Den 14. september 2016 blev i sag nr. 88807:

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 en ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende skimmelsvamp i og utilstrækkelig ventilering af et tagrum.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klagernes eventuelle krav er forældet, og at der ikke er tale om dækningsberettigende skader.

Den forsikrede bygning er opført i 1918. Forsikringen trådte i kraft den 15/5 2006 på baggrund af en tilstandsrapport af 21/2 2006, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Allonge 1**
…
Bemærkninger til tilstandsrapport:

Rettelser til tilstandsrapporten:
…
Bygning A punkt 8.11 K3: Der er etableret udluftning af tagrum. Der er monteret afstandslister mellem isolering og undertag, så der er smal luftspalte fra skunk til tagrum. Karakterer, noteringer og noter bortfalder.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		

…

8. Tagkonstruktion

…

8.11 Ventilation	K3	Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tag-/loftrum. Note: Der er spor efter periodisk opfugtning og målt forhøjet fugt. Ventilation af tagkonstruktionen skal forøges for at undgå skader.
	K3	Isolering er ført helt ud mod undertag, hvorfor der ikke er tilstrækkelig ventilation af loft-/tagrum. Note: Forholdet hindre jævnt fordelt ventilation af loft-/tagrum, hvilket kan medføre kondensproblemer. Isolering bør tilrettes så der opstår tilstrækkelig luft mellem undertag og isolering."

I notat af 22/12 2010 til klagerne fra en arkitekt hedder det bl.a.:

"Efter besigtigelse af ovennævnte ejendom sammen med skadeskonsulent …, Topdanmark, den 15. december 2010, fremsendes hermed nedenstående notat.

…

Det andet forhold er en voldsom mængde skimmel på underside af undertaget. Undertaget er en simpel banevare. Et ikke diffusionsåbent produkt. En del af købsaftalen var, at det i tilstandsrapporten anførte forhold om 'Ikke tilstrækkelig' udluftning af tag-/loftsrum, skulle udbedres vha. ekstra ventiler i taget. Der er udført flere ventiler/tudsten i taget, men der kan stadig konstateres forhøjet fugt og en voldsom skimmelvækst i tagrummet. Hertil skal nævnes, at ventilationen mellem undertag og isolering i skråvægge ligeledes vurderes at være for ringe. Her er der ikke foretaget ekstra foranstaltninger for udbedringer af den manglende ventilation.

Følgende forhold gør sig herefter gældende i forbindelse med anmeldelse til ejerskifteforsikring:

- Ændring af tagvinduer til en vandtæt konstruktion, som ikke er Indbygget direkte i spærene
- Etablering af tilstrækkelig ventilation af tagrum / skråvægge og skunke og
- Afrensning af undertag for skimmel. Alternativt udskiftning af denne."

I rapport af 13/8 2012 til klagerne fra teknologisk institut hedder det bl.a.:

"**Vurdering**

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

Der er utætheder omkring glaspartier i udbygning, da glas er monteret direkte i spærkonstruktionen.

Der kan konstateres trænedbrydende svampe i rem ved kel mod sydvest. Der er trænedbrydende svamp i træværk til venstre for glasparti i udbygning mod syd. Skaderne vurderes som svampeskader iht. Definition af svamp og råd.

Der er generel mangel på ventilation i såvel hanebåndsloft som over skråvægge mod øst og vest.

Der kan konstateres særdeles kraftig og aktiv skimmelvækst på hele undertaget såvel i hanebåndsloft som over skråvægge.

Der kan konstateres kraftig og aktiv skimmelvækst på spærtræ mod øst og vest. Der sker sporespredning fra undertaget til etageplanet.

Skaden har med stor sandsynlighed været til stede i et synligt omfang ved overtagelsen.

De fejl, der har givet anledning til udvikling af skaden, har været til stede ved overtagelsen.

Der er en nærliggende risiko for, at den konstaterede skimmelvækst såvel i hanebåndsloft som over skråvægge har indflydelse på indeklimaet i opholdsrum herunder.

Der er en endda særdeles nærliggende risiko for kraftig videreudvikling af såvel skader forårsaget af trænedbrydende svampe som skader på undertaget forårsaget af skimmelvækst.

Årsagen til skaderne er dels utætheder i tagdækningen og mangelfulde inddækninger, som giver anledning til angreb af både trænedbrydende svampe og skimmelvækst dels mangelfuld ventilation af tagrum, som øger luftfugtigheden i tagrummet i kolde perioder af året. Forhøjet luftfugtighed i tagrummet vil generelt give mulighed for vækst af skimmelsvampe især på undertagets overflade."

Den 18/3 2013 blev bygningen undersøgt af et rådgivningsfirma. Om undersøgelsen er der i en rapport fra juni 2013 angivet følgende:

"På foranledning af Bygningstaksator …, Topdanmark Forsikring A/S, har [bygge- og miljøteknikfirma] foretaget en besigtigelse af undertaget i tagrum over hanebånd ved villaen …

5. Konklusion

Hvor stort det præcise omfang af skimmelvækst på undertaget var ved nuværende ejers overtagelse af ejendommen kendes ikke, men det er overvejende sandsynligt, at der har været skimmel tilstede, da der i Tilstandsrapporten, der er udarbejdet i forbindelse med ejendomshandlen, bl.a er beskrevet følgende K3 anmærkning:

Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tag / loftrum. Note: der er spor efter periodisk opfugtning og målt forhøjet fugt. Ventilation af tagkonstruktionen skal forøges for at undgå skader.

Der blev i den forbindelse monteret udluftningsstudse i undertaget ved kip, hvorefter ovenstående K3 anmærkning blev fjernet ved udarbejdelse af allonge.
Det kan konstateres at dampspærrens tæthed efterfølgende er blevet væsentligt forringet som følge af montage af halogenspot uden 'safeboks' i loftet i tagetagen.

Af BYG-ERFA blad (27) 081230 'Ventilation af tagkonstruktioner - tagrum, hanebåndslofter, skunkrum og paralleltage' fremgår følgende:

Fugtskader i tagkonstruktioner skyldes ofte, at fugtig rumluft fra underliggende rum er trængt igennem en utæt dampspærre eller utæt loft- eller skunklem - og herefter er kondenseret i tagkonstruktionen.
Selv ved en korrekt udført dampspærre af god kvalitet vil små mængder fugt trænge op i tagrummet.
Bemærk, at selv kraftig ventilation under et undertag ikke altid kan kompensere for en utæt dampspærre.

På den baggrund konkluderes det, at tætheden af dampspærren ikke er tilstrækkelig til, at der kan opnås et acceptalelt fugtniveau i tagrummet, så skimmelvæksten ikke udvikler sig til et unormalt niveau.
Hvorvidt dampspærren var tilstrækkelig lufttæt, inden der blev monteret halogenspot vides ikke, men det er sikkert, at montagen har bevirket, at tagrummet er blevet yderligere opfugtet.

Under normale forhold med korrekt tætning af dampspærre, ved bl.a. halogenspot, loftlem og gennemføringer vurderes de tiltag, som blev foretaget i forbindelse med allonge at være tilstrækkelig til, opretholdelse af nødvendig ventilation af hanebåndsloft

At der trænger vand ind i tagrummet ved tagvinduerne forøger naturligvis også fugtniveauet i tagrummet."

Selskabet har herefter i brev af 17/6 2013 til klagerne bl.a. anført:

"***Ventilationen af tagrummet:***
Indledningsvist skal det nævnes, at det ikke er usædvanligt, at der er skimmelforekomst i et tagrum fra 1918, og det derfor som udgangspunkt ikke er et forhold, der adskiller sig nævneværdigt fra andre tagrum af samme alder jf. vilkårenes pkt. 4 B.
…
Vi vurderer ikke ud fra ovenstående, at det er sandsynliggjort, at det er manglende ventilation, der er årsag til den øgede skimmelforekomst, og der foreligger på den baggrund ikke en dækningsberettiget årsag til skimmelforekomsten i tagrummet i henhold til vilkårenes pkt. 4 B.

Dampspærren:
[Bygge- og miljøteknikfirma] konstaterede i forbindelse med deres gennemgang af ejendommen følgende: 'Det kunne konstateres, at spot monteret i loftfladen i tagetagen ikke er lufttæt monteret til dampspærre og der er heller ikke monteret en såkaldt 'safeboks' ved spot i tagrum... Ved aftræksrør ved emhætte er der ikke etableret tæt forbindelse til dampspærre i tagrum... Der kan således trænge fugtig varm luft fra køkken til tagrum. Loftlem er monteret, så der ikke er opnået lufttæt samling med dampspærre, da loftlemmen er monteret over overside af profilbrædder…...
Det kunne konstateres, at der er blevet monteret halogenspot i bade-værelsesloft i tagetagen…...'

Der er efter din overtagelse af ejendommen opsat nye gipslofter med underliggende dampspærre på 1. salen, da ejendommen blev overtaget med profilbræddelofter.

I den forbindelse er der opsat halogenspots mv.

[Bygge- og miljøteknikfirmaet] vurderer, at den manglende lufttæthed af dampspærre ved gennemføringer og ved indbyggede halogenspot i loftet er hovedårsagen til, at der ses fugt- og skimmelproblemer ved undertaget.
…
Vi mener således ikke, at der er tale om en dækningsberettigende årsag til den øgede skimmeforekomst i tagrummet i henhold til vilkårene for din ejerskifteforsikring, da du selv har ændret på konstruktionen efter din overtagelse af ejendommen.

Skimmel som en selvstændig skade:
Der er som nævnt ovenfor nogle betingelser for, hvornår skimmel i sig selv anses for at være et dækningsberettigende forhold.

Skimmelforekomsten skal være til stede ved overtagelsen i massiv, sundhedsskadelig grad og forekomme i selve beboelsen.
…
Vi vurderer således ikke, at skimmelforekomsten i tagrummet i sig selv realiserer skadebegrebet for en ejerskifteskade.

På den ovennævnte baggrund kan vi desværre ikke tilbyde at erstatte det anmeldte forhold ud over det allerede godkendte dækningsberettigende forhold ved vindueskonstruktionen i tagrummet."

Den 2/4 2014 blev der afholdt en syns- og skønsforretning. Parterne var klagerne, sælgerne af ejendommen og den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten. Selskabet var procestilvarslet og gav også møde ved skønsforretningen. Om de spørgsmål, som blev stillet skønsmanden, og de svar han gav herpå, er det i syns- og skønserklæring af 22/4 2014 bl.a. angivet:

"Skønsmanden var ved skønsforretningen i besiddelse af følgende dokumenter i sagen:

- Udmeldelse som syns- og skønsmand fra Retten i Randers.
- Syns- og skønstema af 18. november 2013
- Begæring om isoleret bevisoptagelse med bilag 1-11

...
Spørgsmål 1:

Syns- og skønsmanden bedes vurdere, hvorvidt der kan konstateres fugt/skimmelsvamp henholdsvis tegn på fugt/skimmelsvamp på undertaget i såvel hanebåndsloft som over skråvægge samt i tag/loftskonstruktionen som sådan.

Herunder bedes skønsmanden foretage fugtmålinger og oplyse/vurdere målingernes resultat.

I bekræftende fald bedes omfanget af samt årsagen til det konstaterede vurderet.

Svar:
Fra loftsrummet kan det konstateres, at der er misfarvninger på undertagets side, der vender ind mod loftsrummet (se billede 1 og 2).

Ligeledes ses der på hanebåndsspær misfarvning som følge af skimmel (se billede 3).

Skønsmanden foretog fugtmålinger i loftsrummets spær og øvrige trædele, og fandt relative fugtværdier på mellem 10 - 14% RF, hvilket indikerer, at der ikke er grobund for yderligere udvikling af skimmelsvamp, da dette kræver fugtprocenter over 18% RF.

Det er skønsmandens vurdering, at der tidligere har været problemer med kondensdannelse på undertaget, og at problemet ligger i tiden før end at vægbeklædningerne i overetagen blev udskiftet fra profilbræddebeklædning til gips, samt fra tiden før end der blev monteret udluftninger i undertaget. Skønsmanden vurderer, at profilbeklædningen og evt. dampspærre bag profilbeklædningen, har været så utæt, at varm og fugtig rumluft, har kunnet sive op i loftsrummet, og har givet anledning til kondensering på undertaget.

Ved det destruktive indgreb, som blev foretaget den 16/4-2014, hvor dele af tagbeklædningen blev fjernet i niveau med skunke og ved skråvægge, kunne det konstateres, at der ikke her er skimmeldannelser på undertaget, og ej heller tegn på fugt i tagkonstruktionen (se billede 4).

Spørgsmål 2:

I fald spørgsmål 1 besvares helt eller delvist bekræftende, bedes syns- og skønsmanden vurdere, hvorvidt

a) Ventilationen i tagrummet i faglig-teknisk henseende er udført i overensstemmelse med gældende byggetekniske forskrifter på udførelsestidspunktet, herunder forskrifter til god håndsværksmæssig skik.
b) Hvorvidt den i 2006 etablerede udluftning af tagrummet (se allonge 1 i tilstandsrapporten - bilag 2) i faglig-teknisk henseende har været tilstrækkelig til at etablere en i faglig-teknisk henseende korrekt ventilation af tagrummet.

…

Svar:

a) Med bagrund i, at det er skønsmandens vurdering, at det oplagte undertag er et diffusionsåbent undertag, er tagrummet og skråvægge ventileret forskriftsmæssigt.

b) Det er skønsmandens vurdering, at de i allonge 1 foretagne tiltag, er tilstrækkelige, dog kunne de nedpressede lægter i skråvæggene mellem isoleringen og undertaget, have været undværet.

…

Spørgsmål 3:

I fald spørgsmål 1 besvares helt eller delvist bekræftende, bedes det oplyst, hvorvidt årsagen til det af syns- og skønsmanden konstaterede eventuelt kan henføres til:

a) Ikke tilstrækkelig udluftning/ventilation af tagrummet
b) Eventuelle mangelfulde inddækninger
c) Eventuelle utætheder i tagdækning
d) Eventuel utæthed ved glasparti
e) Eventuel utilstrækkelig ventilation omkring isolering
f) Eventuel utilstrækkelig tæthed af dampspærre ved indbygningsspot, rørgennemføring, loftrum eller andre steder
g) Eventuel opbevaring af opsamlingsspande ved utætte vinduer på loftet
h) Opsætning af gipslofter i tagetagen

i) Andre årsager.

I det omfang at det er muligt for syns- og skønsmanden at angive 'en eller flere årsager som hovedårsag, bedes den/de angivet.

Svar:

a) Der har som nævnt tidligere, været opsat vægbeklædning med væsentligt mindre dampmodstand end den nuværende. Således har der før denne ombygning, været behov for en bedre udluftning af tagrummet.
b) Det er ikke skønsmandens vurdering.
c) Det er ikke skønsmandens vurdering.
d) Det er tydeligt, at der har været problemer med tætheden af det i loftsrummet placerede glasparti. Der ses i og omkring glaspartiet nedbrudt træ, og fugtaftegninger (se billede 5).
e) Det er ikke skønsmandens vurdering.
f) Ikke ved den aktuelle konstruktion.
g) Det er ikke skønsmandens vurdering.
h) Opsætning af nye gipslofter, har tydeligt forbedret fugtforholdene i loftskonstruktionen."

I en supplerende skønserklæring af 16/7 2014 har skønsmanden besvaret nogle yderligere spørgsmål således:

"**Spørgsmål 12:**

Syns- og skønsmanden bedes beskrive omfanget af konstaterede misfarvninger og skimmelsvamp på undertaget.

Skønsmanden bedes endvidere vurdere, om skimmelvæksten/misfarvningerne i tagrummet i forhold til SBI-anvisning 204 (2003), tabel 18, giver risiko for personer, der opholder sig i opholdsrum herunder.

Skønsmanden bedes - bl.a efter at have orienteret sig i vedlagte bilag 12, herunder specielt afsnittet 'Eksponering og potentielle helbredsgener. Hvad er nu dokumenteret.' - vurdere, om den tilstedeværende skimmelvækst - tør eller fugtig - kan have indflydelse på indeklimaet i beboelsen.

Svar:

Skimmelforekomsten findes alene på den fra loftsrummet synlige del af undertaget, og forekommer ikke i niveau med skråvæggene og skunke der vender mod boligen i overetagen.

Med baggrund i SBI 204 og bilag 12, er det fortsat skønsmandens vurdering, at de udtørrede og ikke aktive skimmelspore der findes på undertaget, ikke udgør nogen sundhedsrisiko og/eller har indflydelse på indeklimaet i beboelsen. De evt. sporer der evt. måtte være tilbage, vil ved vindpåvirkning af undertaget, blive bortventileret til udeluften.

Spørgsmål 12:

I fortsættelse af spørgsmål 12 bedes det oplyst, om det i fagligt-teknisk henseende er muligt at afrense den konstaterede skimmel på undertaget uden helt eller delvist at ødelægge undertaget.

I benægtende fald bedes det oplyst, om en fjernelse af den konstaterede skimmel på undertaget indebærer behov for fjernelse af undertaget. I bekræftende fald bedes syns- og skønsmanden beskrive relevant afhjælpningsmetode samt udgifterne forbundet hermed.

Udgifterne bedes specificeret og opgjort ekskl. moms.

Svar:

Skønsmanden har forhørt sig omkring evt. afrensningsmetoder af undertaget, og her anbefales det alene, at man evt. udfører en støvsugning med industristøvsuger af undertaget i loftsrummet.

De skønnede udgifter hertil andrager kr. 5.000,- ekskl. moms.

Den 17/2 2015 besvarede skønsmanden nogle supplerende spørgsmål således:

"**Spørgsmål 15:**

I svar på spørgsmål 12 anfører skønsmanden, at der ikke er skimmel i skråvægge, herunder anføres det, at der ikke er aktive sporer.

Syns- og skønsmanden bedes uddybende redegøre for, hvorledes han når denne konklusion, herunder hvilke undersøgelser/analyser, der ligger til grund for det af skønsmanden anførte. Der bedes herunder redegjort for, på hvilket fagligt grundlag syns- og skønsmanden konkluderer, at: *'de eventuelle sporer, der eventuelt måtte være tilbage, vil med vindpåvirkning af undertaget blive bortventileret til udluftning'*.

Skønsmandens redegørelse bør ske med henvisning til relevant faglitteratur på området.

Svar:

Skønsmandens besvarelse af spørgsmål 12, er alene ud fra den visuelle besigtigelse der blev foretaget af undertagets yderside, hvor tagsten blev fjernet i niveau med skunk og skråvægge. Her kunne det iagttages, at undertagets yderside var markant lysere, og uden skimmelplamager som ses på undertaget yderside i det uudnyttede loftsrum.

Den 28. januar 2015, blev der foretaget aftrykprøver og mycometertest, dels på den indvendige side af undertaget ned i skråvægge, samt på spærkonstruktionen.

Resultatet af disse tests viser, at der stadig periodevis, er aktive skimmelangreb på undertagets inderside samt på spær i det uudnyttede loftsrum.

Skønsmanden har med … (Teknologisk Institut) drøftet hvorvidt der er en risiko for, at forekomsten i det sete omfang, vil have en negativ indvirkning på indeklimaet i den underliggende boligdel. … er enig i, at skimmelsporer i stort omfang vil blive ledt bort til udeluften via ventileringen af loftsrummet, men at den seneste forskning på området viser, at afgasning af bla. enzymer fra skimmelsvampe, kan trænge gennem konstruktioner og på-

virke indeklimaet. Problemet er, at dette endnu ikke er målbart med tilstrækkelig sikkerhed.

Af anvisning 205 fremgår det, *'at ved rum grænsende op til skjulte, lukkede konstruktioner med vækst >3 m2 og med ventilation til det fri, fx hulrum i vægge og etageadskillelser eller tagrum'*; at risikoniveauet for mennesker er svagt til middel (1-2 tabel 2, side 35 i anvisning 205).

Således kan det konkluderes, at problematikken omkring skimmelsvamps påvirkning af de personer der opholder sig i en inficeret bolig, ikke er en eksakt videnskab, men at det med baggrund i den kendte viden og de faglige anbefalinger og anvisninger der eksisterer på området, anbefales at foretage en skimmelsanering i det påkommende tilfælde.

Efter drøftelser med … (Teknologisk Institut) som er en af de personer der ved mest vedr. området, må det anbefales, at undertaget og isoleringen udskiftes. I forbindelse med saneringen foretages afrensning og bekæmpelse af skimmelvækst på tagkonstruktionens trædele.

De skønnede omkostninger ved en sådan sanering andrager kr. 230.000,- ekskl. moms, og består af følgende:

- Opstilling af stillads
- Nedtagning af eksisterende tagsten for genbrug
- Fjernelse af taglægter og undertag
- Fjernelse af isolering i skråvægge
- Afrensning og behandling af trædele i tagkonstruktionen
- Ny isolering
- Nyt undertag og taglægter
- Genoplægning af tagsten."

Selskabets advokat har i brev af 23/2 2015 til klagernes advokat bl.a. anført:

"Jeg er orienteret om, at Teknologisk Institut var inviteret til at deltage i skønsmandens supplerende besigtigelse 28. januar 2015. Min klient var ikke informeret herom.

Jeg er ligeledes orienteret om, at [medarbejder] deltog på vegne af Teknologisk Institut under den supplerende besigtigelse og på alle måder søgte at påvirke skønsmanden gennem refererede SBI-anvisninger, refererede undersøgelser af Universitet i … og ved at diktere prøveudtagningssteder.

Da skønsmanden således er blevet utilbørligt påvirket af bygherrens rådgiver, uden de øvrige involverede på forhånd var orienteret herom, anses skønsmanden for inhabil, ligesom skønsmandens 3. skønserklæring ikke kan tillægges nogen vægt. Jeg skal henvise til U2014.291 V.

Endvidere anser jeg under henvisning til H2015.177.2013 sagen for forældet.

Endelig findes det ikke sandsynliggjort, at der er tale om dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen."

10. 88807

I brev af 4/12 2015 vedlagt klageskemaet – der er modtaget i nævnet 7/12 2015 – har klagernes advokat bl.a. anført:

> "Klagerne havde på dette tidspunkt ligeledes reklameret over for [ingeniør], og idet der hverken i forhold til sælger, [ingeniør] eller Topdanmark Forsikring A/S som ejerskifteforsikringsselskab kunne findes en mindelig løsning, iværksatte klagerne i medfør af retsplejelovens § 343 begæring om syn og skøn, hvilken begæring blev indleveret til Retten i … den 4. september 2013.
> …
> Topdanmark Forsikring A/S var procestilvarslet under den verserende skønssag og fremkom i anledning heraf med bemærkninger i anledning af skønssagen samt deltog ved skønsforretningerne.
> …
> Klagernes begrundelse for at konstaterede forhold udgør dækningsberettigede skader:
>
> Ved syn og skøn er det dokumenteret, at der er konstateret et alvorligt skimmelangreb i ejendommens tagkonstruktion, som er af en karakter, hvorefter skønsmanden anbefaler, at der foretages skimmelsanering med henblik på at imødegå risikoen for indeklimamæssige problemer for de personer, der opholder sig i boligdelen.
>
> Klagerne henviser til indholdet af supplerende skønserklæring af 17. februar 2015.
>
> Forholdet samt årsagen hertil må antages at have været til stede på tidspunktet for klagernes overtagelse af ejendommen, hvilket i særdeleshed bekræftes af bemærkningerne i den af [ingeniør] udarbejdede tilstandsrapport, hvoraf fremgår, at den beskikkede bygningssagkyndige den 20. februar 2006 vurderer, at ventilationen i tagkonstruktionen var utilstrækkelig, samt at der var aftegninger (spor) på opfugtning i tagkonstruktionen, ligesom der var målt forhøjet fugt.
>
> Senest er det i supplerende skønserklæring af 11. september 2015 konstateret, at tagkonstruktionen fortsat ikke er ventileret korrekt, idet der ifølge skønsmandens svar på spørgsmål 17 burde være ventilationstagsten i niveau med skunke og i niveau med toploftet for sikring af ventilation i disse områder, hvilket forhold ifølge skønsmanden er en medvirkende årsag til skimmelforekomsten.
>
> Det må således efter klagernes opfattelse konstateres, at der ved besigtigelsen den 20. februar 2006 forelå en fejlkonstruktion af tagkonstruktionen i relation til dennes ventilationsforhold, hvilket er bekræftet ved den senest fremkomne skønserklæring af 11. september 2015, samt at der ved den efterfølgende besigtigelse den 21. februar 2006, der dannede baggrund for udarbejdelse af allonge, fortsat forelå en fejlkonstruktion, hvilket forhold er årsag til det tidligere konstaterede skimmelsvampeangreb i tagkonstruktionen, hvilket skimmelsvampeangreb ikke er imødegået af de af sælger i perioden 20. - 21. februar 2006 etablerede udbedringstiltag.
>
> Klagerne gør gældende, at fejlkonstruktionen af tagkonstruktionen (der er nyere) i sig selv udgør en dækningsberettiget skade under den tegnede ejerskifteforsikring, ligesom skimmelsvampeangrebet, når dette er af en så omfattende karakter og som konstateret indebærer en risiko for ejendommens beboere (boligdelen), i sig selv udgør en dækningsberettiget skade. Klagerne henviser til ankenævnspraksis, herunder AK 85.152, hvor et omfattende skimmelsvampeangreb, som havde en negativ på indeklimaet i ejendommen, blev anset for i sig selv at udgøre en dækningsberettiget skade under en tegnet ejerskifteforsikring.

I nærværende sag er der endvidere en kobling mellem fejlkonstruktionen af tagkonstruktionen og skimmelsvampeangrebet, hvilket ligeledes efter klagernes opfattelse efter fast praksis for Ankenævnet for Forsikring indebærer, at der foreligger en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen.

Klagerne henviser ydermere til, at det af vedlagte ejendomsmæglererklæringer fremgår, at de konstaterede forhold har en betydelig negativ indvirkning på ejendommens værdi i handel og vandel, hvilket ifølge landsretspraksis ligeledes har betydning for, hvorvidt der foreligger en retlig relevant skade, som er dækket under ejerskifteforsikringen.

Der henvises til vedlagte FED2002.734, hvor landsretten i præmisserne til støtte for, at der forelå en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikring, direkte henviste til indhentet ejendomsmæglervurdering, hvorefter det anmeldte forhold havde 'en betydelig indflydelse på ejendommens handels- og omsætningsværdi.'

Topdanmark Forsikring A/S har som ejerskifteforsikringsselskab gjort gældende, at et evt. krav er forældet.

Heri er klagerne ikke enige.

Dels har klagerne først ved gennemførelse af det omfattende syn og skøn fået klarhed over, at tagkonstruktionen fortsat er med en fejlkonstruktion (se herved supplerende skønserklæring af 11. september 2015), dels har klagerne først ved gennemførelse af det omfattende syn og skøn fået klarhed over, at der er tale om et skimmelsvampeangreb med negativ indvirkning på ejendommens indeklima i boligdelen. Ydermere har Topdanmark Forsikring A/S som ejerskifteforsikringsselskab været procestilvarslet under den verserende skønssag, hvilket i sig selv ligeledes må antages at afbryde den løbende forældelse."

Dertil har selskabet i brev af 29/1 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Sådan har sagsforløbet været**
I forbindelse med en stormskade på taget med vandskade, som dækkes på husforsikringen tilbage i 2007 anmeldes også utæthed ved tagvinduer den 11. september 2007 til ejerskifteforsikringen, som dækkes af forsikringen.

Den 28. december 2010 anmeldes samme skade igen, ligesom der anmeldes manglende ventilation i tagrum. Der vedlægges en rapport omkring forholdene fra vores kunders rådgiver.
…
Vores kunders daværende advokat klager over dette, men kontakter alligevel sælger. Dette sker i perioden februar 2011- april 2011.

Vi får for at berolige vores kunder undersøgt undertagets type, som viser sig at være diffusionsåbent. Vi lader også tagkonstruktionen besigtige ved en anden taksator, som foranlediger prøvetagning i beboelsesdelen.

Der foretages prøver af skimmeltyper ved … både i tagrum og nede i beboelsen, og der kan ikke typemæssigt konstateres sammenfald.

Da der således fortsat ikke trods yderligere undersøgelser er sandsynliggjort skader i forsikringens forstand, må vi ved brev fra den 3. januar 2012 igen fastholde vores afgørelse.

Vores kunde sender efterfølgende en rapport fra Teknologisk Institut. Da der er en del fakta, herunder undertagets type, omfanget af vores kunders egne ombygninger og spørgsmål om skimmeltyper, som rapporten ikke tager højde for og som også har sin årsag i vores kunders skiftende forklaringer omkring udførslen af lofter og loftslem, undersøges forholdene også ved [bygge- og miljøteknikfirma].

Den 17. juni 2013 fastholder vi igen vores første vurdering.

Vores kunder fører efterfølgende en retssag mod sælger og den bygningssagkyndige. Kravet mod sælger frafaldes undervejs. Vi har under sagen meddelt vores kunders advokat, at anmeldelsen til ejerskifteforsikringen er forældet, og vi er således ej heller stævnet i sagen.

Vi procestilsvarsles under sagen, men ønsker ikke at indtræde i retssagen.
…
Kravet er forældet
Vi må fastholde, at vores kunders krav for længst er forældet efter forældelsesloven § 3, stk. 1.

Forholdet vedrørende manglende ventilation og skimmel i tagrum er anmeldt i 2010 og afvist fra forsikringsdækning i 2011 og siden fastholdt af flere omgange.

Vores kunder har efterfølgende vores behandling på ejerskifteforsikringen med retshjælpsdækning fra Topdanmark stævnet sælger og den bygningssagkyndige, og vi har i den forbindelse meddelt vores kunders advokat, at vi anser kravet i relation til ejerskifteforsikringen for forældet.

Ved brev fra den 23. februar 2015 gør vi vores kunders advokat opmærksom på, at vi anser kravet for forældet og henviser til H 2015.177 2013.

En procestilsvarsling suspenderer således ikke forældelsen, som vores kunders advokat anfører, og vi har ej heller modtaget reaktion herpå fra vores kunders advokat.

Vi har netop ikke været part i sagen mod sælger og den bygningssagkyndige og har således ikke deltaget i sagen eller haft indflydelse herpå, jf. brev fra Retten i … fra den 20. marts 2015.

Såfremt vores kunders advokat havde fundet det relevant at fastholde det afviste krav og ikke accepteret forældelsen, kan det undre, at vi ikke blev medstævnet, når sagen med retshjælp under alle omstændigheder var en realitet.

Vi fastholder, at kravet er forældet.

Der er ikke sandsynliggjort yderligere skade ved overtagelsen
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade. Se venligst vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 4.B.

Ved bygningsskade 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 og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Det er en forudsætning for dækning af en sådan bygningsskade, at denne eller den nærliggende risiko herfor har været til stede ved overtagelsen af ejendommen, jf. vilkårenes punkt 4.A.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at ejendommen på tidspunktet for overtagelsen i 2006 er overtaget med aktuelle bygningsskader i ejerskifteforsikringens forstand, som går udover vores kundes aftale med sælger og hus- og ejerskifteforsikringens dækninger.

Vores kunder har efter overtagelsen fået foretaget væsentlige ombygninger, som også har betydning tagkonstruktionens tilstand.

Det oplyses af sælger, at ejendommen er overtaget med profilbræddelofter på 1.sal, som vores kunder selv har skiftet efter overtagelsen til gipslofter. I den forbindelse er det konstateret, at spots ikke er lufttæt monteret til dampspærren og at den nye loftlem ej er tætsluttende.

Der er en naturlig og god ventilation i tagrummet, hvilket vores kunders rådgiver flere gange har medgivet i forbindelse med skønsforretningen.

Det utætte tagvindue er til trods for dækning tilbage i 2007 ikke udbedret og vores taksator har ved besigtigelse hjulpet med tømning af disse spande. Vi henviser til taksators brev fra den 3. januar 2012.

Det er [bygge- og miljøteknikfirmas] vurdering, at fugt og skimmelforholdene i tagkonstruktionen har sin årsag i den utætte dampspærre i forbindelse med ombygningen efter overtagelsen, ligesom det ikke er befordrende for fugtniveauet, at der står spande fyldt med vand i tagrummet gennem en så lang periode.

Stormskaden, som blev dækket på husforsikringen, er således også udbetalt til vores kunder som led i deres egen ombygning, idet det efter vores kunders udsagn ikke var muligt at adskille stormskaden fra deres egen ombygning.

Den manglende ventilation er der således taget højde for i forbindelse med handlen og den efterfølgende opståede følgeskade af den utætte dampspærre må henføres til vores kunders egne arbejder.

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at sælgers forbedring af ventilationen i tagrummet jo ikke fjerner de gamle synlige aftegninger på undertaget. Sådanne aftegninger anses ikke i sig selv for en skade i forsikringens forstand, og har jo også været til vores kunders kendskab.

Vi finder det herved ikke sandsynliggjort, at der findes dækningsberettigede årsager til fugt og skimmel i tagkonstruktionen.

Der er ikke konstateret skimmel som en skade i sig selv

I forhold til skimmel som en skade i sig selv, er det ikke dokumenteret, at der i beboelsesrummene på 1. salen på tidspunktet for overtagelsen var skimmel i en intensitet og i et omfang, som i sig selv nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Vi henviser blandt andre til AK 85.736 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 2006 ved overtagelsen var med nævneværdig nedsat brugbarhed grundet skimmel på undertag.

I december 2011 har Topdanmark foranlediget prøvetagelse af skimmeltyper og omfang i både beboelsen og i tagrummet af …, som viser, at der ikke er sundhedsmæssig risiko ved at opholde sig i boligen.

Der er ikke udover de af … foretagne prøver, foretaget målinger i beboelsen, hverken forinden vores kunders egne ombygninger eller i dag, som påviser skimmel i sundhedsskadelig grad i beboelsen, hvorfor vi ikke anser det for sandsynliggjort, at der er skimmel i en intensitet, som i sig selv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed på tidspunktet for overtagelsen i 2006.

Vi dækker ikke eventuel værdiforringelse
Der er ikke i vilkårene hjemmel til at erstatte eventuelle værdiforringelser, hvorfor vi ikke finder indhentede ejendomsvurderinger relevante. Vi henviser til AK 87.689.

Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at sagen mod den bygningssagkyndige endnu ikke er afgjort, og at et eventuelt ansvar i forbindelse med udførelse af tilstandsrapporten kan udløse erstatning. Der vil ikke kunne opnås dobbelt erstatning, jf. berigelsesforbuddet i forsikringsaftalelovens § 39.

Vi må fastholde vores afgørelse
Vi fastholder, at kravet vedrørende tagkonstruktionen er forældet.

Det er dog ej heller sandsynliggjort, at ejendommen tilbage i 2006 er overtaget med aktuelle bygningsskader udover tilstandsrapportens bemærkninger og de i forsikringens løbetid dækkede skader.

Vi har i vores besvarelse af klagen ikke foretaget gennemgang af den meget omfattende korrespondance og skønserklæringer i forbindelse med sagen overfor sælger og den bygningssagkyndige ved retten al den stund, at vi ikke har været part i sagen."

Efterfølgende er klagerne og selskabet fremkommet med yderligere kommentarer i breve af 8/3, 1/4, 19/4, 3/5 2016. I brev – dateret den 19/4 2016 - til nævnet har klagerne henvist til en mailkorrespondance mellem deres advokat og selskabet. I mail af 30/8 2013 fra klagernes advokat hedder det således bl.a.:

"Jeg vedhæfter blot til din orientering udkast til begæring om isoleret bevisoptagelse.

15. 88807

Topdanmark Forsikring har tidligere som ejerskifteforsikringsselskab været involveret i sagen (før jeg kom ind i billedet), og det vil være nødvendigt at procestilvarsle Topdanmark til det kommende syn og skøn, således at resultatet af syn og skønnet bevismæssigt kan lægges til grund i relation til samtlige aktører.

I medfør af samarbejdsaftalen skal jeg derfor forespørge, om dette er et problem, og er det det, orienterer jeg naturligvis [klagerne] herom, således at jeg kan være dem behjælpelig med at finde anden egnet advokat."

Hertil har selskabet i mail af 2/9 2013 bl.a. anført:

"Det ser vi ikke som noget problem".

I klagernes brev – der er dateret den 19/4 2016 - til nævnet er det bl.a. anført:

"Topdanmarks taksator deltog i skønsmandens prøvetagning - såvel som Teknologisk Institut deltog. Prøvetagningen foregik den 28. januar 2015.

Skønsrapporten omkring prøvetagningen kom frem den 17. februar 2015. Der konkluderes i rapporten, at problematikken omkring skimmelsvamps påvirkning af de personer, der opholder sig i en inficeret bolig, ikke er eksakt videnskab, men at det med baggrund i den kendte viden og de faglige anbefalinger og anvisninger, der eksisterer på området anbefales at foretage en skimmelsanering i det påkommende tilfælde.

Først 26 dage efter prøvetagningen og 6 dage efter at have fået kendskab til rapporten den 23. februar 2015 reagerer Topdanmark med at erklære skønsmanden inhabil og at skønserklæringen ikke kan tillægges nogen vægt.

Hvorfor reagerer Topdanmark om inhabilitetsspørgsmålet, når Topdanmark samtidig hævder, at de ikke er en del af sagen?

Konklusionen ovenfor af skønsmanden er i øvrigt i overensstemmelse med konklusionen i den oprindelige rapport udarbejdet af Teknologisk Institut den 13. august 2012 (Bilag 5 i min tidligere redegørelse). Men denne rapport ønskede Topdanmark ikke at tillægge værdi, fordi rapporten ikke var uvildig. (den var alene bestilt af os som husejere).

Til gengæld fik Topdanmark udarbejdet en rapport på bestilling fra dem. Konklusion io den af Topdanmark var anderledes. Topdanmark havde til gengæld ikke anmodet rapport skriver om at tage prøver i bygnings konstruktionen (som Teknologisk Institut tidligere havde gjort).

Sluttelig vil jeg nævne, at såfremt Topdanmark ikke havde erklæret inhabilitet, ville sagen om inhabilitet formegentlig ikke have været der.

Som kunde og almindelig privat forbruger af produkter, der blive tilbudt - i det her tilfælde et forsikringsprodukt har jeg meget vanskelig ved at se at forsikringsselskabet på nogen måde i denne sagsbehandling ser en kunde en forbruger, der har købt en ydelse. Det begrunder jeg med:

1. Afvisninger af den ene, den anden eller tredje m.fl. årsager
2. Skiftende sagsbehandlere
3. Skiftende advokater

4. I særdeleshed ingen rød tråd i sagsbehandling hverken fra forsikringsselskabet eller fra deres advokats side."

Hertil har selskabet i brev af 19/5 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Svaret fra vores leder af vores interne advokatfunktion vedrører interessesammenfald i forhold til vores kunders advokat, som repræsenterer Topdanmark i andre sager og intet andet. Det har lederen af vores interne advokatfunktion ligeledes bekræftet.

Det er helt normalt procedure, at vores eksterne advokater skal forespørge lederen af den interne advokatfunktion, hvis der kan være interessesammenfald i en sag.

Hvis man læser vores kunders bilag 14 a i en sammenhæng, fremgår det tydeligt, at det er det, som lederen af vores interne advokatfunktion svarer på.

Grunden til, at vi reagerer på habilitetsspørgsmålet er, at vores kunders advokat skriver til os den 20. februar 2015 (vores bilag 20), at vi bør dække forholdet efter 3. skønserklæring, hvilket vi svarer på i brev af 23. februar 2015 (vores kunders bilag 19).

Vi reagerer på habilitetsspørgsmålet, da det er tydeligt i forhold til tidligere skønserklæringer, at skønsmanden er blevet påvirket af vores kunders rådgiver ved skønsforretningen. Dette er vi nødt til at påpege, hvis vores kunder trods forældelsen skulle vælge at stævne os senere hen.

Det ville ikke give mening at gøre indsigelse før, da vi netop ikke er part i sagen mellem vores kunder og den byggesagkyndige/sælger, hvorfor det først bliver relevant på det tidspunkt, hvor vores kunders advokat skriver til os, at vi bør dække.

I forhold til selve konklusionen fra skønsmanden må vi henvise til, at faktum er, at der ikke er målt sundhedsskadelig skimmel i beboelsen. Hverken ved overtagelsen eller ved prøverne i beboelsen fra 2011 fra … (vores bilag 10).

I forhold til vores kunders afsluttende bemærkninger omkring sagsbehandlingen, så dækker vi de forhold, der er omfattet af forsikringen. Hverken mere eller mindre.

Det er flere grunde til, at vi ikke dækker vores kunders anmeldte forhold, hvorfor vi har anført disse grunde. Der tilkommer ofte flere oplysninger til sagerne under vejs i forløbet, hvilket der også er sket i denne, hvorfor vi naturligvis har forholdt os til disse og kommenteret på dem.

Vores kunders bemærkninger ændrer således ikke på, at vi mener, at kravet er forældet samt at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klagerne har fremsat krav om dækning for udgifterne til udbedringen af det anmeldte forhold ved ventilationen i bygningens tagrum samt til udgifterne til saneringen af tagrummet for skimmelsvamp.

Klagernes advokat har i sit brev af 4/12 2015 henvist til, at klagerne først efter skønserklæringerne har fået klarhed over, at der er tale om en fejlkonstruktion, og at der er tale om et skimmelsvampeangreb med negativ indvirkning på ejendommens indeklima i boligdelen. Advokaten har endvidere i brevet anført, at selskabet blev procesunderrettet til syns- og skønsforretningen, og at dette afbryder forældelsen af klagernes krav mod selskabet.

Selskabet har heroverfor i sit brev af 29/1 2016 til nævnet anført, at klagernes eventuelle krav er forældet, idet klagerne foretog anmeldelse til selskabet i 2010, og at selskabet siden da har fastholdt sin afgørelse ad flere omgange. Selskabet har endvidere henvist til Højesterets dom af 10 februar 2015 i sag 177/2013, der er trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2015, s. 1580, og anført, at det fremgår af dommen, at det forhold, at klagerne procesunderrettede selskabet, ikke suspenderer forældelsen, jf. herved forældelseslovens § 21, stk. 4. Selskabet har i brev af 29/1 2015 i øvrigt afvist, at klagerne har godtgjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker, at det fremgår af notatet af 22/12 2010, at der er problematiske forhold ved ventilationen af tagrummet, og at der ved arkitektens besigtigelse kunne konstateres forhøjet fugt og voldsom skimmelvækst i tagrummet. Nævnet finder, at klagerne i hvert fald på tidspunktet for udarbejdelsen af notatet har fået et sådant kendskab til de omstændigheder, der kunne begrunde et krav mod selskabet, at forældelsesfristen på tre år senest er begyndt at løbe fra 22/12 2010, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1 og 2. Forældelsen af klagernes eventuelle krav er herefter som udgangspunkt indtrådt den 22/12 2013.

Spørgsmålet er herefter, om det forhold, at klagerne procesunderrettede selskabet i forbindelse med skønsforretningen, medfører en foreløbig afbrydelse af forældelsen af klagernes eventuelle krav.

Det følger af forældelseslovens § 22, stk. 1, at der kan ske foreløbig afbrydelse af forældelsen, hvis der inden forældelsesfristens udløb indledes retsforfølgning "... mod én af skyldnerne og skriftligt underrettet de øvrige om forfølgningen og opfordret dem til at varetage deres interesser under sagen…". Det er dog et krav, at der skal indledes retsforfølgning som nævnt i § 16 eller § 21, stk. 1, der omhandler retssager, voldgiftssager og sager, der er indbragt for en administrativ myndighed eller for et klagenævn.

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at selskabet blev procesunderrettet inden den 22/12 2013, og at dette vedrørte afholdelsen af syn og skøn uden for en rets- eller voldgiftssag, jf. herved klagernes advokats brev af 4/12 2015 om, at der i medfør af retsplejelovens § 343 blev iværksat en skønsforretning. På den baggrund finder nævnet, at der ikke er grundlag for at anse forældelsen midlertidigt afbrudt i medfør af forældelseslovens § 22, stk. 1, idet skønsforretningen hverken kan anses for at være omfattet af forældelseslovens §§ 16 eller 21, stk. 1.

For så vidt angår spørgsmålet, om forældelsen i medfør af forældelseslovens § 21, stk. 4, blev midlertidigt afbrudt, er det nævnets opfattelse, at en begæring om syn og skøn efter retsplejelovens § 343 om isoleret bevisoptagelse ikke afbryder forældelsen af en fordring, mod en eventuel skyldner over for hvem afbrydelsesvirkningen gøres gælden-

de, der ikke er part (skønsindstævnt) i syns- og skønssagen, jf. herved Højesterets dom trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2015, side 1580 og Von Eybens Forældelse, side 921. Da selskabet alene var procesunderrettet, finder nævnet, at der ikke er indtrådt midlertidig afbrydelse af forældelsen. At selskabet ved sin advokat i mailen af 23/2 2015 har anført, at skønsmanden var inhabil, kan ikke føre til andet resultat. Selskabets mail af 2/9 2013 finder nævnet heller ikke at kan føre til andet resultat.

Da klagerne først indbragte sagen for Ankenævnet for Forsikring den 7/12 2015, finder nævnet herefter ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klagernes eventuelle krav er forældede. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels