Ankenævnet for Forsikring

Den 4. februar 2015 blev i sag nr. 86286:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde dækning for udgifterne til udbedring af et skimmelsvampsangreb i tagrummet på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet eller risikoen for forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet, samt at loftsrummets tilstand ikke afviger fra, hvad der kunne forventes af andre tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1930. Forsikringen trådte i kraft den 28/9 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 15/4 2009. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Skunkrum er uden adgangsforhold.*	☒	☐	A

...

5. Lofter/etageadskillelser

5. Ingen bemærkninger

...

8. Tagkonstruktion

8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Skorstensløb i loftrum er med diverse sodskader.

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **Ca. 4.**			
...				
5.	**Lofter/etageadskillelser**			
5.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.2	Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
		Ja	Nej	Ved ikke
8.4	Er der utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐
8.5	Er der adgang til skunkrum? Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til?	☐	☐	☐
8.6	Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☐
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☐	☐

Klageren har i klageskemaet af 27/5 2014 anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Vi har på vores loftrum fundet skimmel svamp, under inspektion med håndværker før evt. renoverings arbejder af 1.ste sal. Vi er af den mening at udbedrelse af denne skimmelsvamp må høre under en ejerskifte forsikrings dækningsområde. Ejerskifte forsikring har indtil videre undslået sig dette med henvisning til at vi har foretaget en efterisolering af loftrummet efter vores overtagelse af ejendommen.

Vi mener at have foto dokumenteret (Loftrum billeder.pdf) at skimmelsvampen rent faktisk var tilstede før efterisoleringen blev foretaget, et faktum som ejerskifte forsikringen medgiver i deres svar skrivelse af 20 november 2014 (svarskrivelse 2013.11.20). Vi mener også foto dokumentation svare godt overens med hvad vi i dag ser af skimmelsvamp på loftrummet.

Dermed var årsagen til skimmelsvamp således også til stede før vores overtagelse af huset. Det faktum at det ikke er inkluderet i tilstandsrapporten, mener vi skyldes manglende inspektion af loftrummet under udarbejdelse af tilstandsrapporten. Vi betragter det bevisligt at en sådan inspektion ikke har fundet sted eftersom gravende fejl og mangler ikke er påtalt. Disse fejl og mangler er:

1. Manglende udluftnings kanaler ved kip

2. Isoleringsbats fra skunken er lagt helt ud til undertaget og blokere derved for evt. ventilation den vej. Dette er ligeledes foto dokumenteret (Loftrum billeder.pdf). Div. bygnings foreskrifter og lignende beskriver der her bør være en spalte på 50 mm.
3. Bruse niche og faldstamme sender varmluft direkte ud i loftrummet.
4. Den meget dårlige håndværksmæssige udførelse af undertaget.

Vi har selv forhørt os hos div. eksperter og de har samstemmende pointeret at disse mangler er så graverende at skimmelsvamp har været tilstede endda meget kort tid efter etablering af denne tagkonstruktion.

Vi fastholder derfor at udbedring af skimmelsvamp og etablering af nyt undertag må sortere under Ejerskifte forsikringens ansvars område og ønsker derfor Ankenævnet for Forsikrings afgørelse i denne sag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker at en kendelse der kan resultere i en omstødelse af forsikringsselskabet konklusion således forsikringsselskabet anerkender og afholder udgifterne i forbindelse med udbedring af skimmelsvamp, hvilket også vil indebære opsætning af et undertag på en tagkonstruktion jf. dagens bygge standarder."

Selskabet har i brev af 24/6 2014 til nævnet anført:

"Vores kunde har med ikrafttræden den 28.september 2009 tegnet en ejerskifteforsikring med betingelser 0702 med Ekstrasikring hos os. Forsikringen er tegnet for en 10 årig periode, og med en selvrisiko på 30.000 kr. af ethvert forhold, dog maksimalt 30.000 kr. i hele aftaleperioden. Der er endnu ikke trukket i selvrisikoen.
...
Ejendommen.
Der er tale om en ældre traditionelt opført ejendom fra 1930, hvor der formentligt for ca. 15 år siden er sket udskiftning af tagfladen.

Endvidere er der omkring januar 2012 foretaget efterisolering af loftrummet, og genopfyldning af hulrumsisoleringen.
...
Argumentation.
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde overtog ejendommen den 28. september 2009, og næsten 5 år [4 år] efter overtagelsen anmeldte, at der kunne konstateres skimmelsvamp på undersiden af undertaget i tagrummet.

Vores kunde havde mere end 1½ år inden forholdet blev konstateret foretaget efterisolering af tagrummet, idet der over hanebåndene er blevet udlagt 30. mm. isolering.

Det er vores opfattelse, at vores kunde i forbindelse med dette arbejde burde have kunnet konstateret, skimmelsvampen, hvis den havde været til stede på daværende tidspunkt. Forholdet anmeldes og konstateres tilsyneladende først mere end 1½ år efter der er foretaget den yderligere isolering af loftet.

En efterisolering af et loft kan være besparende for en husejer; men ved en sådan efterisolering vil der opstå en ændring i fugtbalancen, herunder i ventilationen og opvarmningen af loftrummet, og disse ændringer kan medføre, at der opstår skimmelsvamp i loftrummet.

Henset til, at forholdet først er konstateret mere end 1½ år efter, at vores kunde har foretaget efterisolering af tagrummet, og at der ikke i forbindelse med arbejdet med efterisoleringen er konstateret eller anmeldt forekomst af skimmelsvamp i tagrummet, finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet var til stede forud for den foretagne efterisolering.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet eller risikoen for forholdet var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen den 28. september 2009.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er det en betingelse for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Idet vi ikke finder det dokumenteret, at denne betingelse er opfyldt kan vi allerede af denne årsag ikke tilbyde vores kunde dækning for udbedringen af forholdet.

Som argument for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, anfører vores kunde, at der mangler udluftningskanaler i kip, at isoleringsbats ved skunk ligger for tæt ved undertaget, at bruseniche og faldstamme sender varm luft ud i tagrummet og at undertaget generelt ikke ligger håndværksmæssigt korrekt.

Ved vores besigtigelse kunne vi ligeledes konstatere disse forhold; men vi kunne ikke konstatere mere opfugtning af lægter eller lignende, end hvad der kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi kunne således ikke konstatere, at de nævnte forhold havde medført en opfugtning af loftsrummet, hvilket henset til alderen burde have kunnet konstateres ved en opfugtning af lægterne.

Det er vores taksators opfattelse, at det at undertaget ligger løst især ved samlingerne, har medført at opfugtede luft kunne ventileres bort fra ejendommen.

Sammenfattende finder vi det ikke dokumenteret, at loftets tilstand afveg fra, hvad der er sædvanligt ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, i et sådant omfang, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme.

Skimmelsvamp kan i sig selv være en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, men det forudsætter at angrebet har en sådan intensitet og udbredelse på overtagelsestidspunktet, at ejendommen ikke kan beboes.

Af de foreliggende oplysninger kan vi konstatere, at vores kunde har beboet ejendommen i næsten 5 år [4 år], inden kunden konstaterede skimmelangrebet i loftet, og vi finder det således ikke dokumenteret, at angrebet havde en sådan intensitet eller udbredelse, at skimmelangrebet i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi således fastholde, at forholdet ikke var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen, samt at årsagen til den opståede skimmelsvamp er ændringen af fugtbalancen forårsaget af den efterisolering, som vores kunde har udført."

Klageren har hertil i brev af 11/7 2014 til nævnet bemærket:

"Vi har i tiden efter vores indgivelse af sagen til Ankenævnet, med konsulent bistand, foretaget en yderligere undersøgelse af vores tagkonstruktion.

- Det kan således konstateres, ved en endoskop-undersøgelse, at skimmel svamp også findes på undertaget i skunken. Dvs. et område der ikke står i direkte forbindelse med loftrummet, da skunken er afskærmet af den gamle udlagte isolering (før vores overtagelse af huset) som ligger med kontakt til undertaget. Dette skulle således eliminere argumentet om at det er efter isoleringen udlagt i 2012 der er årsag til skimmelsvampen.
- Ydermere viser endoskop-undersøgelsen at undertaget på den østlige længde af huset folder på en måde der ydermere er en hindring mod ventilation langs undertaget.
- I sol lys ser vi nu at teglstene skrider og derved blotlægger undertaget. Det gør sig gældende i både den østlige og vestlige side af huset. Dette er ydermere med til at ødelægge undertagets funktion.
- Derfor er bindinger af teglstene undersøgt nøjere og det viser sig at teglstene er ikke bundne med det forskriftmæssige antal bindere samt i det krævede diagonale mønster.

Vi mener at ovenstående kun underbygger det faktum at Tryg er dækningspligtig i vores anke om skimmelsvamp og den generelle dårlige tilstand af tagkonstruktionen, noget som ikke er nævnt i den tilgængelige tilstands rapporten ved køb af vores ejendom.

Med det ovennævnte tillæg til sagen vil også hermed benytte lejeligheden til at påpege diverse faktuelle fejl i den fremsendte svarskrivelse fra Tryg:

På side 2/4 kapitel 2 refereres til forsikringens svarskrivelse af 20.nde november og der indikeres at forholdet eller risikoen for skimmelsvamp ikke var tilstede ved vores overtagelse af huset. Det er fejlagtigt da man i selv samme svarskrivelse tilkendegiver tilstedeværelsen af skimmelsvamp før isolering af loftrummet jf. vores fremsendte fotodokumentation.
...
På side 3/4 kapitel 3, 5 og 6 refereres der til at skimmelsvampen burde have været konstateret eller anmeldt. Vi betragter os selv som almindelige lovlydige skattebetalende borger i Danmark men på det tidspunkt aldeles uvidende om udseende eller detektering af skimmelsvamp. At den benyttede kontraktor til efterisolering af loftrum har givet dårlig rådgivning kan ikke klandres os som husejere. For det tilfælde at vi var vidende om tilstedeværelse af skimmelsvamp, havde vi naturligvis taget hånd om dette på det tidspunkt, alt andet vil være modsatrettet rettidigt omhu. For at illustrerer den udbredt dårlige rådgivning der versere blandt fagfolk kan vores sag være med til at belyse dette. Det er som tidligere indikeret at skimmelsvamp blev opdaget af vores kontaktor og dennes assistent under en inspektion i forbindelse med en tilbudsgivning på renovering af huset. Det aftales at der måtte foretages yderligere tests samt at ejerskifte forsikring må informeres. En anden kontraktor som også skulle give tilbud på samme renovering blev bekendtgjort med vores mistanke om skimmelsvamp og ønsket yderligere tests. Selv efter denne information samt efterfølgende egen inspektion, fastholdt denne kontaktor at der ikke var tale om skimmelsvamp. Efter vi har modtaget rapporten fra Dansk Bygningsanalyse (hvis konklusion er massiv forekomst af skimmelsvamp) har denne undskyldt mange gange deres fejlagtige stilling tagen i denne sag.

Med dette ønsker vi kun at sige at vi på ingen måde mener at vi skal klandres for at vi får dårlig og ukorrekt rådgivning i denne sag når selv fagfolk der er vidende om en kraftig mis-

tanke om skimmelsvamp samtidig med er bekendt med at et analyse laboratorie er bestilt til analyse af prøver, stadig fastholder at efter deres bedste overbevisning er der ikke skimmelsvamp tilstede."

Selskabet har i brev af 20/8 2014 til nævnet hertil anført:

"Vi har ikke benægtet, at der var en vis mængde skimmelsvamp i tagrummet ved overtagelsen, men det er ikke sandsynliggjort, at det nedsatte brugbarheden nævneværdigt. Varmen fra beboelsen har tidligere medvirket til at 'overskudsvarme' trængte op i tagrummet og var medvirkende til at holde det tørt. En så kraftig forøgelse af isolering påvirker som nævnt fugtforholdene.
...
Med hensyn til kundens bemærkning omkring manglende bindere på taget, finder vi det ikke dokumenteret, at dette forhold har medført en skade på ejendommen, eller at det vil indebære nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Bindernes funktion er at holde på tagstenene, og efter det oplyste har tagbelægningen overlevet både orkanerne Allan og Bodil, samt andre kraftige storme."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos.

Klageren har i september 2013 fået undersøgt to prøver fra husets undertag henholdsvis gavl for skimmelsvamp. Dansk bygningsanalyse A/S har i sin rapport af 25/9 2013 anført:

"Vi har den 23.09.2013 modtaget 2 stk. kontaktaftryksplader udtaget den 19.09.2013 til undersøgelse for skimmelsvampe.

Undersøgelsesmetode
Det er oplyst, at prøverne KA1 og KA2 er udtaget på mistænkte vækstområder/misfarvede områder på gavl og undertag.

Pladerne med V8-dyrkningsmedie analyseres efter 4-6 dages inkubation ved stuetemperatur. Den fremkomne vækst analyseres ved mikroskopi.

Afhængigt af antallet af de fremvoksede skimmelsvampekolonier på kontaktaftrykket vurderes skimmelsvampeforekomsten som ringe (1-10 kolonier), moderat (11-50 kolonier) eller massiv (mere end 50 kolonier). Dominerende arter/slægter er markeret med fed skrift.
...

7. 86286

Resultater

SKIMMELSVAMPE på overflader	Dyrkningssvar	Vækst på substrat
KA1 – Udtaget fra gavl	***Cladosporium spp.*** *Ulocladium sp.* *Rhodotorula sp.* Gær Sterilt mycelium	Massiv
KA2 – Udtaget fra undertag	***Cladosporium spp.*** *Rhodotorula sp.* Gær Sterilt mycelium	Massiv

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

Konklusion
Der kan på fremsendte kontaktaftryk KA1 og KA2 konstateres massiv forekomst af fugtskadeskimmelsvampe.

Det er, på baggrund af den fremsendte prøve KA1, ikke muligt at vurdere, om prøven er udtaget på et vækstområde, men sammensætningen af skimmelsvampe indikerer, at den sandsynligvis er udtaget på/i umiddelbart nærhed af et vækstområde. For nærmere vurdering af, om der er tale om vækstområder, kan der udtages tapeaftryk.

Der kan på fremsendte kontaktaftryk KA2 konstateres massiv forekomst af fugtskadeskimmelsvampe. Det er vor vurdering, at prøven er udtaget på et vækstområde.
...
By og Byg-anvisning 204 'Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger' fra Statens Byggeforskningsinstitut foreskriver, at skimmelsvampevækst i tagrum kan påvirke personer i tilstødende rum, hvis der er utætheder, som kan transportere sporer og stofskifteprodukter til beboelsesrummene, men generelt vurderes sundhedsrisikoen at være mindre. Erfaringsmæssigt vil en smule skimmelsvampevækst i et velventileret tagrum ikke påvirke indeklimaet herunder i nævneværdig grad.

BYG-ERFA erfaringsblad 010922, der omhandler skimmelsvampeangreb i tagkonstruktioner, foreskriver ligeledes, at mindre forekomst af skimmelsvampe i et velventileret tagrum ikke formodes at påvirke bygningens indeklima med mere end det, der i forvejen kan forventes, som følge af skimmelsvampesporer i udeluften. Dette dog forbeholdt, at trykforhold i tagrummet er bestemt af skorstenseffekt og vindpåvirkning, hvilket hovedsageligt vil føre luft til det fri og ikke ned i de underliggende rum. Det er dog en forudsætning, at dampspærre er lufttæt.

Såfremt der er tale om større arealer angrebet af skimmelsvampe, anbefaler vi dog, at årsagen til og omfanget af skimmelsvampeangrebet samt luftens/støvets indhold af skimmelsvampe i opholdsrum undersøges ved yderligere besigtigelse på stedet for at klarlægge et eventuelt indeklimaproblem. Vi er gerne behjælpelige med en sådan undersøgelse.

Vi gør opmærksom på, at DANSK BYGNINGSANALYSE A/S ikke har foretaget de lokale undersøgelser, og resultaterne alene refererer til de indsendte prøver."

Klageren har i mail af 22/10 2013 besvaret et spørgsmål fra taksator således:

"Jeg undrer mig over at tidspunktet for efterisolering og hulmurs isolering skal indgå i overvejelserne for denne sag da disse ikke relaterer sig til den opståede skimmelsvamp? Mht efterisolering af loftet blev dette gjort januar 2012. Huset har været hulmurs isoleret i al vores tid, men blev efterfyldt ved samme lejelighed som der blev efterisoleret på loftet."

Taksator har i brev af 20/11 2013 til klageren bl.a. anført:

"**Begrundelse for afslag**
Der ses skimmelsvamp på undertaget på billederne, som er taget i 2012 inden efterisolering af tagrummet, og der ses ligeledes, at der er ført isolering ud til undertaget. Det er imidlertid ikke usædvanligt, at der er skimmelsvamp i større eller mindre grad i et tagrum, og henset til at taget vurderes at være ca. 15 år gammelt, så har taget til dels har været ventileret, og dette har ikke har givet anledning til skimmelangreb ud over det normale.
Det er min vurdering, at skimmelsvampen har fået et væsentligt større omfang efter, at der er blevet efterisoleret i januar 2012. Der er to forhold ved efterisoleringen, som forstærker skimmeldannelser; der er isoleret helt ud til undertaget med granulat, som fjerner den begrænsede ventilation, der har været, og temperaturen i loftrummet sænkes.

Jeg vurderer forsat, at der ikke ved overtagelsen af ejendommen var tale om en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, men at skimmeldannelserne er blevet væsentligt forstærket af, at der er foretaget en efterisolering af loftrummet helt ud til undertaget."

Klageren har hertil i mail af 18/3 2014 til selskabet anført:

"TRYGs af slag af 20.nde november baseres på at skimmelsvampen skulle være i et væsentligt større omfang efter isolering af loftrummet. Sammenholdt med billederne (taget i 2011) før efterisolering og det vi ser i dag mener vi ikke at kan se forværring af skimmelsvampen . Vi anser TRYGs udtalelse som et udtryk for ren spekulation og ikke er baseret på fakta."

I forsikringsbetingelserne hedder det 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."

9. 86286

Nævnet udtaler:
Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er fra 1930, i september 2009 og anmeldte i september 2013, at der var konstateret skimmelsvamp i husets ubenyttede loftsrum.

Det fremgår af sagen, at der er konstateret skimmelsvamp i loftsrummet på den forsikrede ejendom, at klageren i januar 2012 efterisolerede loftsrummet, og at der også inden efterisoleringen kunne konstateres skimmelsvamp i loftsrummet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelvækst i en sådan grad, at dette i sig selv udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har i sin vurdering heraf bl.a. lagt vægt på, at klageren først anmeldte forholdet næsten fire år efter overtagelsen af ejendommen, og at efterisoleringen af loftsrummet i 2012 har øget risikoen for skimmelvækst.

Med samme begrundelse finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet bestod fysiske forhold ved bygningen, som havde resulteret i – eller som kunne give nærliggende risiko for – et skimmelsvampsangreb i en sådan grad, at kombinationen af det fysiske forhold ved bygningen og skimmelvæksten udgør et forhold, som adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der findes i tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet finder herefter ikke, at klageren har bevist, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand