# Ankenævnet for Forsikring

Den 17. december 2014 blev i sag nr. 86074:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et hullet og mørnet undertag, manglende ventilation af undertaget, forkert placering af isolering, fugt- og skimmel i tagkonstruktionen og forekomst af gul tømmersvamp.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb og undtagelsesbestemmelsen om udløb af bygningsdeles levetid.

Den forsikrede bygning er fra 1929. Forsikringen trådte i kraft den 1/5 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 17/1 2011, 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?<br>*D: Gulve under væg-til-væg tæpper i udestue er ikke besigtiget.*<br>*A: Skunkrum er ikke besigtiget på grund af manglende skunklem.* | ☒ | ☐ | AD |

...

**9. Bad/toilet og bryggers**

| | | |
|---|---|---|
| 9.1 Gulvkonstruktion/-belægning | K1 | Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning i toilet og bad i kælder. Note: Der er fundet enkelte fliser med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Da det er uden for det direkte vandbelastede område, og fuger er intakte, vurderes det uden betydning for gulvets funktion. |

| | | |
|---|---|---|
| 9.2 Vægkonstruktion/-belægning | K3 | Hul i fliser i bruseniche på 1. sal.<br>Note: Skaden kan medføre fugtindtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader. |
| 9.3 Fuger | K3 | Der er defekte fuger inden for vådzonen i bruseniche og om badekar på 1. sal.<br>Note: Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader. |

"

Klageren foranledigede, at huset blev undersøgt af Bolius. Af Bolius' rapport af 18/6 2012 fremgår bl.a.:

"**Generelt**
Der er tale om en villa opført i 1929 med et boligareal på 147 $m^2$. I midten af 1980'erne er der udført diverse renoveringer, hvor det bl.a. skønnes at tagudskiftningen er udført.
…
**Beskrivelse /konklusion**

Observationer og fakta:

Ved besigtigelse mandag den 11. juni 2012 var der påbegyndt en renovering af det eksisterende badeværelse. Inventar, indvendig beklædning på vægge, lofter mv. var fjernet. Der var hermed adgang til at besigtige tagkonstruktionen og de konstruktive forhold.

Det kunne konstateres, at der under betontagstenene er monteret et diffusionstæt undertag i armeret plast af typen Monarfol. Undertaget er delvist mørnet og er i området - hvor det kunne besigtiges - i meget dårlig stand.

Desuden kunne følgende kritiske forhold konstateres:

- Det diffusionstætte undertag er udført uden ventilationsspalte og isoleringen ligger altså helt op af undertagsmembranen.
- Tagkonstruktionen har tydelige spor af fugtpåvirkning og skimmelvækst, der uden tvivl kan henledes på den manglende ventilation I konstruktionen.

Konstruktionsfejlen er så alvorlig, at tagkonstruktion har taget skade i det omfang, at der er opstået skimmelvækst i konstruktionen og desuden vurderes det, at den manglende ventilering har været med til at forringe undertagets levetid.

Forholdet omkring fejlkonstruktionen er ikke nævnt i tilstandsrapporten i forbindelse med den nuværende ejers køb af huset. Der er altså tale en skjult fejl, der er kommet til ejers kendskab i forbindelse med en planlagt renovering af badeværelset på 1. sal. Det forhold at skaden er skjult og ikke nævnt i tilstandsrapporten gør, at det har været umuligt for køber at vide noget om tagkonstruktionens faktiske forhold og tilstand.

Skimmelvæksten er ikke nedbrydende og svækker ikke tagkonstruktionen, men derimod giver det en række indeklimamæssige ulemper og forringer huset brugbarhed og ikke mindst huset værdi. Pt. er der et meget dårligt indeklima i og omkring badeværelser på 1. sal, hvilket gør, at rummene reelt ikke er forsvarlige at bruge.

Køber står altså med en tagkonstruktion, der for store deles vedkommende kan være angrebet af skimmel pga. manglende ventilering samt ydermere med et undertag, der har fået for-

ringet sin levetid og via flere utætheder kan give yderligere problemer både med hensyn til skimmel og svamp."

I brev af 12/7 2012 til selskabet fra Bolius hedder det bl.a.:

"Imens Tryg har vurderet den fremsendte klage har vi fået foretaget en skimmelanalyse af tagkonstruktionen. Selve prøvetagningen er fortaget af SSG, mens Goritas har udført analysen. Resultatet bekræfter mistanken om skimmelvækst og viser tre arter med høj forekomst af levedygtige svampesporer.

Vi forstår stadig ikke jeres argumentation for at afvise sagen, da der med Bolius' rapport reelt set er tale om et nyt forhold i sagen. Problemet er en fejlkonstruktion, der forårsager følgende:

- Massiv skimmelvækst i tagkonstruktion.
- Nedsættelse af husets brugbarhed (sundhedsmæssig risiko)
- Nedsættelse af huset værdi.

Endvidere er der følgende argumenter for en ejerskiftesag:

- Forholdet er ikke nævnt i tilstandsrapporten eller dermed kendt af køber.
- Da tagkonstruktionen er konstrueret forkert i midten af 1980érne, så er det usandsynligt at forholdet skulle være opstået efter købers overtagelse af huset I februar 2011.
- Familien I huset har siden indflytning været påfaldende plaget af tendens til hovedpine, træthed, hudkløe og forværring i vores astma samt hyppige udbrud af forkølelse og hoste.

Først efter påbegyndelsen af badeværelset og Bolius' vurdering af forholdet er familien blevet bekendt med, at de forhold de har bemærket siden indflytning skyldes skimmelsvamp i den fejlkonstruerede tagkonstruktion.

Der blev ved skimmelprøvetagningen ikke konstateret forhøjet fugt i konstruktionen, hvilket er naturligt, da konstruktionen I området har stået åben i ca. 5 måneder og dermed har haft rig mulighed for at tørre ud. Med fejlkonstruktionen mener vi dog at der *er* overhængende fare for at forhøjet fugt i tagkonstruktionen og dermed er der også en nærliggende risiko for nedbrydning tilstede.

Med de nye analyser og ovenstående oplysninger mener vi at Tryg bør revurdere sagen og se det som en ny sag, da fakta nu er væsentlig anderledes og mere konkret end da forsikringstager første gang tog kontakt til jer."

Af brev af 27/11 2012 til klagerne fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"**Baggrund**
Parret [klagerne], som har boet på [adresse] siden Skt. Hans 2011, påbegyndte renovering af tagetagen i februar 2012. På daværende tidspunkt fandt de skimmel i tagetagen som følge af en konstruktionsfejl, og renoveringen står nu stille. De ønsker huset undersøgt for tilstedeværelse af skimmelsvamp/fejl og fugt i øvrige konstruktioner.

**Formål**
Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen følgende formål:

- At undersøge evt. tilstedeværelse af skimmelsvamp i huset
- At vurdere årsag til en evt. skimmelsvampeforekomst i huset
- At anbefale renoveringstiltag

**Data og informationer**
Rekvirenten har oplyst følgende: Der er tale om en murermestervilla fra 1929 med kælder, stue og 1. sal, samt loftsrum. Fra stue i stueetagen er der adgang til en opvarmet udestue. Huset har trævinduer uden ventiler, synlige bjælker i etageadskillelserne og mange 'murer-detaljer.'

[Klagerne] lider af astmaallergi og har mange gener - sandsynligvis som følge af skimmel-svampeforekomsten i tagkonstruktionen. De har lukket af med plastic ved adgangen til de rum, der står under renovering (badeværelse og soveværelse på 1. sal), men er bange for, at skimmelsvampen påvirker helbredet ved deres 9 måneder gamle søn, som har værelse overfor de pågældende rum.

Rekvirenten har udleveret følgende: Der er ikke udleveret materiale.

**Analyse- og målemetoder**
Analysemetoder er beskrevet i resultatbilag 1 og 2.
Målemetoder er beskrevet i bilag 3.

**Sammenfatning**
Der er konstateret massiv skimmelsvampevækst på træskelet ved tagkonstruktion i ba-deværelset på 1. sal, på betongulv under klinker i kælderen, samt på misfarvet puds ved kældervægge. Skimmelforekomsten kan have negativ indflydelse på indeklimaet og kan medføre helbredsgener. De foreslåede foranstaltninger bør gennemføres snarest muligt. Desuden er der i mindre omfang konstateret begyndende nedbrud af gul tømmersvamp ved spær på badeværelset på 1.sal.

**Besigtigelse og undersøgelser**

*Badeværelse I. sal — under istandsættelse:*
Der lukkes op til rummet bag plasticforhænget i gangen:

- Betongulv - nyligt støbt af nuværende ejere
- Der er lukket op til tagkonstruktionen med spær, forskalling og undertag som er syn-ligt tilgængeligt
- Det oprindelige loft er med rør og puds
- Tidligere alu-craft dampspærre -delvis nedtaget
- Undertag af armeret plastfolie fremstår meget mørnet
- Spær og lægter er misfarvede
- Træfugt i spær er målt til 11 %
- Materialeprøve 5 er udtaget fra spær - viser tegn på meget lidt nedbrydning i området (Gul Tømmersvamp)
- Troxler-måling på gavlydervæg mod vest viser tælletal på 6-11
- Gann-måling på gavlydervæg mod vest viser tælletal på 25-35 (tørt)
- Gann-måling på sydvendt ydervæg ved kvistvindue viser tælletal på 50-56 (tørt)
- Træfugt i karm ved vindue er målt til 11 %
- Troltexplader på yderside af træskelet ved kvistflunk - flunken er tidligere beklædt med polystyren, som nu er delvist fjernet
- MycoMeterprøve 1 er udtaget på træskelet ved kvistflunk (Skimmel C- niveau).

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

Af skemaet i bilag 1 fremgår det, at der er konstateret bygningsrelateret skimmelsvampevækst på forskalling i etageadskillelse ved loftsrum samt på betongulv under klinker i kælderen.

Af skemaet i bilag 2 fremgår det, at niveauet for skimmelsvampeforekomst på træskelet ved flunkvæg i badeværelset på 1. sal, på betongulv under klinker i kælderen samt ved misfarvninger på puds ved kældervægge ligger langt over normalt baggrundsniveau.

Der er konstateret begyndende angreb af Gul Tømmersvamp på spær ved tagkonstruktion i badeværelse på 1. sal.

Teknologisk Institut gør opmærksom på, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener jf. Sundhedsstyrelsens udgivelser:

- 'Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger - om udredning og diagnostik hos alment praktiserende læger', version 1.1, udgivet december 2006.
- 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvampevækst. Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning', version 1.0, udgivet juni 2009.

Det vurderes, at skimmeludviklingen ved træskelet ved tagkonstruktion er sket på baggrund af utilstrækkelig tagrumsventilation i kombination med manglende luftspalte over isolering, og deraf følgende høj luftfugtighed i tagrummet. Ventilerne fra de underliggende rum kan tilmed have haft en negativ indflydelse på fugtigheden i tagrummet, da de var under fuld benyttelse.

Skimmelforekomsten på betongulv og vægge i kælderen, skyldes opfugtning som følge af tidligere vandskade. Det ophobede fugt i konstruktioner og materialer, skille- og ydervægge, gulve, osv., i kombination med organisk materiale fra støv, snavs og løs puds har ført til den nuværende skimmelforekomst. Det er ikke muligt at vurdere niveauet af skimmelforekomst før oversvømmelsen, men det vurderes at opfugtning ved oversvømmelsen har forøget skimmelvæksten i væsentlig grad.

Generelt er utilstrækkelig ventilation/manglende luftskifte og opvarmning flere steder i huset medvirkende årsag til, at den tilstedeværende fugt bliver siddende på de koldere overflader."

Af selskabets taksatorrapport fra en besigtigelse den 16/5 2013 fremgår bl.a.:

"Skimmeldannelser i tagrummet.

Der er tale om en ældre, traditionelt opført ejendom fra 1929, hvor der formentlig i 1984 er foretaget tagrenovering. Der er oplagt falsede cementtagsten af typen IBF på underlag af lægter og armeret plastundertag (Monarfol).

Ejendommen er overtaget 1. maj 2011 og der er knap 1 år senere opstartet renovering af badeværelse på 1.sal. Efter nedrivning af skråvægge og lofter er det konstateret, at skråvægsisolering er ført helt op til undersiden af det armerede undertag samt at dette fremstår med nedbrydninger/forvitringer især over badeafsnittet på badeværelset. Isoleringen består af 4 x 25 mm isoleringsmåtter afsluttet med en ca. 20 mm Polystyrenplade øverst mod undertaget.

Der er i badeværelse udført tagkvist - isolering over denne ses udført med 3-5 cm afstand mellem polystyrenplader og undertag. Der er generelt ikke skunkrum og tagrum, som kan besigtiges - i loftsrummet er der ført brædder helt til loft, medens skunke er ført så langt ned, at der ikke er adgang. Det er således alene i det nedrevne badeværelse, der er adgang til tagkonstruktionen.

Idet konstruktionen nu har stået blotlagt i længere tid og badeværelset ikke har været anvendt giver det ingen mening at foretage fugtmålinger i spær, lægter, forskalling, osv. Der ses dog ikke at være nævneværdige tegn på trænedbrydninger i disse bygningsdele, selv om konstruktionen vurderes at have stået uændret i næsten 30 år. En af Teknologisk Institut udtaget prøve fra spær viser 'meget lidt nedbrydning i spær'.

Der er af såvel Teknologisk Institut som af Goritas undersøgt aftrykprøver. TI har udtaget prøve fra indbygget træskelet i kvistside/kvistflunk - denne viser høj forekomst af skimmel. Ligeledes har TI udtaget prøve i lukket konstruktion over loftet - denne viser ikke unormalt høj forekomst af skimmel. Endelig har Goritas undersøgt fremsendt prøve (det er ikke defineret, hvor prøve er udtaget, men fstg. mener, det er fra spær i lukket konstruktion) - denne viser høj forekomst af svampesporer. De udtagne prøver er alle taget fra den lukkede del af tagkonstruktionen, som ikke er i direkte forbindelse med opholdsrum.

Undertaget af typen Monarfol ses som nævnt kraftigt nedbrudt/forvitret ud for badeafsnittet på badeværelset. Opbygningen af skunke og loftsrum tillader ikke generel vurdering af undertagets beskaffenhed - den forventede levetid for denne type armerede plastundertag angives normalt til 20-30 år. Uanset at der evt. ikke er forskriftsmæssig ventilation mellem isolering og undertag synes den forventede levetid for undertaget således at være udstået, hvorfor udbedring vurderes at kunne henføres til almindelig vedligeholdelse.

Der er udtaget 3 prøver til skimmelanalyse - alle i skjulte konstruktioner uden direkte forbindelse til beboelsesrum. 2 af disse prøver udviser højt skimmelniveau, hvilket ikke på nogen måde sandsynliggør, at der er tale om nævneværdigt nedsat brugbarhed af beboelsesrummene samt behov for en generel tagrenovering. Såfremt den partielt konstaterede manglende ventilation mellem isolering og undertag havde medført en generelt og konstant fugtpåvirkning af tagkonstruktionen gennem næsten 30 år, havde tagkonstruktionen ganske givet fremstået med betydelige trænedbrydninger - som nævnt ses der alene et meget minimalt tilfælde af trænedbrydning.

De konstaterede skimmeldannelse vurderes ikke at nedsætte bygningens generelle brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende konstruktioner af samme type og alder. Skimmeldannelser kan sagtens være opstået for længe siden - evt. inden tagrenoveringen, som det må formodes blev iværksat som følge af utætheder fra det gamle, oprindelige tag.

Jeg finder ikke anledning til at revidere tidligere meddelt stillingtagen."

Af besigtigelsesrapport af 14/5 2014 fra en taksator fremgår bl.a.:

"4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?

FT er ved at bygge om i sit badeværelse og har således strippet hele badeværelset, og FT har endvidere lavet ny tung gulvkonstruktivsopbygning (betonplade), vægge og skråvægge ses således også at være strippet helt ud til undertag.

Undertag, som er en banevare (monarfol tråd undertag) fra formentligt 1984, ses at være ødelagt, på ca. 3 kvm. Ud for det område hvor badekarret har stået. Der er tale om den sidste del af huset, efter kvisten, altså imellem kvist og gavl.

Selve konstruktions ombygningen er lavet på en pudsig måde, men bortset fra det pågældende område, så ses der heller ikke skade på resten af undertaget (hvor det er synligt), som trods alder stadig er smidigt, hvilket egentligt ikke kan forventes på et undertag, som er 28 år gammelt.

Ved tidligere sag kunne der heller ikke konstateres nogen skade, hvor der et andet sted i huset var åbnet op i konstruktionen, fordi FT ville indsætte et ovenlysvindue. Denne skade blev dengang afvist, da der ingen skade var.

Årsagen til skaden er formentligt en øget fugtpåvirkning fra badeværelset i netop dette område. Ft's rådgiver skriver at spær ud for dette område er råddent. Der ses dog ikke aktiv råd, men kun lidt i overfladen, som er af meget gammel karakter, formentligt fra 1984. Taget er sandsynligvis skiftet den gang netop fordi det har været utæt, og der så er kommet vand ind på spær mv.

Der ses en anelse skimmel på spær i samme område, men der er meget forventeligt på alle spær fra den pågældende årgang.

…

17. Er værdiforringelsen større end 30 %? Hvis ja, begrund svaret og skriv hvor stor forringelsen er? *Hvis Tryg finder frem til at vi skal erstatte så er undertaget VF med 80 %, MEN følgeudgifterne bliver langt de største. Nyt tag til ca. min 400.000 kr.*

18. Beskriv udbedringsmetode og omfang. Vurdér de samlede omkostninger excl. moms. *Tag af nyt undertag, tag på*

19. Vurdér reservens størrelse excl. moms og selvrisiko.
*400.000 kr."*

I brev af 8/4 2014 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"Undertaget er defekt/ødelagt ikke alene på baggrund af materialets naturlige levetid, men på grund af en konstruktionsfejl. Denne konstruktionsfejl har medført, at undertagets 'naturlige levetid' er forkortet, hvilket må betragtes som en dækningsberettiget skade under den tegnede ejerskifteforsikring.

Til støtte herfor henvises særligt til sagens bilag 3, mail af 9. april 2012 fra forsikringstager til TRYG, i hvilken mail forsikringstager refererer til en udtalelse fra producenten af det pågældende undertag. Ifølge producenten afhænger levetiden af, om undertaget er monteret korrekt, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag.

Herudover gøres det gældende, at en følge af konstruktionsfejlen, nemlig at der er udbredt skimmelsvampangreb, der i sig selv udgør en dækningsberettiget skade, idet det omfattende skimmelsvampangreb medfører sundhedsmæssige gener/risiko herfor, jfr. de lægelige udtalelser. Disse forhold nedsætter ejendommens/bygningens brugbarhed/værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Til støtte for at der foreligger en dækningsberettiget skade, henvises der særligt endvidere til bilag 5, rapport fra BOLIUS, side 4 under punktet *beskrivelse/konklusion* og bilag 11 (Teknologisk Instituts rapport af 27. november 2012) side 10 under punktet *vurdering.*

Teknologisk Institut konkluderer, at der både er gul tømmersvamp på spær ved tagkonstruktion i badeværelse på 1. sal (trænedbrydende svamp) og bygningsrelateret skimmelsvampvækst på forskalling i etageadskillelse ved loftsrum.

Herudover henvises der til sagens bilag 7, skrivelse fra BOLLUS af 12. juli 2012 til TRYG sammenholdt med rapport fra GORITAS, se bilag 7.

De legemlige gener og den heraf kommende betydning for ejendommens brugbarhed og anvendelighed er dokumenteret ved de lægelige udtalelser, der er fremlagt som bilag 17."

Dertil har selskabet i brev af 14/5 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Argumentation**
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde overtog ejendommen den 1, maj 2011, og anmelder den 7 marts 2012 eller næsten 1 år efter overtagelsen, at der er konstateret nedbrydning af undertaget bag tidligere væg i badeværelset.

Allerede i forbindelse med anmeldelsen afviste vi, at forholdet ville være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, idet der er tale om udløb af levetid.

Vores kunde sender diverse materialer ind til os, og den 15 marts 2012 meddeler vi kunden skriftligt, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, idet forholdet ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endvidere henviser vi i brevet til, at undertaget har udlevet sin normale levetid.

Den 9. april 2012 meddeler vores kunde, at de ikke er enige i vores vurdering af sagen, og vi besigtiger ejendommen den 19. april 2012.

Ved denne besigtigelse kunne det konstateres, at vores kunde var i gang med at renovere ejendommen, og havde i den forbindelse nedtaget det eksisterende badeværelse på 1. salen.

I forbindelse hermed havde kunden fjernet væggen ud til taget, og det var I den forbindelse, at vores kunde konstaterede forholdet.

Vores taksator kunne ikke ved besigtigelsen konstatere rådskader, eller skimmelsvamp i større omfang end, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endvidere var det taksatorens vurdering, at undertaget, der er et monarfol undertag fra 1984, og derfor omkring 28 år gammelt. Undertaget har således udlevet sin normale levetid.

Af Bolius rapporten dateret den 15. juni 2012 fremgår det blandt andet, at det diffusionstætte undertag ligger tæt på isoleringen, samt at Bolius skulle have konstateret nedbrydning og tegn på skimmelsvamp i konstruktionen.

Der er imidlertid ikke i rapporten dokumentation for omfanget af skimmelsvampen, artsbestemmelse af samme eller dokumentation for, at der er tale om aktivt nedbrydende svamp.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at vores taksator ved sin besigtigelse havde konstateret skimmelsvamp; men ikke i større omfang, end hvad der kunne forventes ved tilsvarende lægter af samme alder, samt at der var konstateret et inaktivt svampeangreb, som ikke havde medført svækkelse af styrken.

Der er generelt ikke adgang til tagrum og skunkrum som kan besigtiges. I loftrummet er der ført brædder helt til loft. Skunke er ført så langt ned, at der ikke er adgang til skunkrum. Det er derfor kun muligt at besigtige tagkonstruktionen idet badeværelse, som er nedrevet I forbindelse med renovering.

Der er, formentligt i 1984, foretaget en tagrenovering. Der er oplagt falsede cementtagsten af typen IBF på et underlag af lægter og armeret plastundertag af typen Monarfol. Der er i kvisttaget over badeværelset udført isolering som består af 4 X 25 mm isoleringsmåtter afsluttet med en ca. 20 mm Polystyrenplade øverst mod undertaget. Mellem Polystyrenpladerne og undertaget ses afstand pa 3 - 5 cm. Der var på udførelsestidspunktet ingen myndighedskrav til afstand mellem isolering og undertag, men undertagsproducenterne anbefalede en afstand på 7 cm.

I det konstruktionen nu har stået åbent og badeværelset ikke har været benyttet i godt et år vil det ikke give nogen retvisende mening, at foretage fugtmålinger i spær, lægter og forskalning.

Ved besigtigelsen kunne der imidlertid ikke konstateres nævneværdige tegn på, at træ i tagkonstruktionen generelt skulle være påvirket af for høj fugtighed, ligesom der ikke kunne konstateres nævneværdige tegn på nedbrydninger, selv om tagkonstruktionen har stået uændret i snart 30 år. Det har ved besigtigelserne på ejendommen ikke kunnet konstateres aktive angreb af råd eller trænedbrydende svamp som har medført styrkemæssig svækkelse af træværket.

Der er af såvel Teknologisk Institut som af Goritas foretaget aftryksprøver Teknologisk Institut har udtaget prøver fra indbygget træskelet i kvistside/kvist flunk. Denne viser høj forekomst af skimmel. Teknologisk Institut har også udtaget prøve I lukket konstruktion over loftet. Denne prøve viser ikke unormal høj forekomst af skimmel. Endelig har Goritas undersøgt udtaget prøve (ikke defineret hvor prøven er udtaget, men vores kunde mener det er fra spær i lukket konstruktion). Denne prøve viser høj forekomst af svampesporer.

De udtagne prøver ar alle taget fra den lukkede del af tagkonstruktionen, som Ikke er I direkte forbindelse med bolig/opholdsrum. Det skal i forbindelse hermed bemærkes, at de udtagne prøver viser udbredelse/omfang af skimmelvækst.

Ud fra sagens oplysninger er der ikke konstateret negativ påvirkning af indeklimaet i beboelses/opholdsrum som følge af skimmel i tagkonstruktionen.

Skimmelvækst/sporer forefindes i alle tagkonstruktioner. Skimmelsporer findes på overfladerne i alle byggematerialer og i den luft konstruktionen ventileres med. Dermed kan der over tid ophobe sig mængder af skimmelsporer der ligger ud over normalt baggrundsniveau.

Skimmel kan komme i vækst hvor fugtigheden er over 16-18 %. Selv i velventilerede tagkonstruktioner kan der periodevis (årstidsbestemt) være tilstrækkelig fugt til, at skimmel kan komme i vækst. Skimmelvæksten bliver inaktiv når fugtigheden igen komme ned under 16-18 %. Det kan ikke afvises, at de partielt forhøjede skimmel- og svampe værdier skyldes tidligere utætheder i taget, altså fra før tagrenoveringen i 1984.

Skimmelsvamp kan I sig selv udgøre en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen; men det forudsætter efter praksis, at skimmelsvampeangrebet har en sådan udbredelse og intensitet på overtagelsestidspunktet, at ejendommen Ikke kan anvendes som bolig.

Vi finder det ikke dokumenteret, at dette er tilfældet i denne sag, og vi har I den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at det først var efter åbningen ind til spærene næsten et år efter overtagelsen, at der blev konstateret skimmelvækst på spærene.

Vores kunde har således kunne bebo ejendommen i næsten et år, inden forholdet blev konstateret, og sagens bilag 17, giver ikke anledning til en ændret opfattelse heraf.

Det at afstanden mellem isolering og undertag i sig selv ikke opfylder anbefalingerne på udførelsestidspunktet betyder ikke automatisk, at der er en skade I ejerskifteforsikringsmæssig forstand.

Selv hvis der havde været lovkrav i relation til afstanden mellem isoleringen og undertaget, ville forholdet ikke være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Det følger af betingelsernes pkt. 4.2, at forsikringen ikke omfatter ulovlige forhold, medmindre der på grund af ulovligheden er konstateret en skade, som defineret i betingelserne.

Idet der ikke er konstateret en skade, som defineret 1 betingelserne, vil vi af denne årsag ikke kunne tilbyde dækning for forholdet.

Det er endvidere vores anbringende, at såfremt der generelt skulle være et problem med mindre afstand til ventilation mellem isolering og undertag, ville der efter snart 30 år kunne konstateres generel opfugtning af træværket, nedbrydninger i træværket i form af råd eller trænedbrydende svamp, hvilket ikke er tilfældet.

Undertage af Monarfol fra 1984 har en sædvanlig levetid på 20-30 år. Ud fra de observationer der er gjort ved besigtigelserne er de konstaterede nedbrydninger/forvitringer ikke et et omfang, der adskiller sig fra, hvad der må forventes af et tilsvarende undertag af samme alder.
Ud fra en samlet vurdering af oplysningerne I sagen finder vi det ikke godtgjort, at der på overtagelsesdagen den 1. maj 2011 var fysiske forhold ved tagkonstruktionen og undertaget som udgør en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, som på nævneværdig måde nedsætter bygningens/tagkonstruktionens værdi eller brugbarhed (efter dens formål) set I forhold til en tilsvarende intakt bygning/tagkonstruktion af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Derved er skadebegrebet i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 ikke opfyldt.

I tillæg til foranstående skal vi samtidigt gøre opmærksom på, at undertagets levetid på anses for udløber, og at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold der består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. Se også undtagelsesbestemmelsen I forsikringsbetingelsernes afsnit 4 pkt. 4.7.

Udskiftning af undertaget må anses for del af den løbende vedligeholdelse af ejendommen.
Endvidere fremgår følgende af den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kundes køb af ejendommen:

| | | |
|---|---|---|
| 9.2 Vægkonstruktion/-belægning | K3 | Hul i fliser i bruseniche på 1. sal.<br>Note: Skaden kan medføre fugtindtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader. |
| 9.3 Fuger | K3 | Der er defekte fuger inden for vådzonen i bruseniche og om badekar på 1. sal.<br>Note: Forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktioner og dermed følgeskader. |

Den bygningssagkyndige havde således i forbindelse med sin besigtigelse af ejendommen den 17. januar 2011 konstateret, at der var defekte fuger inden for vådzoneområdet I brusenichen og ved badekaret, samt såvel I noten, som ved karakteren oplyst, at dette indebærer risiko for fugtindtrængning i den bagvedliggende konstruktion og dermed følgeskader.

I henhold til betingelsernes pkt. 4.1. dækker forsikringen ikke forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten; medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Det er vores opfattelse, at den smule skimmelsvamp, der er konstateret på lægterne bag den tidligere væg, kan være forårsaget af denne fugtpåvirkning, hvorfor forholdet heller ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi kan ligeledes af denne grund ikke tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

Afslutningsvis skal vi gøre opmærksom på, at ejerskifteforsi9kringen ikke omfatter juridisk bistand til vores kunde, hvorfor vi Ikke vil kunne imødekomme et eventuelt honorarkrav fra kundens advokat."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 23/6 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"1.
Den prøve, som GORITAS har undersøgt (se nederst side 5/8 i TRYG's indlæg), er udtaget fra spær på badeværelse, og der er ved GORITAS's dyrkning fundet høj forekomst af skimmelsvamp.

Hertil kommer, at Teknologisk Institut har testet med mycometertest, hvilken test ligeledes viser høj forekomst af skimmelsvamp - målingen viser 1464.

2.
I TRYG's indlæg side 5/8 midtfor anfører man, at der er afstand mellem polystyrenplader og undertag på 3-5 cm. Denne faktuelle oplysning bestrides, idet det fremgår af både rapporter fra BOLIUS og Teknologisk Institut, at der ingen afstand er. Det fremgår ligeledes af et notat udarbejdet af arkitekt …, hvilket notat ved sagens opstart er fremsendt til TRYG.

3.
Negativ påvirkning af indeklima - dette afvises af TRYG. TRYG's indstilling modsvares af de rapporter, der er indhentet fra BOLIUS, Teknologisk Institut, ligesom de lægelige udtalelser, der er fremlagt i sagen, dokumenterer, at der er skimmelsvamp i et sådant omfang, at det giver helbredsmæssige gener for beboere i ejendommen.

Jeg er udmærket klar over, at der er tale om en bygningsforsikring, og hensigten med at fremlægge lægelige udtalelser er ikke at opnå en personskadeerstatning, men at dokumentere at der er tale om et omfattende angreb af skimmelsvamp, der medfører indeklimapro-

blemer i et ikke ubetydeligt omfang, hvilket alt andet lige indikerer, at bygningernes værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat.

De helbredsmæssige gener er opstået før påbegyndelse af badeværelsesrenovering, hvor der ifølge forsikringstagerne hyppigt opstod skimmelpletter af omfang 30 x 30 cm.

Det kan tilføjes, at det berørte rum i dag er dækket af tyk plastdug, som er tapet hermetisk til dørkarme, rummet ved siden af badeværelset kan ikke benyttes, og åbning derfra til gang er ligeledes forseglet med plastdug.

4.
Det bemærkes, at der i forbindelse med Teknologisk Instituts undersøgelser af ejendommen blev fundet gul tømmersvamp i tillæg til skimmelsvampen.

5.
Som ovenfor anført er undertag konstrueret uden ventilationsspalte.

Undertaget er mørnet. Det fastholdes, at undertagets naturlige levetid er blevet forkortet som følge af den manglende ventilation.

Supplerende kan oplyses, at ifølge de nye regler for ejerskifteforsikring, vil et 28 år gammelt Monarfol-undertag blive dækket med 48 %, ifald der er tale om en dækningsberettiget skade. Dette stemmer ikke overens med, at levetiden for det pågældende undertag er udløbet, jfr. TRYG's argumentation.

6.
TRYG henviser til de defekter i brusenichen, som var tilstede på købstidspunktet, kan have forårsaget opfugtningen. Der synes at være tale om en ny argumentation fra TRYG's side. Argumentationen tilbagevises imidlertid, idet brusenichen var placeret på modsidige væg og altså ikke havde nogen forbindelse til skråvæggen, hvor der er konstateret skimmel og mørnet/forvitret undertag.

Af det ovenfor omtalte notat fra arkitekten fremgår bl.a.:

1. Ejendommen er den 8. februar 2011 overtaget af [klagerne].
2. I tilstandsrapport Lb. nr. H-11-02255-0018 af dato 17-01-2011. Der er ikke indsat nogen karakterer, der kan rette kritik af nævnte rapport vedr. den opdagede skade.
3. Undertaget er i forbindelse med isætning af tagvinduer besigtiget af forsikringens bygningssagkyndige og godkendt. (Her blev der ikke konstateret nogen skade)
4. I forbindelse med renovering af badeværelse i tagetagen er der afdækket tydeligt mørnet og nedbrudt teglundertag. **Undertaget er diffusionstæt.**
5. Skaden er anmeldt til ejerskifteforsikringen den 13. marts, og der er modtaget et svar den 15. marts 2012. Svaret vedhæftet.
6. Ved analyse af den eks. konstruktion ses der flg. faktorer, som er medvirkende til, at teglundertaget er nedbrudt.
7. Der er ikke etableret ventilation mellem tagstenenes underside og oversiden på teglundertaget. Der er ikke påsat afstandslister på spærene, således lægterne friholdes fra teglundertaget. Tillige er der ikke etableret et ventileret hulrum på 70 mm mellem teglundertaget og isoleringen.

   - Isolering presser undertaget op - På grund af for lille indbygningshøjde presser isoleringen undertaget op mellem taglægterne, så regnvand på undertaget ikke kan pas-

sere frit til tagrender. Regnvandet ledes i stedet ud til siden til samlinger over spær, hvor det kan trænge ind i konstruktionen. (Nu trænger det ligeledes igennem det nedbrudte undertag).

- Svigt i undertaget - Undertage af lette banevare bliver hullet af tagstensbindere eller skadet af lægterne, når isoleringen på grund af for lille indbygningshøjde trykker undertaget op mellem taglægterne.

- Der ses åbninger mellem undertagsbaner, idet det stedvis er opdelt og ikke udlagt med gennemgående baner.

- Den manglende ventilation på både over og underside af teglundertaget er medvirkende til nedbrydningen. (Se vedhæftede foto).

- Den manglende ventilation mellem teglundertaget og isoleringen kan medføre skade på trækonstruktionerne. (Teglundertaget er diffusionstæt)."

Selskabet har heroverfor i brev af 6/8 2014 til nævnet bl.a. anført:

"**Vedrørende punkt 1.**
Vi har noteret os advokatens oplysninger omkring hvorfra prøverne skulle være taget; men må fortsat konstatere, at dette ikke fremgår af de fremlagte rapporter.

Uagtet om prøverne skulle være taget det pågældende sted, giver det ikke anledning til en ændret opfattelse af sagen.

**Vedrørende punkt 2.**
Ved vores gentagne besigtigelser har vi Ikke kunnet konstatere, at isoleringen skulle være placeret tæt op ad undertaget.

Selv hvis dette lægges til grund, giver oplysningen ikke anledning til en ændret vurdering af sagen, idet vi fortsat ikke finder det dokumenteret, at denne placering skulle have medført skimmelangrebene

**Vedrørende punkt 3.**
Vores kundes advokat er af den opfattelse, at det fremlagte bilag 17 skulle dokumentere, at eksistensen af skimmelsvamp skulle have medført helbredsmæssige gener for vores kunde, samt at disse gener skulle være konstateret forud for renoveringen af ejendommen.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at generne er konstateret langt tid forud for overtagelsen af ejendommen, samt at der i henhold til speciallægerapporten, der er underbilag til bilag 17, ikke er konstateret skimmelsensibilitet.

Vi finder det således fortsat ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var skimmel I et sådant omfang, at ejendommen ikke kunne beboes, eller at eksistensen af skimmelsvamp i ejendommen er årsagen til kundens helbredsmæssige gener.

**Vedrørende punkt 4.**
Af rapporten fra teknologisk institut, der er udarbejdet 8 måneder efter anmeldelsen af forholdet, fremgår det, at der er konstateret svag forekomst af gul tømresvamp.

Det er fortsat vores opfattelse, at der er tale om en svag forekomst af ældre inaktiv svamp, som ikke har konstruktiv betydning, samt at dette ikke afviger fra, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.
Herudover er det vores opfattelse, at vores kunde i tilstandsrapporten var advaret om, at der grundet løse fuger ved badekaret kunne trænge fugt ind med skade på den bagvedliggende konstruktion, og at forholdet derfor ikke er klart forkert beskrevet I tilstandsrapporten. Vi henviser til vores kommentar under punkt 6 i dette brev.

**Vedrørende punkt 5.**
Indledningsvis skal vi pointere, at afskrivningstabellerne ikke er en del af aftalegrundlaget i den konkrete sag.

Herudover medfører afskrivningstabellen ikke, at argumentet vedrørende udløb af bygningsdeles normale levetid ikke kan påberåbes i konkrete sager.

Yderligere kan det oplyses, at der naturligt er sket udvikling I produktionen af undertage, og det er fortsat vores opfattelse, at et undertag af samme type og alder har udlevet sin normale levetid.

**Vedrørende punkt 6.**
Det er korrekt, at noteringen 9.2 vedrører brusenichen; men det må samtidig konstateres, at følgende fremgår af note 9.3:

*Der er defekte fuger inden for vådzonen i brusenichen og om badekar på første sal.* (min fremhævelse.)

Endvidere oplyser noten til bemærkningen, at forholdet giver risiko for fugtindtrængning i bagvedliggende konstruktion og dermed følgeskader.

Disse følgeskader kan efter vores opfattelse være en opblomstring af skimmelsvamp eller andre typer svamp, idet området bagved tilføres fugt.

Det er således fortsat vores opfattelse, at vores kunde forud for overtagelsen af ejendommen er advaret om, at fugerne ved badekaret, der efter det oplyste var placeret ved skråvæggen, var utætte, og at dette kunne medføre opfugtning af den bagvedliggende konstruktion, og dermed følgeskader på ejendommen.

Forholdet er således ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, der er udarbejdet mere end 1 år forud for overtagelsen af ejendommen."

Klagerens advokat har dertil i brev af 20/8 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"**Vedrørende punkt 1.**
Prøverne fra TI's analyser er tydeligt specificeret i rapporten fra samme. Der vedlægges mailkorrespondance af 10. juli 2012, hvoraf det fremgår at SSG har udtaget agarprøve på spær i badeværelset på adressen.

**Vedrørende punkt 2.**
Tre bygningssagkyndige har konstateret manglende ventilationsspalte, idet isolering ligger helt tæt op ad undertag.

TI's rapport
'Det vurderes, at skimmeludviklingen ved træskelet ved tagkonstruktion er sket på baggrund af utilstrækkeligt tagrumsventilation i kombination med manglende luftspalte over isolering, og deraf følgende høj luftfugtighed i tagrummet.'

Rapport fra Bolius
'Desuden kunne følgende kritiske forhold konstateres -

- Det diffusionstætte undertag er udført uden ventilationsspalte, og isoleringen ligger altså helt op ad undertagsmembranen.
- Tagkonstruktionen har tydelige spor af fugtpåvirkning og skimmelvækst, der uden tvivl kan henledes på den manglende ventilation i konstruktionen.'

Beskrivelse fra arkitekt …

- 'Isolering presser undertaget op - på grund af for lille indbygningshøjde presser isoleringen undertaget op mellem taglægterne, så regnvand på undertaget ikke kan passere frit til tagrenderne. Regnvandet ledes i stedet ud til siden til samlinger over spær, hvor det kan trænge ind i konstruktionen (nu trænger det ligeledes igennem det nedbrudte undertag).
- Svigt i undertaget - undertage af lette banevare bliver hullet af tagstens- bindere eller skadet af lægterne, når isoleringen på grund af for lille indbygningshøjde trykker undertaget op mellem taglægterne.
- Der ses åbninger mellem undertagsbaner, idet det stedvis er opdelt og ikke udlagt med gennemgående baner.
- Den manglende ventilation på både over- og underside af teglundertaget er medvirkende til nedbrydningen.
- Den manglende ventilation mellem teglundertaget og isoleringen kan medføre skade på trækonstruktionerne (teglundertaget er diffusionstæt)'

Det kan i øvrigt tilføjes, at samtlige bygningssagkyndige vurderer, at den manglende ventilationsspalte er årsag til skimmel og mørnet undertag.

**Vedrørende punkt 3.**
Den hyppigste reaktion på skimmelsvamp er på de toxiner, som udsendes fra de levedygtige svampesporer. Kun i sjældne tilfælde kan en reaktion på skimmelsvampe henføres til specifikke allergier. I de tilfælde vil selv lave forekomster af skimmelsvamp medføre reaktion. Reaktionen hos husets beboere skyldes derfor skimmel toxiner, hvilket skyldes den konstaterede massive forekomst af skimmel- svamp. Som tidligere henvises til sundhedsstyrelsens skrift om skimmelsvamp, hvilket i øvrigt må antages at være TRYG bekendt.

TRYG peger på, at der er konstateret astma forud for overtagelse af huset. Dette skal dog ikke forveksles med de nyopståede symptomer efter overtagelse af huset, hvor der, som dokumenteret, er sket ændring i symptombilleder og behov for ændring i en ellers stabil medicinering.

**Vedrørende punkt 4.** Se punkt 6

**Vedrørende punkt 5.**
Det er korrekt, at afskrivningstabellerne ikke er en del af klagers forsikringsbetingelser. Når de alligevel er omtalt, skyldes dette det faktum, at man ikke uden videre kan betragte et undertag som forældet uden at tage forholdende omkring konstruktionen i betragtning. Uagtet at TRYG angiver, at der er sket en forbedring af undertagene, så er tabellerne gældende fra

den nye ejerskifteforsikring trådte i kraft i maj 2012, og tabellerne angår den type undertag af den alder, som der er tale om i klagesagen.

**Vedrørende punkt 6.**
TRYG henviser til at der i tilstandsrapporten er konstateret defekte fuger i vådzonen i brusenichen, hvilket der er enighed om ikke er af betydning i denne sag grundet brusenichens placering. Desuden henvises der til, at der er defekte fuger omkring badekaret. Dette er korrekt, og der vedlægges billede af disse med placering. Det skal understreges, at fugen omkring badekar, der kunne have betydning for forholdene i skråvæggen bestod af intakt, tykt lag vådrumssilikone.

Som det fremgår af billedet, er der tale om fuger på forhøjning mellem bruseniche og badekar. Det virker søgt, at dette forhold skulle have betydning for massiv skimmelvækst, gul tømmersvamp og mørnet undertag på et område, der er sæde for de beskrevne konstruktionsfejl."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

**Bemærk**
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes I forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

**4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen Ikke**

**4.1**
Forhold, som 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 en sikret Ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning I betragtning.
…
**4.7**
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
…

**9. Hvorledes beregnes erstatningen**

**9.1 Ejerskifteforsikringen**
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

**Bemærk**
Tryg har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det lægger til grund, at tvisten for nævnet vedrører forholdene i tagkonstruktionen.

Nævnets flertal udtaler herefter:

Undertaget

Som sagen foreligger oplyst, finder flertallet at måtte lægge til grund, at husets undertag blev monteret i 1984, og at klagerne lidt under 1 år efter overtagelsen anmeldte, at de havde konstateret, at en del af undertaget var nedbrudt og hullet. I sin rapport af 18/6 2012 har klagernes rådgiver, Bolius, vurderet, at manglende ventilation har medvirket til at forringe undertagets levetid. Af det af klageren indhentede notat fra en arkitekt fremgår endvidere, at isoleringen presser undertaget op, og at undertaget bliver hullet af tagstensbindere og lægterne. Af selskabets besigtigelsesrapport af 14/5 2014 fremgår, at undertaget er værdiforringet med 80 %, idet nævnets flertal dog bemærker, at selskabet over for nævnet har gjort gældende, at undertagets levetid er udløbet. Selskabet har ikke rejst spørgsmål om eventuel partiel reparation.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder flertallet, at forholdende ved undertaget udgør en dækningsberettigende skade, og at selskabet er berettiget til at foretage 80 % afskrivning på undertaget.

18. 86074

Ventilationsforhold og skimmelsvamp i tagkonstruktionen

Det fremgår af brevet af 12/7 2012 fra Bolius, at der er konstateret massiv skimmelvækst i tagkonstruktionen. Af brevet fra Teknologisk Institut af 27/11 2012 fremgår, at der er konstateret massiv skimmelvækst på træskelet ved tagkonstruktion, og at skimmelvæksten kan have negativ indflydelse på indeklimaet, og at dette kan medføre helbredsgener. Af brevet fremgår endvidere, at undersøgelsen for skimmelsvamp i badeværelset blev foretaget, efter at indretningen og vægge var fjernet. Klagerens advokat har i sit brev af 23/6 2014 til nævnet oplyst, at de helbredsmæssige gener for husets beboere opstod før påbegyndelsen af badeværelsesrenoveringen, og at der tidligere blev konstateret skimmelpletter.

Det fremgår af arkitektens notat, at der ikke er etableret ventilation mellem tagstenenes underside og oversiden på teglundertaget, at der ikke er påsat afstandslister på spærene, således at lægterne friholdes fra teglundertaget, og at der tillige ikke er etableret et ventileret hulrum på 70 mm mellem teglundertaget og isoleringen. Herudover har arkitekten i notatet anført, at isoleringen presser undertaget op.

Det fremgår af Bolius rapport af 18/6 2012, at tagkonstruktionen har tydelige spor af fugtpåvirkning og skimmelvækst, og at dette uden tvivl kan henledes til den manglende ventilation i konstruktionen. Det fremgår af Teknologisk Instituts brev af 27/11 2012, at skimmeludviklingen ved tagkonstruktionen er sket på baggrund af utilstrækkelig tagrumsventilation i kombination med manglende luftspalte over isolering.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnets flertal, at klageren har bevist, at der er en fejl ved konstruktionen af taget – herunder ventilationsforholdene i taget - og at dette har medført udviklingen af skimmelsvamp. Flertallet finder på denne baggrund, at ventilationsproblematikken og skimmelvæksten er forhold, der nedsætter bygningens værdi i nævneværdig grad i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand og dermed er at anse som skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår desuden af rapporten fra Teknologisk Institut, at der er konstateret et begyndende angreb af gul tømmersvamp. Selskabet har hertil bl.a. påpeget, at der er konstateret svag forekomst af gul tømmersvamp, og at det er selskabets vurdering, at der er tale om en svag ældre inaktiv svamp, som ikke har nogen konstruktiv betydning.

Som sagen foreligger oplyst, finder flertallet, at klageren ikke har bevist, at forholdet vedrørende den gule tømmersvamp er en følge af fejlen ved konstruktionen, eller at svampen i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Erstatningen

Som anført ovenfor finder flertallet, at selskabet er berettiget til at foretage 80 % afskrivning på undertaget. Af besigtigelsesrapporten af 14/5 2014 har taksatoren under punkt 18 "beskriv udbedringsmetode og omfang", anført : *"Tag af, nyt undertag, tag på"*. Nævnet må på denne baggrund lægge til grund, at det eksisterende teglovertag muligvis kan genanvendes. For så vidt angår spær, isolering mv., har selskabet ikke taget stilling til, om der kan ske afskrivning.

Om værdiforringelsen af undertaget berettiger selskabet til at foretage afskrivning af erstatningen, må bero på en egentlig opgørelse af skaden. Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 9.1 kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse, hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien. Flertallet bemærker i denne forbindelse, at vurderingen skal ske på baggrund af oplysningerne om værdiforringelsen af samtlige af de skaderamte bygningsdele, jf. også Højesterets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2006, side 544, samt f.eks. nævnets kendelse nr. 85.454. Flertallet kan derfor på det foreliggende grundlag ikke tage stilling til, om og i givet fald i hvilket omfang selskabet er berettiget til at foretage afskrivning, og hjemviser på denne baggrund sagen til fornyet vurdering i selskabet heraf.

Nævnets mindretal udtaler:

Det er i forbindelse med planlagt renovering af badeværelse på 1. sal konstateret, at det diffusionstætte undertag er mørnet og ødelagt ud for det område, hvor der bades, og hvor der vil være et højere damptryk. Undertaget på dette område er ikke udført med

ventilationsspalte, mens undertaget i en anden del af badeværelset, hvor der er udført ventilationsspalte, er intakt. Endvidere blev der ved en tidligere anmeldelse til selskabet i forbindelse med klagers isætning af tagvinduer ikke konstateret skade på undertaget i det område.

Ifølge klagernes rådgivere har bl.a. den manglende ventilation medvirket til at forringe undertagets levetid.

Selskabet har afvist dækning med, at undertagets levetid er udløbet. Henset til den manglende ventilation finder mindretallet, at selskabet ikke har godtgjort, at undertagets stand alene skyldes udløb af levetid.

Som sagen er forelagt nævnet, finder mindretallet, at klagerne ikke har bevist, at undertaget generelt er skadet, hvorfor selskabet er berettiget til at undersøge, om undertaget kan udskiftes i et afgrænset område. Kan der foretages en partiel udskiftning, skal dette efter mindretallets opfattelse ske uden afskrivning, idet der ikke derved opnås en generel levetidsforlængelse af undertaget.

Kan der ikke foretages en partiel reparation, er mindretallet enig i flertallets afgørelse om erstatningen.

Den manglende ventilation har endvidere medført skimmeludvikling, og der er taget to prøver på henholdsvis spær og kvistflunk i badeværelse, der viser et meget højt niveau af skimmelforekomst.

Skimmel har befundet sig i lukkede konstruktioner, og klagerne har ikke sandsynliggjort, at skimmel i tagkonstruktionen ved overtagelsen har medført en skadelig påvirkning af indeklimaet, der har gjort huset ubeboeligt. Klagers nedrivning af konstruktionen i forbindelse med renovering af badeværelset kan have medført spredning af skimmelsporer til indeklimaet, men dette forhold er så opstået efter overtagelsen. Mindretallet finder således, at den konstaterede skimmelsvamp ikke i sig selv udgør en skade, der medfører, at hele tagkonstruktionen skal åbnes og afrenses.

21. 86074

Der er tillige konstateret et svagt angreb af gul tømmersvamp på et spær i badeværelset. Mindretallet er enig med flertallet i, at dette inaktive angreb uden konstruktiv betydning ikke udgør en skade.

Efter udfaldet af stemmeafgivningen

b e s t e m m e s:

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at undertagets stand, ventilationsforholdene og skimmelsvamp i tagkonstruktionen udgør dækningsberettigende skader, og skal på dette grundlag genoptage sagsbehandlingen.

Poul Sørensen