Ankenævnet for Forsikring

Den 3. februar 2016 blev i sag nr. 88271:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække en række anmeldte forhold.

Forholdene består i vandindtrængen i to kældervægge i det sydvestlige hjørne af huset, skimmelsvamp i et hjørne af den sydøstlige del af kælderen og skimmelvækst i tagkonstruktionen.

Ud over dækning af forholdene kræver klagerne med henvisning til forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at selskabet erstatter påløbne advokatomkostninger, udgifterne til indhentelse af sagkyndige erklæringer og samtlige udgifter til genhusning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1967, og at tagkonstruktionen er fra år 2000. Forsikringen trådte i kraft den 1/5 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/5 2008. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

Bemærkninger	Ja	Nej	Bygning
...			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Der er væg-til-væg tæpper i kælderlokaler og gangen. Værkstedsrum har gulvvinyl, så underliggende gulve ikke kan besigtiges og vurderes for evt. skader/mangler.*	☒	☐	A

...

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.1 Udvendigt terrænfald	K3	Der er terrænfald mod bygningen mod syd. Note: Der er på nuværende tidspunkt ingen tegn på opfugtning af murværket/-fundament, men forholdet medfører og har medført denne risiko/-skade jfr. sælgeroplysningerne.
	1.2 Sokkel	K3	Soklen er lav mod nord og der ses ureglmæssigheder i sokkelpudsens overgang til terræn. Note: Højden bør være større end 15 cm. Der er risiko for opfugtning af murværket. Sokkelpudsen bør føres under terræn for forebyggelse af skader/-indtrængende fugt til murværk/-fundament.
...			
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.2 Vægge	K1	Væg mod gulv i fyrrum har en smule afskalninger i malinglag og puds. Note: Området er målt med lavere fugtindhold og vurderes som lokal skade fra underlaget.
		K1	På indvendig side af kælderydervægge forekommer monteret beklædninger i kældergangen og lokale mod syd. Note: Vægbeklædninger på kælderydervægge er målt med lav fugtighed men bør holdes under observation og fjernes ved begyndende fugt for modvirkning af skader bag pladerne.
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Facadesten er afskallet ved stålrækværks indgang i murværk på hovedtrappe. Note: Årsagen vurderes som rustudvidelser med lokal skade tilfølge.
		K1	Der forekommer moderat beplantning ved facader. Note: Beplantning bør reguleres for medbringelse/-god udtørring af fugt i murværk.
		K2	Facader har i mindre udstrækning defekte/udvaskede fuger mellem mursten. Dette ses f.eks. mod øst. Note: For sikring af godt murværk og minimal fugtindtrængning bør fuger være fyldte og med fast fugemørtel.
...			
	8. Tagkonstruktion		
	8.4 Hætter/aftræk	K3	Aftræksrør i tagrummet har manglende isolering. Note: Aftræksrør bør udbedres/-isoleres mod risiko for kondens og derved skader i loftrum.
...			
	8.11 Ventilation	K1	Tagrummet er ventileret, men en smule utilstrækkeligt. Note: Der bør åbnes ved kip for bedre luftskifte og bortledning af fugtig luft. Isolering ved tagfod bør reguleres for bedre luftspalte og forebyggelse af skader.

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? **23 år.**			
...				
2.	**Kælder/krybekælder/ventileret hulrum**			
2.1	Er der kælder?	☒	☐	☐
...				

2.5	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvornår? **Fugt i kælder ved sydgavl sommer 2007. Kun set en gang.**	☒	☐	☐
2.6	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
2.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☒	☐
...				
3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.2	Er der revner, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
3.3	Er der fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
...				
8.	**Tage**			
...				
8.7	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

Det fremgår af sagen, at klagerne efter overtagelse ejendommen ændrede terrænet, så det fik fald væk fra bygningen. Ifølge selskabets taksator modvirker dette ikke opfugtning eller vandindtrængen af kælderydervæggen.

Klagernes advokat har i tillæg til klageskemaet af 13/7 2015 anført:

> "Sagsfremstilling
>
> Klager købte i maj måned 2009, ejendommen beliggende på … .
>
> Tilstandsrapport og sundhedsattest fremlægges som bilag 1.
>
> Den 18. oktober måned 2011 anmeldte klager en skade til indklagede. Anmeldelse af fremlagt som bilag 2.
>
> Som det fremgår af anmeldelsen, så var der tale om.. *'vandindtrængen i to kældervægge i husets sydvestlige hjørne pga. manglende dræn/menbran på yderside af kældervæg.'*
>
> Den 3. november 2011 foretog en taksator en besigtigelse af ejendommen (bilag 3), og den 14. februar 2012 afviste indklagede at der var tale om en dækningsberettiget skade (bilag 4).
>
> Den 15. oktober 2014 foretog klager en ny anmeldelse, og denne gang omhandlede anmeldelsen skimmelsvamp på undertag (bilag 5).
>
> Den 28. oktober 2014 foretog indklagede en besigtigelse, og den 3. november 2014 afviste indklagede at der var tale om en dækningsberettiget skade (bilag 6).

Klager bad taksator uddybe afvisningen, hvilket taksator gjorde den 10. november 2014 (bilag 7).

Klager var ikke tilfreds med afvisningen, hvorfor klager den 21. november 2014 meddelte indklagede, at de ville tage kontakt til en advokat.

Klager tog kontakt til en byggeteknisk rådgiver, idet klager allerede forud for sin henvendelse i november 2014, havde rådført sig med Teknologisk Institut.

Rapport fra Teknologisk Institut fremlægges som bilag 8 og kalkule samt indeklimaundersøgelse foretaget af fra byggeteknisk rådgiver fremlægges som bilag 9.

Indklagede havde valgt at revurdere sagen, og den nye vurdering fremkom den 15. januar 2015, hvoraf det fremgik, at indklagede fastholdt at der ikke var tale om dækningsberettigede skader (bilag 10).

Som svar herpå fremsendte klagers advokat en klage over afvisningen, og redegjorde for påstanden om hvorfor der var tale om dækningsberettigede skader (bilag 11).

Klagen omhandlede både forholdet i kælderen samt forholdet omkring skimmel i tagrummet.

Indklagede besvarede klagen, ved mail af den 31. marts 2015 (bilag 12), og indklagede fastholdt afvisning af begge de anmeldte forhold.

Som følge af omfanget af skimmelsvamp, herunder den sundhedsfare det havde påført klagerne, var klager fraflyttet ejendommen, hvilken udgift indklagede har afvist at dække.

Som sagens bilag 13 fremlægger klager brev fra allergilæge.

Påstanden

Indklagede skal anerkende at skimmelsvampeangrebet i sydøstlig hjørne af kælderen, samt skimmelsvampeangrebet i tagrummet er dækningsberettigede skader.

Indklagede skal endvidere anerkende at betale de advokatudgifter der er påløbet under sagens behandling, udgiften til … , Teknologisk Institut, udgift til dobbelt husførelse samt samtlige udgifter i forbindelse med at klager har måtte fraflytte ejendommen jf. forsikringsaftalelovens § 32 stk. 3."

Selskabet har i brev af 12/8 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**Kælderen adskiller sig ikke fra en tilsvarende kælder fra 1967**

…

At der kan opstå vandindtrængen i en ældre kælder, særligt ved kraftige regnskyl er ikke usædvanligt henset til ejendommens oprindelige konstruktion uden fugtstandsende foranstaltninger, idet der først i 1972 indførtes lovkrav om fugtspærre.

Da vores kunders ejendom er opført i 1967, er det således helt sædvanligt, at kælderen ikke er vandtæt, hvorfor dette ikke realiserer forsikringens skadebegreb, jf. vilkårenes punkt 6.

Vi henviser blandt andre til AK 61.244 om kælder fra 1968, AK 69.170 om en kælder fra 1965 og AK 72.217 om en kælder fra 1970, hvor der udover fugtindtrængen også var konstateret blankt vand.

Vi gør opmærksom på, at kælderen ikke er godkendt til beboelse, men er godkendt som vaskerum, tørrerum, fyrrum, redskabsrum, pulterrum og viktualierum og henviser til byggesagen fra … Kommune ved brev fra den 24. juni 1966.

Det forhold, at vores kunder anvender kælderen til kontor ændrer desværre ikke derved, at rummene som sådan er uegnede hertil, da ældre kældre ikke er egnede til varigt ophold og ikke må anvendes til beboelse. Se igen også AK 61.244 om kælder fra 1968, som var planlagt at kunne anvendes til beboelse samt 69.170, hvor hobbyrum anvendtes til beboelse.

At der i forbindelse med fugt og vandindtrængen i kælder kan opstå skimmel anses ej heller for usædvanligt. Vi bemærker i den forbindelse, at det også af Teknologisk Institut vurderes, at kælderen er med mindre skimmeldannelser og at dette ikke har betydning for anvendelse af beboelsen, hvor der ikke er behov for renovering. Vi henviser til rapporten side 4.

Vi må således fastholde, at der ikke i forbindelse med kælderen er sandsynliggjort en aktuel bygningsskade, der adskiller sig nævneværdigt fra en tilsvarende ejendom, idet konstruktionerne er gængse på opførelsestidspunktet i 1967 og der ej heller er sandsynliggjort eksponering af skimmel i beboelsen, som følge af kælderen, der nedsætter bygningens brugbarhed eller værdi nævneværdigt på tidspunktet for overtagelsen i 2009.

Der er relevante beskrivelser i tilstandsrapporten

…

Forhold der vedrører beklædninger, afskalninger i fyrrum og vandindtrængen ved sydgavl og skader som følge af fald mod bygning, kan vi således ikke tilbyde dækning for, idet dette må anses som tilstrækkelig beskrevet i tilstandsrapporten.

På det foreliggende grundlag anser vi det ikke sandsynliggjort, at kælderen tilbage i 2009 er overtaget med skader, der går udover tilstandsrapportens skadebeskrivelser.

Der er ikke sandsynliggjort skader i tagkonstruktionen

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at vores kunde har overtaget ejendommen med aktuelle bygningsskader i tagrummet udover tilstandsrapportens beskrivelse.

Der er tale om et diffusionsåbent undertag af mærket … , som er oplagt i 2000, hvorfor der reelt ikke er krav om etablering af yderligere ventilation.

Dette afspejles ligeledes i oplægningsvejledning fra … fra 2000 på side 1-2, hvor fremgår, at det ikke er nødvendigt med udluftning på underside og at undertag kan anvendes, hvor isolering ligger på loftet.

Det forhold, at der ikke er etableret yderligere ventilation anser vi således ikke i sig selv for en skade i forsikringens forstand, jf. vilkårenes punkt 6.

Taksator målte ved besigtigelsen fugtindholdet i træværket, som ikke var opfugtet, ligesom der ikke kunne konstateres nedbrydning i træværket til trods for, at konstruktionen

har bestået i en længere årrække. Herved medfører forholdet ej heller indebærer en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Tagkonstruktionen ses således at være opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, hvorfor forsikringens skadebegreb ikke ses realiseret.

Skimmel i tagrum er ikke i sig selv en skade
Vores kunder henviser til, at der er opstået skimmel på undertag som følge af utilstrækkelig ventilation.

Skimmel som følge af uoptimal ventilation anses ikke nødvendigvis for en skade i forsikringens forstand, når dette ikke har medført nævneværdig opfugtning eller nedbrydninger.

Vi henviser blandt andre til AK 84245, hvor manglende ventilation havde medført skimmel på undertag og hverken skimmel eller ventilation ansås for en skade i forsikringens forstand.

Vi henviser også til AK 85736 om skimmeldannelse på undertag, hvor nævnet udtaler, at der kan blive tale om dækning for afrensning af skimmel, hvis der på overtagelsestidspunktet er tale om et massivt angreb, der påvirker brugbarheden af først og fremmest ejendommens beboelsesdel nævneværdigt.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at ejendommens beboelsesdel på tidspunktet i 2009 ved overtagelsen var med nævneværdig nedsat brugbarhed grundet skimmel på undertag.

Tilstandsrapporten advarer om utilstrækkelig ventilation
Den bygningssagkyndige har gjort opmærksom på utilstrækkelig ventilation i tilstandsrapporten og anviser udbedring til forebyggelse af skader.
…
Da vores kunde er orienteret om, at tagrummet er utilstrækkeligt ventileret og, der foreslås en række tiltag til forbedring af denne for netop at forebygge skader, anser vi vores kunde tilstrækkelig advaret med denne beskrivelse.

Da vores kunde anmelder skimmelvækst som følge af utilstrækkelig ventilation efter mere end 5 år uden at have udbedret forholdene efter den bygningssagkyndiges anbefalinger, anser vi det ikke sandsynliggjort, at ejendommen er overtaget med aktuelle bygningsskader, der går ud over denne beskrivelse.

Havde vores kunde udbedret skaden og foretaget de af den bygningssagkyndige anbefalede tiltag til skadeforebyggelse, ville der ikke i dag være opstået skimmel på undertaget i det omfang, som er konstateret af Teknologisk Institut.

Da udbedringen ved overtagelsen består i en forbedring af ventilationen, idet der ikke er opstået skader som følge heraf, anser vi karakteren K1, som en korrekt beskrivelse. Her må også henses til, at der er tale om et diffusionsåbent undertag.

Der er ej heller i dag konstateret nedbrydninger i trækonstruktionen, men alene skimmeldannelse, hvorfor vi ikke anser det for korrekt, at karakteren burde have været K3, idet skimmel ikke i sig selv medfører skade på andre bygningsdele i tagkonstruktionen, da skimmel ikke er nedbrydende.

Karakterangivelsen havde ej heller ændret på omkostningerne
Udbedringen af den utilstrækkelige ventilation er den samme på overtagelsestidspunktet i 2009 uanset om forholdet har fået karakteren K1, K2 eller K3.

Vores kunde har således ikke lidt et tab i forbindelse med karaktergivningen, idet en forbedring af ventilationen efter den bygningssagkyndiges anvisninger består i det samme arbejde, og der hverken i dag over 5 år efter eller ved overtagelsen er sket følgeskader i konstruktionen i form af nedbrydninger.

Vores kunder lider således ikke noget tab ved at den utilstrækkelige ventilation er benævnt med karakteren K1 sammenlignet med en alvorligere, når der er tale om samme udbedring.

Vores kunde har ved karakteren alene grund til at tro, at udbedringen er mindre presserende end såfremt karakteren havde været K2 eller K3, men det forhold, at der er givet karakteren K1 medfører ikke at udbedring kan undlades i over 5 år.

Vi henviser til AK 72.327, hvor der reelt var tale om en konkret forkert karaktergivning, men da udbedring bestod i det samme og således ikke var udtryk for et større udbedringsomfang, skal selskabet ikke bekoste udbedringen.

Vi anser det således ikke sandsynliggjort, at vores kunder lider et tab ved at skulle udbedre den utilstrækkelige ventilation, som går udover de udgifter, som de efter tilstandsrapportens oplysninger under alle omstændigheder skulle afholde for at udbedre skaden og forebygge fremtidige skader.

Der er ikke sandsynliggjort ulovlige konstruktioner
Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at der ikke er konstateret konstruktioner i hverken kælder eller tagrum, som er ulovligt udførte på opførelses/udførelsestidspunktet, hvorfor der ikke kan imødekommes dækning efter forsikringens udvidede dækning, jf. vilkårenes punkt 7."

Klagernes advokat har i brev af 27/8 2015 til nævnet heroverfor bemærket:

"Skimmel i kælderen

Af tilstandsrapporten fremgår det, at der på grunden er terrænfald mod syd, hvilket forhold har fået karateren K3. Klager har udbedret dette forhold ved at foretage jævning af terrænet.

Klager har anmeldt vandindtrængen i kælderen i 2011, men den skimmel som nærværende klagesag omhandler, har ingen tilknytning dertil, idet der ikke er kommet vand ind det pågældende sted.

Argumentationen omkring at kælderen ikke er godkendt til beboelse, herunder at klager har indrettet et af rummene i kælderen til kontor, er denne sag uvedkommende, allerede fordi, at det rum hvor skimmel er konstateret ikke benyttes til beboelse.

Der er alene tale om det sydøstlige hjørne, i hvilket hjørne der ikke er træbeklædning på væggen, og i hvilken del af kælderen som den bygningssagkyndige ikke har haft bemærkninger til. Der har ligeledes ikke været vandindtrængen i denne del af kælderen.

Klagenævnspraksis har fastslået, at skimmel i sig selv kan være en dækningsberettiget skade, hvis omfanget er tilstrækkeligt omfattende. Til dokumentation heraf henvises til mycometertests udført af [svampeekspert] og som er medsendt klageskriftet.

Påstanden i klageskriftet fastholdes derfor.

Skade i tagkonstruktion

Det er som ubestridt blevet lagt til grund, både af indklagede og klager, at der i forbindelse med udskiftning af taget i år 2000, blev lagt et diffusionsåbent … undertag.
…
Alene ud fra Teknologisk Instituts beskrivelse […] syntes det relevant at få undersøgt, om den skimmel der målbart forekommer, reelt er forårsaget af, at tagkonstruktionen ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Indklagede har på intet tidspunkt foretaget undersøgelser af tagkonstruktionen, og der foreligger derfor heller sådanne undersøgelser.

Ved søgning på … undertag står det hurtigt klart, at netop denne form for undertag har været genstand for stor debat, herunder et [tv-program] i januar 2013. Jeg har tilladt mig at vedhæfte to print fra to hjemmesider, …dk og …dk, til dokumentation heraf.

Da indklagede ikke har gjort sig den ulejlighed at undersøge dette, er det nødvendigt for klager, og sagens resultat, at få undersøgt dette."

Selskabet har i breve af 17/9 2015 og 12/10 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunders advokat oplyser, at der alene er tale om det sydøstlige hjørne. Henset til, at der alene er tale om et lille område i en kælder, som ikke er godkendt til beboelse fra 1966 og oplysningerne fra Teknologisk Institut om, at dette ikke har indflydelse på indeklimaet i beboelsen bekræfter, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.
…

Vi finder herved anledning til at tilføje, at følgeskader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, så følgeskaden i så fald ikke var opstået, også særskilt er undtaget dækning i vilkårenes punkt 9.H.

Følgeskader af den manglende udbedring af den utilstrækkelige ventilation, vil derfor også af denne årsag ikke være dækket af ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag. Et uddrag heraf gengives i det følgende.

Af taksatorrapport af 4/11 2011 fremgår bl.a.:

"**Anmeldte skader**
Indtrængen af vand med følgeskade som skimmel.

Ejendommen er fra 1967, og der er fuld kælder, hvoraf ca. 1/3 del er gravet ind i skråning og derved fungerer som almindelig kælderydervæg. Det er oplyst at der sandsynligvis ikke er dræn omkring huset.

I det store kælderrum (mod skråning) kunne ses skimmel på glasvæv. Dette er dog i mindre omfang. Der kunne ikke måles den store fugtighed, men kunden forklarer at der kommer vand ind mellem gulv/ydervæg når det regner.
Når det sker tager kunden tæppe [væk], det er derfor ikke skadet. Kælderydervæg i nævnte rum er med [glasvæv] på ca. 1/3 del og der er opsat en tynd træpanel på 2/3."

Af Teknologisk Instituts rapport af 30/10 2014 fremgår bl.a.:

"**Baggrund**
Der er konstateret fugtproblemer og tegn på skimmelvækst i festsal. Desuden har [klageren] nogle gener, som muligvis kan skyldes påvirkning af skimmelvækst. Han arbejder hjemme og har kontor i kælderen.

Formål
Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen følgende formål:
- At undersøge art og omfang af evt. skimmelvækst
- At vurdere årsag til eventuelle skader
- At anbefale forslag til udbedring af eventuelle skader

…
Sammenfatning
Der er konstateret kraftige skimmelangreb i tagkonstruktion på undertag og på underside af gangbro.
Der er endvidere konstateret skimmelvækst i kælder på og bag glasvæv samt i vaskerum.

Skimmelvæksten kan have betydning for indeklimaet både i stueplan og i kælderen.

Besigtigelse og undersøgelser

Kælder festsal
Luftfugtigheden blev målt til 66 % RF ved 18 °C.
Der er konstateret skimmelvækst på tapet i festsal på gavlvæg.
…
Beklædningen på kælderydervæggene er glasvæv, som er malerbehandlet. Der har stået ting tæt på ydervæggene, og dette giver anledning til høj overfladefugt i perioder, hvilket kan give anledning til at tapetet slår fra, og der dannes skimmelvækst både på retside og bagside af tapetet. Prøver udtaget fra gavl med sorte misfarvning og indsendt til analyse på teknologisk Institut's svampelaboratorium, se bilag 6, viser kraftig forekomst af *Aspergillus versicolor* og *Penicilliumi.*
…
Andre kælderrum
Der er indrettet kontor i kælderens nordvest hjørne. Også i dette rum er der glasvæv på væggene. Situationen er her den samme som for festsalen.
I kælderens nordøsthjørne er der et nyrenoveret rum, hvor glasvæv er pillet af og væggene er rensede og malerbehandlede.
I vaskekælder ses nogen skimmelvækst på ydervæg, se bilag 1.

Stueplan
Der er ikke konstateret synlige tegn på skimmelvækst i stueetagen.
…
Vurdering
På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

Kælder
Der er konstateret skimmelvækst i mindre omfang i kælderen, hvor rum er beklædt med glasvæv. Der er behov for en renovering af disse rum. Endvidere er der behov for renovering af ydervæg i vaskerum.

Stueplan
Der er ikke konstateret fugt og skimmelproblemer i stueplan.

Tagkonstruktion
Taget er fra 2000. Dvs. at Byg-Erfa blad 99 09 20 fra 1999: 'Ventilation af tagkonstruktioner' er gældende. I indledningen står: 'Rigtig udformet ventilation med udeluft har vist sig at være et effektivt middel til at undgå fugtskader i ventilerede tagkonstruktioner, under forudsætning af, at der i loftet findes en tæt dampspærre, som er tæt over for luftgennemstrømning. … Her er der ingen ventilation i kip og meget ringe ventilation ved tagfod. Hvis gavlventilationen alene skulle kunne klare ventilationsbehovet skal arealet af hullerne i gavlristene udgøre fx 100 x 11 cm. 'Selv om undertaget er diffusionsåbent kan det tilrådes, at der anvendes samme ventilation' som ved diffusionstætte undertage. Dette gælder især ved renovering, hvor det må påregnes, at dampspærren ikke er tæt.
…
Der er konstateret kraftig skimmelforekomst i tagkonstruktionen på hele undertaget og på undersiden af gangbroen. Der er behov for en renovering af tagkonstruktionen.

I tilstandsrapporten er tagrummets ventilation nævnt som en K1 med teksten 'Tagrummet er ventileret, men en smule utilstrækkeligt'. Dette burde have været beskrevet som en K3. Der er nævnt to K3 nemlig manglende vindafstivning, som straks er udbedret samt manglende isolering af aftræksrør, hvilket også er udført straks ved overtagelsen.

Tagkonstruktionens kraftige skimmel på undertaget og på gangbroens underside har været igangværende ved tilstandsundersøgelsen. Den stærkt mangelfulde ventilation af tagrummet og gangbroens manglende afstand til isolering og generelt manglende isolering af flere rørgennemføringer, dårlig tætning omkring rør, dårligt isoleret loftslem burde have været bedre beskrevet i tilstandsrapporten og burde klart været beskrevet som en K3.

Der vurderes at være påvirkning af indeklimaet både i kælderen som helhed og i stueplan fra tagkonstruktionen.
…
Dyrkningssvar, aftrykprøver udtaget den 15. oktober 2014

Pladenr.	Prøveudtagningssted	CFU	Skimmelsvampe
1	Undertag	1	*Arthrinium phaeospermum*
		4	*Aspergillus fumigatus*
		1	*Aspergillus niger*
		8	*Cladosporium herbarum*
		> 50	***Penicillium spp.***
3	Tagrum, Underside af gangbro	>100	***Penicillium sp.***
		~30	*Acremonium sp.*
5	Vaskerum	8	*Cladosporium herbarum*
		~30	*Cladosporium sphaerospermum*
		1	*Penicillium sp.*
		2	*Stachybotrys chartarum*

11. 88271

…

A: Mycometer®-værdi ≤ 25. Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau.

B: 25 < Mycometere-værdi® ≤ 450. Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelse af ældre udtørrede skimmelsvampe.

C: Mycometer®-værdi® > 450. Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrundsniveau. Resultatet i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvamp.

Analyseresultat, Mycometer®-test udtaget den 15. oktober 2014

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	Mycometer®-værdi	Niveau
2	Undertag	7.946	C
4	Tag under gangbro	493	C

…

Dyrkningssvar, aftrykprøver
Resultatet opgives i CFU (Colony Forming Units).

Plade nr.	Prøveudtagningssted	CFU	Skimmelsvampe
1	Festsal i kælder, gulvtæppe	2	*Alternaria sp.*
		1	*Arthrinium phaeospermum*
		1	*Aspergillus versicolor*
		6	*Penicillium chrysogenum*
		7	*Ulocladium oudemansii*
2	Festsal i kælder, væg, væv	>50	***Aspergillus versicolor***
		1	*Alternaria sp.*
		8	*Ulocladium oudemansii*
3	Festsal i kælder, væg, væv	>50	***Penicillium sp.***
		~30	*Ulocladium oudemansii*
4	Festsal i kælder, væg, væv	>50	***Penicillium sp.***
		~40	*Acremonium sp..*

"

Af indeklimaundersøgelse af 2/12 2014 fremgår bl.a.:

"**Prøveoversigt**

Prøve 1 er en Mycometer-prøve udtaget nederst til venstre på gavlvæg i kælder mod vej.

Prøve 2 er en Mycometer-prøve udtaget midt på gavlvæg til venstre i kælder mod vej.

Prøve 3 er en Mycometer-prøve udtaget nederst til højre på gavlvæg i kælder ved tidligere 'Japan paneler'.

Prøve 4 er en Mycometer-prøve udtaget på væg, 0,5 m over gulv i kælder. Kontrol af afrensning.

…

Resultat

Mycometer®-testen					
Prøve	Prøvested	Mycometer-tal	Kategori		
			A	B	C
P.1	Nederst tv., gavlvæg, kælder mod vej	1.342			X
P.2	Midt på gavlvæg tv, kælder mod vej	9	X		
P.3	Nederst th., gavlvæg, kælder ved tidl. "Japan paneler"	265		X	
P.4	Væg, 0,5 m over gulv, kælder	18	X		

"

Klagerne har fremlagt en udtalelse fra en læge vedrørende den ene klager:

"09.12.14
Behandling:
Patienten kommer til svar på blodprøver. Det viser sig, at der foruden reaktion overfor Penicillium chrysogenum og Ulocladium chartarum er tilkommet en reaktion overfor Stachybotrys atra, som er en af de værste skimmelsvampe og man risikerer at få lungepåvirkning med ophostning af blod og jeg tilråder patienten at flytte hurtigst muligt at hensyn til risiko for forværring af helbredssituationen."

Af produktbladet til undertaget fremgår bl.a.

"… er undertaget, der må lægges direkte på isoleringen. [Undertaget] kræver ingen udluftning på undersiden. Kondensvand dannes på oversiden. Enhver form for speciel udluftning er altså overflødig.
…
Nu har De muligheden for at gøre Deres tagkonstruktion tyndere. De kan også vælge at bruge den sparede underudluftning til at rage isoleringstykkelsen. Derved kan De nemmere opfylde kravene i henhold til BR 95. Nu er det slut med bekymringer om, at moderne boliger gøres for tætte. De kan reducere varmetabet og alligevel undgå fugt- og kondensproblemer.

[Undertaget] kan selvfølgelig også anvendes, hvor isoleringen ligger på loftet (eksempelvis ved gitterspær). De opnår fordelene ved et diffusionsåbent system. Der kan lukkes ved tagfod og i kip, hvorved De undgår træk på loftet. Derved reduceres muligheden for at trække fugt op gennem eventuelle utætheder. Tagrummet udluftes gennem [undertaget]. Da [undertaget] er en rullevare, beder vi Dem dog bemærke side 10a i oplægningsvejledningen ('antiblafreløsningen')."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Hvad er dækningen betinget af?**

Dækningen er betinget af:

1) at skaden/skaderisikoen var til stede, da sikrede* overtog ejendommen, og
2) at skaden/skaderisikoen bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?

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

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

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.

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?

A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Det er en betingelse for dækning, at
1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at
2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen.

Forsikringen dækker ikke en eventuel manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen.
…
9. Hvilke skader dækkes ikke?

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten*, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så sikrede* ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
...
H Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som sikrede* på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten* burde have udbedret, så følgeskaden i så fald ikke var opstået.
…
13. Følgeudgifter

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betaler vi også rimelige og nødvendige merudgifter ved:
…
B Ud- og indflytning samt opmagasinering af indbo som følge af, at ejendommen må fraflyttes i indtil 1 år.

C Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år."

14. 88271

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1967. I 2000 blev der etableret ny tagkonstruktion med et diffusionsåbent undertag. Klagerne overtog den forsikrede ejendom den 1/5 2009.

Vandindtrængen i kælder

Klagerne anmeldte den 18/10 2011, at der i forbindelse med et kraftigt regnskyl var trængt vand ind i to kældervægge i husets sydvestlige hjørne på grund af manglende dræn/membran på ydersiden af kældervæggen.

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet, at terrænet hældte mod bygningens sydside, hvilket den beskikkede bygningssagkyndige havde givet karakteren K3 (Kritiske skader). Klagerne har i deres ejertid ændret terrænet, så der ikke længere er fald ind mod bygningen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det oplevede fugtniveau i kælderen ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der findes i tilsvarende huse i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har blandt andet henvist til, at der først i 1972 indførtes lovkrav om fugtspærre, og at kælderen ikke er godkendt til beboelse. Selskabet har endvidere henvist til, at det af tilstandsrapporten fremgår, at den bekikkede bygningssagkyndige ved sin gennemgang af bygningen bemærkede afskalninger i malinglag og puds på en væg i fyrrummet. Forholdet gav han karakteren K1 (mindre alvorlige skader). Selskabet har også henvist til, at ejendommens sælger har besvaret tilstandsrapportens spørgsmål 2.5 om vandindtrængen gennem kælderydervægge bekræftende og uddybet, at der i sommeren 2007 var fugt i kælderen ved sydgavlen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter det oplyste om husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten, at forholdet ikke går ud over, hvad klagerne måtte forvente inden købet af ejendommen. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets afvisning af at yde dækning.

15. 88271

Skimmel i kælder

Klagerne anmeldte i oktober 2014, at der var skimmelvækst i kælderens sydøstlige hjørne.

Af Teknologisk Instituts rapport af 30/10 2014 fremgår, at der konstateret skimmelvækst i mindre omfang i kælderrum beklædt med glasvæv, herunder et lokale som den ene klager benytter som hjemmearbejdsplads. Det fremgår endvidere, at der ikke er konstateret skimmelvækst i stueetagen. En mycometertest af 1/12 2014 af fire indsendte prøver viser skimmel i kategori A (≤25) midt på gavlvæg mod vej til venstre og 0,5 meter over gulv et andet sted i kælderen, kategori B (25-450) på gavlvæg nederst til højre, hvor der tidligere havde været "Japan-paneler" og kategori C (>450) på gavlvæggen mod vej nederst til venstre.

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

Efter en gennemgang af sagen, herunder undersøgelsesrapporterne, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den konstaterede skimmelsvamp er en følge af fejl eller ulovligheder ved ejendommens konstruktion vurderet i forhold til opførelsestidspunktet. Nævnet finder endvidere, at klagerne ikke har bevist, at forekomsten af skimmelsvamp nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Den af klagerne fremlagte lægeudtalelse kan ikke føre til andet resultat.

Skimmel i tagrum

Teknologisk Institut har i sin rapport af 30/10 2014 anført, at der konstateret kraftig skimmelvækst på hele undertaget og på undersiden af gangbroen. Årsagen er ifølge Teknologisk Institut stærkt mangelfuld ventilation af tagrummet og gangbroens manglende afstand til isolering. Af rapporten fremgår endvidere, at der generelt er manglende

isolering af rørgennemføringer, dårlig tætning omkring rør og dårligt isoleret loftslem, og at disse forhold burde have været anmærket med karakteren K3.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 8.4, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af bygningen fandt, at aftræksrør i tagrummet manglede isolering. Han har med en note tilføjet at forholdet bør udbedres mod risiko for kondens og derved skader i loftsrum. Forholdet gav han karakteren K3 (kritiske skader). Klagerne har anført, at dette forhold er udbedret. Den bygningssagkyndige har i rapporten endvidere med karakteren K1 (mindre alvorlige skader) bemærket, at tagrummet er ventileret, men en smule utilstrækkeligt. Han har med en note tilføjet, at der bør åbnes ved kip for bedre luftsskifte og bortledning af fugtig luft, og at isolering ved tagfod bør reguleres for bedre luftspalte og forebyggelse af skader. Dette forhold er ikke udbedret.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke er fremkommet med oplysninger, der godtgør, at de anmeldte skimmelforhold i tagrummet, herunder på undertaget, går ud over, hvad klagerne måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 9.A og 9.H finder nævnet herefter, at forholdet er undtaget forsikringsdækning.

Udgifter til sagkyndige, advokat og genhusning

Klagerne kræver, at selskabet erstatter påløbne advokatomkostninger, udgifterne til indhentelse af sagkyndige erklæringer og samtlige udgifter til genhusning.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at sikrede kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at afholdte advokatudgifter har været rimelige og nødvendige at afholde i sagen som følge af forhold ved selskabets sagsbehandling, sagens kompleksitet eller lignende. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale dækning af udgifter til rådgivning. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at det fremgår af nævnets vedtægter, at hver part bærer egne advokatomkostninger i forbindelse med sagen for nævnet.

17. 88271

For så vidt angår udgifter afholdt til sagkyndige erklæringer finder nævnet, de afholdte udgifter ikke har været nødvendige. Nævnet bemærker, at undersøgelserne ikke har afdækket dækningsberettigende forhold, og at klageren i en sådan situation som udgangspunkt selv må afholde sådanne omkostninger.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 13. B og C, at rimelige og nødvendige udgifter til ind- og udflytning samt genhusning i op til 1 år erstattes i forbindelse med en dækningsberettigende skade. Allerede fordi de anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at erstatte klagerne de afholdte genhusningsudgifter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand