Den 18. maj 2016 blev i sag nr. 88010:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet afviser at dække et anmeldt skimmelsvampeangreb i loftrummet i den forsikrede bygning.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forsikringen alene dækker forhold, der var til stede på overtagelsestidspunktet.

Den forsikrede bygning er opført i 2007. Forsikringen trådte i kraft den 26/11 2011 på baggrund af en tilstandsrapport af 6/9 2011.

Klageren rettede henvendelse til selskabet, der derefter foretog en besigtigelse af bygningen den 22/1 2013. Om besigtigelsen har taksatoren i sit besigtigelsesnotat bl.a. anført:

> "Ad. 3. Fugt i tagrum
> Ved besigtigelsen kunne der mere eller mindre generelt i tagrummet registreres forekomst af spredte mug/skimmelpletter på både spærfag og underside af undertag (billede 5, 6 og 7) som følge af et forhøjet fugtindhold i tagrummet.
>
> Der kunne med fugtmåler i spær registreres et fugtindhold på ca. 15 % (billede 8), hvilket er acceptabelt i forhold til årstiden.

Tagkonstruktionen er udført som sadeltag (paralleltag) af gitterspær, pålagt tagdækning som tegl på undertag i banevarer.

Konklusion
Årsagen til de registrerede fugtforhold i tagrummet skyldes utilstrækkelig ventilation af tagrummet.

Jf. gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet i 2007, BR-S 98, fremgår følgende krav, jf. kap. 4.1.3:

'Tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres.'

Det er i samme bygningsreglement ikke nærmere angivet, i hvilken udstrækning et tagrum skal ventileres. Men almindeligvis foreskrives der udført ventilationsmulighed svarende til 1/500 af det bebyggede areal.

Undertaget var udført uden ventilationsmulighed, ligesom at loftisoleringen generelt kunne registreres at være lagt ud mod undertaget ved tagfoden, hvorved isoleringen dermed blokerer for ventilation.

Et generelt forhøjet fugtindhold i tagrummet - udover den almindeligt forekommende årstidsbestemte - medfører risiko for fugtrelaterede skader."

Afhjælpning/økonomi
…
Ad. 3. Fugt i tagrum
Loftisolering langs tagfod tilskæres, hvor isoleringen blokerer for ventilation. Derudover eftermontage af ventilationsstudse i undertaget i henhold til producentens anvisninger.

Økonomisk estimat, ca. kr. 5-10.000,-.

Den registrerede forekomst af mug/skimmelpletter i tagrummet er af begrænset karakter/omfang, så afrensning er efter min vurdering ikke nødvendig. Etablering af korrekt ventilation af tagrummet vil nedbringe fugtniveauet og dermed skimmelvækst.

Det skal dog i den forbindelse tilføjes, at det anvendte undertag er følsomt overfor selv de mindste almindeligt forekommende årstidsbestemte fugtforandringer i tagrummet til trods for korrekt ventilation, hvilket kan give sig udslag i yderligere mug/skimmelpletter."

Ved brev af 29/1 2013 anerkendte selskabet at dække udgiften til udbedringen af forholdet med ventilationen i loftrummet. Taksatorens udbedringsforslag er gengivet i brevet.

3. 88010

I et tilbud af 12/2 2013 til klageren fra et tømrerfirma hedder det bl.a.:

"Tekst	Antal enhed	Stk. pris	Pris
…			
Afhjælpning af manglende tagrumsventilering. Der monteres ventiler i undertaget, i hvert spærfag, og på begge sider af rygningen. Isolering tilskæres ved tagfod, så fri ventilation sikres Prisen indeholder ikke: Maling af afdækning på mur Evt. montering af vindplader"	1	8.000,00	8.000,00

Af faktura af 23/2 2013 fra tømrerfirmaet fremgår bl.a.:

"Montering af friskluftventiler i undertag, samt etablering af fri ventilation ved tagfod Pris iflg. tilbud"	1	8.000,00	8.000,00

I rapport af 21/12 2014 fra Dansk Fugtteknik hedder det bl.a.:

"Familien har fået eftermonteret udluftnings ventiler, da der var begyndende fugt/skimmel problemer på loftet.
Vi oplyses, at det kun er blevet værre efter der er blevet monteret udluftningsventiler. Og med årstiden.

Ved lem til loftet er der synlig skimmel på limtræs bjælke. Der er ikke isoleret rundt lemmen.

Undertaget er hvidt, men har på besigtigelsestidspunktet massiv skimmelvækst på undertaget i form af sorte aftegninger/plamager. Disse aftegninger ses på samtlige flader med undertag.

Undertaget har 2 sider, en der ser vokset ud, der vender ned ad. Og en der virker som stof, der er mat, vender udad(denne side med de blå afmærknings streger).
I top og på sider, er der flere steder fugt pletter, men op tørret, og kun et enkelt sted en lille rids i undertaget.(tæt ved gavlvæg, til højre på loftet)

Ved at bevæge sig til venstre på loftet, kommer man til spær hvor udestuen er bygget ud, det vurderes at være her skotrenden også løber. Her er væksten mere massiv, og der er konstateret enkelte områder, hvor lægter er massivt op fugtet. Det har ikke været muligt at finde utæthederne.

Gangbroen rækker ikke langt nok til at hele loftet kan besigtiges og heller ikke til at vi kan komme helt hen til tag foden.

Kun enkelte steder kan man ane lys ved tag fod.

Skimmelvæksten sidder også på ledninger og kontakter, i massive mængder.

Isoleringen har en støvet overflade.

Der er blevet målt isolering til 300mm. Dampspærrer virker tæt, der er kun et enkelt sted hvor der løber aftræk op igennem loftet, her er lagt isolering rundt om, men den plastik-hætte der er trukket ned fra taget, når ikke helt ned til dampspærre(igennem isoleringen).

Der er udtaget MycoMeter Surface test på undersiden af undertag.

Det har ikke været muligt at finde et sted på undertaget hvor producentens navn har fremgået, kun afmærkningerne med blå streger, til overlaps markering.

Ved kig igennem ventiler, kan der anes mørke aftegninger.

Udefra kan der ikke umiddelbart bemærkes noget på taget.
Der er lille udhæng på taget. Murene er på besigtigelses tidspunktet mørkfarvet hvor regnen har ramt ind, også ved overdækket terasse.

På baggrund af besigtigelsen og målinger kan vi konstaterer at den skimmelvækst vi observerer på undertaget og delvist på spær/bjælker, kan skyldes flere faktorer.

MycoMeter Surface test, udtaget på undertag, viser massiv vækst af skimmelsvamp.

Da området omkring skotrenden, er markant mere angrebet af skimmel og der er konstateret op fugtning af lægter, bør denne efterses og udbedres.

Vi har ikke kunne konstatere om udskiftningen af luften på loftet, er fyldestgørende for denne type hus. Vi mistænker, at der kan være lagt isolering for tæt til tagfoden, men kan ikke komme til at besigtige dette, loftet vil på den måde ikke blive hensigtsmæssigt ventileret, til trods for de efter installeret ventiler.

Omkring lemmen til loftet, kan der evt. efterisoleres, det kan være varme der trækker op, og danner kondens, der giver anledning til den massive skimmelvækst vi observerer på bjælke lige over.

Leverandøre af undertag skal give samtykke til stadig garanti for levetid på undertaget, hvis det skal afrenses/skimmelsaneres og ikke udskiftes, da produkter til behandling af skimmel, kan have en nedbrudende effekt på de egenskaber undertaget har.
Der bør udføres grov rengøring samt skimmelsanering af 2-3 omgange. Skimmelsanering afsluttes med kvalitets kontrol.
Desuden bør det øverste lag isolering udskiftes, af hensyn til ophobning af skimmelspore i overfladen."

Selskabet besigtigede herefter igen den forsikrede bygning. Herom har taksatoren i sit besigtigelsesnotat af 20/1 2015 bl.a. anført:

"Skimmelsvamp på loft. **Se nederst i notatet**

5. 88010

Beskrivelse af det anmeldte/skaden.:
På undertaget ses der mørke pletter på undertaget (skimmel) billeder 1 til 51

Hvad er alderen på det skadet.:
Huset er fra 2007 (11 år)

Årsagen til skaden/forholdet.:
Manglende udluftning/luftgennemstrømning

Er det et udtryk for almindelig byggemetode på udførelsestidspunktet (J/N)
Nej

Hvis nej, hvorfor?.:
Der er ikke luftgennemstrømning fra tagfoden, da isoleringen ligger helt ud til undertag

Har det konstruktiv betydning (J/N)
Ja

Hvis ja, hvilke?.:
Der er risiko for udvikling af råd og svamp

Er der følgeskader (J/N)
Nej

Hvis ja, hvilke?.:

Hvad er udbedringen og omkostninger af det skadet.:
Tilskæring af isolering ved tagfod.
Overslagspris 4.000,00 kr."

I brev af 25/3 2015 til klageren fra selskabet hedder det bl.a.:

"Jeg forstår jeres klage således, at det primært er skimmelsvampen i tagrummet, der anmeldes. Det er dog ikke skimmelsvampen vi har dækket, og derfor ser det ud til, at vi har talt lidt forbi hinanden.

Skimmelsvamp er i sig selv ikke en skade, da den ikke har nogen betydning for bygningen. Skimmelsvampen nedbryder ikke træ, og den breder sig heller ikke til resten af huset, medmindre der er fugtforhold, som tillader skimmelvækst.

At der er skimmel i et tagrum, er helt sædvanligt. Som I selv er inde på, vil der periodevist opstå kondens i tagrummet som følge af skiftevis opvarmning og nedkøling af luften. Luften vil typisk kondensere på undertaget, og derved give mulighed for at skimmelsvampen kan vokse der.

Hvis loftrummet er effektivt ventileret, vil kondensfugten relativt hurtigt blive bortventileret, men man kan ikke helt undgå skimmelvækst i et loftrum. Det der er vigtigt, er at få ventileret tagrummet således, at fugten i træet ikke kan blive så høj, at der også vil være risiko for angreb af trænedbrydende svamp eller råd. Derfor har vi dækket udgiften til etablering af ventilation, via tagudhæng og ventiler i undertag.

Efter besigtigelsen i januar 2013 anbefalede vores besigtigelseskonsulent, …, at der blev etableret ventilation i tagrummet, dels ved at tilskære isolering langs tagfod, og dels ved at eftermontere ventiler i undertaget. Besigtigelseskonsulenten anslog, at dette arbejde kunne udføres for kr. 6.000 - 10.000 kr. inkl. moms. Erstatningen blev efterfølgende opgjort til kr. 10.000 på baggrund af et tilbud.

I har ladet arbejdet udføre, og vi har afregnet den opgjorte erstatning. Dermed er der i forhold til forsikringsaftalen, gjort op med den utilstrækkelige ventilation af tagrummet. At vi ved vores seneste besigtigelse konstaterer, at der endnu ikke er sket udbedring iht. vores anvisning, medfører ikke en fornyet dækningspligt. Hvis tømreren ikke har udført det arbejde, han har taget betaling for, er det alene en sag mellem jer og tømreren, da det jo er jer, der som bygherrer har indgået aftalen med håndværkeren."

I klageskema af 3/5 2015 har klageren bl.a. anført:

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

Vi bor i et forholdsvis nybygget hus, hvor bygmesteren ikke har sørget for udluftning af loftsrummet, hvilket har resulteret i skimmelsvampsangreb. Den ventilation har vi fået lavet på forsikringsselskabets regning, men der er stadig opblomstring af skimmelsvamp. Forsikringsselskabet afviser nu at dække mere med den begrundelse, at tømreren der har udført arbejdet ikke har udført alt det, han blev betalt for, da han har undladt nogle tilskæringer af isoleringen.
Vi har haft fugteksperter på sagen. Deres konklusion er en helt anden end forsikringsselskabets, hvilket er årsagen til denne anke af forsikringsselskabets konklusion. De har bemærket, at tilskæringen mangler, men ved samtidig, at opblomstringen af skimmelsvamp ikke skyldes dette, men den manglende udluftning på loftet gennem mange år. Tømrerens fejl har aller højst FREMSKYNDET processen med opblomstring af skimmelsvamp, men er IKKE årsagen dertil. Det er derfor heller ikke nok bare at lave tilskæringerne af isoleringen for at løse problemet, som forsikringsselskabet anbefaler. Eksperterne konkluderer, at taget skal af, underdugen skiftes og isoleringen afrenses. Hvilket er forsikringsselskabets ansvar.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg vil opnå den berettigede hjælp i henhold til den tegnede forsikring."

Dertil har selskabet i brev af 9/6 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"**1. Indledning**
…
Da det også ved sammenligning af fotomateriale kan konstateres, at det forhold som selskabet én gang har dækket, og erstattet iht. en af klager fremsendt og godkendt faktura, ikke er blevet udført, har selskabet afvist at udbetale yderligere erstatning vedrørende det anmeldte forhold. Klager er i stedet blevet henvist til at kontakte den håndværker som iht. sin faktura skulle have udført arbejdet. Kopi af korrespondance fremlægges som bilag I.

Vedrørende undertaget er der ikke konstateret skader. Der ses stedvis skimmelvækst på undertaget, hvilket dog er uden betydning for undertagets funktion og levetid. Det er ikke ualmindeligt at se skimmel på diffusionsåbne undertage. Dette forekommer også i tagrum, hvor ventilationsforholdene er i orden.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen.

Dansk Boligforsikring A/S har i januar 2013 anerkendt dækning vedrørende utilstrækkelig ventilation af tagrummet på klagers ejendom. Det fastholdes at den af selskabet anviste metode, ved bortskæring af isolering langs tagfoden, er en fagligt korrekt løsning, som - forudsat at arbejdet blev udført - ville sikre korrekt ventilation af tagrummet.

Selskabet har opgjort erstatningens størrelse på baggrund af et af klager indhentet tilbud, og erstatningen er udbetalt på baggrund af faktura modtaget fra klager. Selskabet har ikke mulighed for yderligere at kvalitetstjekke det arbejde der er udført, og kan heller ikke påtage sig at dække forholdet igen. Hvis en håndværker udsteder faktura for et arbejde der ikke er udført som beskrevet, er det alene den pågældende håndværkers ansvar at berigtige forholdet.

Klager har overfor selskabet gjort gældende, at der skulle være konstateret andre fejl ved tagkonstruktionen, men har - trods opfordring hertil - ikke nærmere redegjort for, hvori disse fejl består. Det fremgår heller ikke, hvorfor klager mener, at det skulle være nødvendigt at montere et nyt undertag. Der er ikke ved besigtigelserne konstateret nogen fejl eller utæthed i undertaget.

3. Konklusion

Klager har en gang modtaget erstatning vedrørende det anmeldte forhold, og selskabet bærer ikke risikoen for, at den håndværker klager har indgået aftale med, ikke har udført arbejdet iht. skriftligt tilbud/faktura. Klagen bør derfor afvises."

Ved mail af 14/2 2016 sendte klageren en rapport fra et arkitektfirma. I mailen hedder det:

"Huset har været dømt til at gå galt fra dag 1. Det er ikke tømrerens fejl.

Nabohuset er identisk med vores og har en løsning magen til vores med udluftningskanaler og isoleret på samme måde. Og ingen skimmelsvamp.

Sagt med andre ord: Den øgede udluftning, som tømreren skulle have etableret kan dermed ikke fjerne eller mindste skimmelaktiviteten. Hvis man skulle have undgået den skimmelvækst der er konstateret på loftet, skulle etablering af korrekt udluftning have været etableret fra husets begyndelse."

Af rapporten af 5/2 2016 fra arkitektfirmaet fremgår bl.a.:

"Bygningen er opført i 2005 -2007. som et enfamiliehus i et plan.

Efter min gennemgang den 14 januar og 28 januar 2016. Kan jeg konstaterer at der stadigvæk er mug/skimmelvækst i tagrummet.

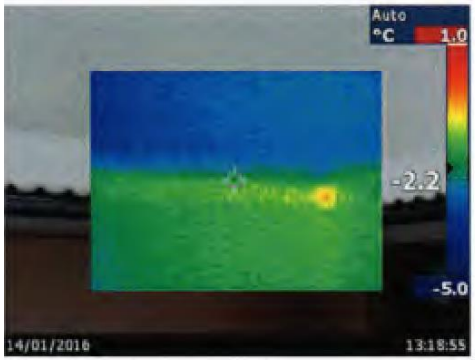
Det kan skyldes at tidligere udbedring ikke var god nok, eller ikke er udført korrekt.
Man har ikke fjernet tidligere skimmelsvamp i undertagsdugen, som man kunne enten ved at skifte den eller vaske den med skimmelsvamp bekæmpelse rodalon.

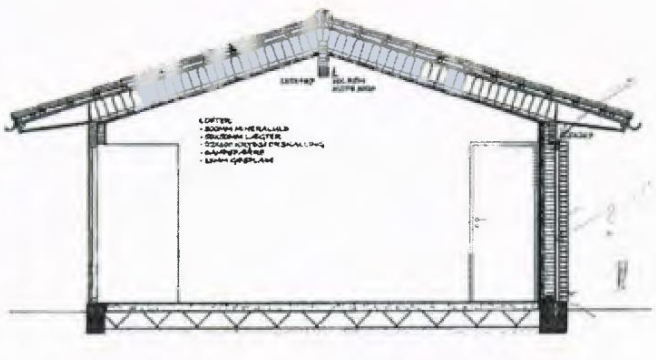
8. 88010

Man har monteret udluftningsventiler i kippen, men da man ikke har gjort nået ved tagfoden
Vil disse udluftningsventiler ikke komme til deres ret og derved skabe den nødvendige cirkulation.

Der har aldrig været den luftgennemstrøm som skal være i sådan en konstruktion grundet af at isoleringen er lagt ud mod undertaget.

Der skal være en ventilationsåbning i tagfoden hele vejen rundt, med vindplader så der er en højde på mindst 70 mm, fordi undertaget er diffusionstæt og vil hænge mellem spærene. Iht. SBi- anvisning 224
…
Det er en utæthed ved skotrende, som kan ses på termografi billedet.





Denne utæthed skyldes at der kommer varmluft op fra stuen, hvor loftet går til kip. Man kan se på gavlvæggen ud mod tagrummet at der er en åbning ved samlingerne. Samt skal isolering på bagsiden af denne væg efterses i tagrummet..

Konklusion

Den eksisterende undertagsdug bør udskiftes, da det er umuligt at rengøre den.
Man skal oplægge en undertagsdug som er diffusionstæt undertagsbanevare med udluftningsventiler i kippen.
Samt skal der udføre ventilationsåbning i tagfoden hele vejen rundt, med vindplader så der er en højde på mindst 70 mm. Iht. SBi- anvisning 224

Alt isoleringen skal rengøres eller udskiftes.

Alt træværk i tagrummet skal behandles imod skimmelsvamp med Rodalon

Gavltrekanten i stuen skal tætnes, og isoleringen i tagrummet skal fastgøres.
Samt skal skotrenden tætnes."

Selskabet er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i brev af 4/4 2016 til nævnet.

9. 88010

Af forsikringsbetingelserne fremgår 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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2
Dækningen er betinget af:

- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:
…
4.10
- Skader, der er opstået efter at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis forsikringstageren i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet."

Nævnet udtaler:

Selskabet anerkendte i 2013 at dække et forhold vedrørende utilstrækkelig ventilation af loftrummet. Selskabets taksator har i sit besigtigelsesnotat af 22/1 2013 anført, at der var utilstrækkelig ventilation i loftrummet, og at dette var årsagen til forhøjet fugtindhold og spredte mug/skimmelpletter på både spærfag og undersiden af undertaget. Selskabet anerkendte ved brev af 29/1 2013 at dække udgifterne til etablering af ventilationsstudse i tagryggen og tilskæring af isolering ved tagfoden, da isoleringen blokerede for ventilationen. Selskabet fandt endvidere, at afrensning af skimmelsvamp ikke var nødvendig.

Klageren fik herefter udført arbejder ved loftrummet, hvor der blev etableret ventilation i kippen. Der blev imidlertid ikke etableret yderligere ventilation ved tagfoden.

Klageren har i slutningen af 2014 anmeldt til selskabet, at problemerne med fugt og skimmelsvamp i loftrummet er forværret. Han har endvidere anført, at den manglende ventilation ved tagfoden ikke er årsag til opblomstringen af skimmelsvamp. Han kræver, at selskabet dækker udgifterne til udskiftningen af undertag og afrensning af isolering. Så vidt ses gør klageren gældende, at selskabets udbedringsforslag i 2013 også burde have omfattet en total udskiftning af undertaget og rensning af isoleringen.

Selskabet har heroverfor anført, at den udbedring, som selskabet anviste, var faglig korrekt, og at fugtgenerne og skimmelvæksten sandsynligvis ville have været på et niveau som ved besigtigelsen i 2013, hvis tagrummet var blevet ventileret ved tagfoden. Selskabet har endvidere anført, at selskabet ikke har set tegn på uacceptabel fugt og skimmelsvamp i ejendommens beboelsesdel, og at skimmelsvamp og fugt som følge af kondens i tagrum er sædvanligt forekommende i de fleste ejendomme.

Dansk Fugtteknik har i sin rapport 22/12 2014 anført, at der er massiv skimmelvækst på undertaget, og at det ikke kan konstateres, om udskiftningen af luften på loftet er fyldestgørende for denne type hus. Det fremgår endvidere af rapporten, at der er mistanke om, at isoleringen ligger for tæt til tagfoden.

I en rapport fra et arkitektfirma af 5/2 2016 indhentet af klageren fremgår det blandt andet, "…at der stadigvæk er mug/skimmelvækst i tagrummet. Det kan skyldes at tidligere udbedring ikke var god nok, eller ikke er udført korrekt. Man har ikke fjernet tidligere skimmelsvamp i undertagsdugen, som man kunne enten ved at skifte den eller vaske den med skimmelsvamp bekæmpelse rodalon. Man har monteret udluftningsventiler i kippen, men da man ikke har gjort nået ved tagfoden vil disse udluftningsventiler ikke komme til deres ret og derved skabe den nødvendige cirkulation. Der har aldrig været den luftgennemstrøm som skal være i sådan en konstruktion grundet af at isoleringen er lagt ud mod undertaget. Der skal være en ventilationsåbning i tagfoden hele vejen rundt…"

11. 88010

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er bevist, at skimmelsvampen i tagrummet havde et sådant omfang på tidspunktet for selskabets besigtigelse i 2013, at det var nødvendigt at foretage skimmelsanering, total udskiftning af undertaget eller rensning af isoleringen. Endvidere finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der ville være sket en forværring af skimmel- og fugtforhold, hvis der i 2013 var etableret effektiv ventilation ved tagfoden i overensstemmelse med selskabets anbefalinger.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels