter:

Testoterm (Til måling af luftfugtighed og temperatur) Timbertest (Elektrisk modstandsmåler)
Ved besigtigelsen d 27.01.2012 konstateredes følgende:
Parcelhus tækket med betontagsten. I tagrummet mod nord og syd er der monteret en dug som undertag af ukendt fabrikat. Jeg tror ikke denne dug er godkendt som undertag da den ikke er vandtæt. Der var tydelige aftegninger af skimmel, dog mest på nordsiden. Dette skyldes påvirkningen af solen fra syd. Mod vest er undertaget armeret plast. Her er kun problemer med kondensering nå luftfugtigheden er høj i forbindelse med indtrængende vand gennem dugen.
Der er udtaget 2 stk. skimmelprøver som resultatet af er vedhæftet.

8. 85736

Prøve ID/Nr.	Prøvested, overflade type	Prøve-tagnings dato (dd.mm.yyyy)	Mycometer surface tal	Resultat Kategori A	Resultat Kategori B	Resultat Kategori C
1	Undertag mod nord	26.01.2012	731			x
2	Undertag mod syd	26.01.2012	60		x	

Fortolknings kategorier: UDG = under detektionsgrænsen

A	Mængden af skimmel er ikke over normal baggrundsniveau (MST ≤ 25)
B	Mængden af skimmel er over normal baggrundsniveau. (25 <MST < 450)
C	Mængden af skimmel er høj p.g.a. vækst af skimmelsvamp (MST ≥ 450)

"

I en rapport udfærdiget af Goritas dateret den 27/9 2013 hedder det bl.a.:

"**Besigtigelse**
Der er tale om et parcelhus fra omkring 1971. Huset er oprindelig opført med built-up tag, og **i** 2000 er der opsat gitterspær med undertag af en banevare.
Der blev som nævnt indledningsvis udtaget aftrykprøver på vandrette overflader i boligen.
Der kunne ikke ved gennemgangen af boligen konstateres synlige tegn på skimmelforekomst.
Ved besigtigelse af tagrummet kunne det konstateres, at det omtalte aftræk nu er ført ud til det fri.
Der kunne på nordsiden konstateres skimmelforekomst på undertaget i varierende grad.
Der kunne ikke på spærene registreres et forhøjet fugtniveau.

Prøveresultater
Der blev ved undersøgelsen udført 10 aftrykprøver. Resultaterne af laboratorieanalyserne fremgår af skemaet nedenfor:
…
Vurdering
De udførte aftrykprøver på vandrette overflader i boligen viser moderat til forhøjet forekomst af levedygtige svampespore og er meget domineret af Cladosporium sp.
Ser man bort fra Cladosporium sp. og Alternaria sp. (der er meget naturligt forekommende i udeluft) er der ikke konstateret skimmelforekomst i boligen, i et sådant omfang af levedygtige svampesporer som, efter vor vurdering, vil kunne påvirke indeklimaet.
Den forhøjede forekomst af Penicillium chrysogenum på højtaleren i stuen stammer efter vor vurdering fra alm. husstøv.
Der er således ikke konstateret en unormal skimmelforekomst i selve boligen.
I tagrummet er der konstateret kraftig forekomst af Cladosporium sp. på undertaget, hvilket kan stamme fra det omtalte mangelfulde udførte aftrækskanal.
Det skal dog også nævnes, at et forhøjet niveau af Cladosporium sp. er normalt og forventeligt i et ventileret tagrum. Det er vor vurdering at den omtalte tagkonstruktion er velventileret.

Handlingsplan
På baggrund af besigtigelsen må det anbefales, at følgende udføres:
– I tagrummet bør der foretages en afrensning af undertaget på nordsiden. Dette kan udføres uden destruktive indgreb.
– Der foretages en støvsugning (med påmonteret Hepafilter) af undertaget.
– Den anviste afrensning kan eksempelvis udføres med Hysan, fra Protox, Rodalon eller tilsvarende. Afrensning anbefales udført af et specialfirma og i henhold til gældende anvisninger.

– Håndværkere, der arbejder med skimmelinficerede materialer m.m., skal beskyttes som minimum med ansigtsmaske med p3 filtre, og i øvrigt følge Arbejdstilsynets anvisninger."

En ejendomsmægler og valuar har på klagernes opfordring afgivet følgende udtalelse:

"Jeg er i kraft af mit virke som ejendomsmægler blevet forespurgt:

Om skimmelangreb i et undertag i et parcelhus vil påvirke boligens værdi.

Det er min klare erfaring, at efterspørgslen på huse med skimmelangreb af denne type er væsentligt påvirket. Flere købere ser bort fra disse huse og prisen påvirkes derfor.
En salgsvurdering vil typisk skulle fratrækkes et beløb svarende til udbedring af problemet, set i forhold til et hus uden anmærkninger af denne art i tilstandsrapporten."

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"3 Hvilke forhold er dækket

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2 Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4 Undtagelser fra dækningen

Forsikringen dækker ikke

– forhold, der er anført 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 den sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klagerne anmeldte i januar 2010, at der var skimmelsvampeforekomster særligt på nordsiden af undertaget på loftet i deres etplanshus. De kræver hele undertaget udskiftet, samt at selskabet bekoster etablering af en tilstrækkelig og korrekt placeret ventilation. Selskabet har afvist med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

10. 85736

Omfanget af skimmelsvamp i boligen er belyst ved tre undersøgelser. Alle tre undersøgelser konkluderer, at der er skimmelsvampeangreb på undertaget.

Den af Goritas A/S udførte undersøgelse af 27/9 2013 omhandlede som den eneste af de tre også beboelsesdelen i klagerens ejendom. Undersøgelsen viste, at der var moderat til forhøjet forekomst af levedygtige svampesporer, men dokumenterede ikke, at der i beboelsesdelen er skimmelsvamp i et omfang, der ville kunne påvirke indeklimaet.

Efter nævnets praksis kan der blive tale om at pålægge selskabet at betale for afrensning af skimmelsvampeangreb i medfør af forsikringens basisdækning, hvis der på overtagelsestidspunktet er tale om et massivt angreb, der påvirker brugbarheden af først og fremmest ejendommens beboelsesdel nævneværdigt.

Efter en gennemgang af sagen, herunder undersøgelsesrapporterne, finder nævnet, at det ikke er bevist, at den konstaterede skimmelsvamp er en følge af fejl eller ulovligheder ved ejendommens konstruktion vurderet i forhold til opførelsestidspunktet/ændringstidspunktet. Nævnet finder endvidere - ud fra samme vurderingsgrundlag - at klageren ikke har bevist, at forekomsten af skimmelsvamp nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. De af klageren fremlagte udtalelser fra en ejendomsmægler og valuar kan ikke føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

11. 85736

Carsten Sennels