Ankenævnet for Forsikring

Den 3. maj 2016 blev i sag nr. 88977:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for et anmeldt angreb af skimmelsvamp i tagkonstruktionen og krybekælderen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1970. Forsikringen trådte i kraft den 23/9 2015 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 27/8 2015. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

9. Lofter/etageadskillelser		
9.2 Loftbeklædning	K1	I stuen forekommer der sorte skjolder på loftet, hvilket skønnes at skyldes kuldebroer.
	K1	I det syd/vestlige værelse, samt i badeværelser og bryggers forekommer fugtskjolder på loftet, bl.a. ved loftventiler, samt ved ovenlysvinduerne og på lysningspaneler ved disse ovenlysvinduer. Note: Skjolderne skønnes at skyldes tidligere utæthed i tagbelægningen. Ved besigtigelsen kan der ikke måles opfugtning i loftet.

Klageren har i tillæg til klageskemaet af 19/1 2016 bl.a. anført:

> " Vi overtog den 23.09.2015 ejendommen … og tegnede i den forbindelse ejerskifteforsikring med 5-årig standarddækning i Husejernes Forsikring (herefter 'selskabet').

Denne klage omhandler selskabets afslag på dækning af massiv skimmelsvamp i husets tagkonstruktion samt i krybekælder og på vægplader over vinduer.

…

Sådan opdagede vi skaden

Loftet i husets soveværelse havde skjolder efter en tidligere vandskade, jf. bl.a. tilstandsrapporten

…

I stedet for at male over skjolderne, ønskede vi at udskifte loftet i dette rum.

…

Da min mand, …, tog loftet ned, undrede han sig over den stærke lugt. Han fjernede derfor dampspærre og isolering, og kunne - især over det sydøstlige værelse - se massive sorte pletter på undersiden af taget og på spær mv.

Da han (på godt og ondt) er handlingens mand, fjernede han derefter lofterne i det tilstødende værelse mod sydøst, hvor vi kunne konstatere, at skaderne var endnu mere gennemgribende. For at få overblik over omfanget, nedtog han alle lofter, således at undersiden af taget var blotlagt.

…

Sagsforløb

Vi fik af håndværkere at vide, at der i deres øjne utvivlsomt var tale om skimmelsvamp. Micro Clean A/S tog derfor 08.10.2015 en MycoMeter-test, som viste massiv forekomst af skimmel på tagets underside. Testen vedlægges som bilag A.

Vi anmeldte skaden til ejerskifteforsikringen i begyndelsen af oktober 2015.

… [Selskabets taksator besigtigede] ejendommen den 14.10.2015. Ved besigtigelsen oplyste taksator, at skaden skulle anmeldes til vores husforsikring, da skimmelsvamp ikke var et anliggende for ejerskifteforsikringen.

Herefter kontaktede vi vores husforsikring, … Husforsikringen afviste ved afgørelse af 12.11.2015 (bilag B) at dække skaden med følgende begrundelse:

'... skimmelvæksten er opstået som følge af en fejlkonstruktion.

Forsikringen dækker ikke skade som følge af udførelses fejl, materialefejl eller fejlkonstruktion.'

Vi oplyste dette til taksator, og modtog den 20.11.2015 afgørelse fra selskabet, hvoraf fremgår, at taksator vurderede, at skimlen ikke var i vækst, og at skaden ikke var dækningsberettiget, *'da det er forventeligt i ejendomme opført på daværende tidspunkt og med den benyttede byggeskik'*.

…

Vores bemærkninger

Da vi købte huset, havde vi min mors kæreste med ude og kigge, da han har stort kendskab til huskonstruktioner og i mange år har være ansvarlig hos [entreprenørfirma]. Hans vurdering var, at der var tale om et robust og sundt 70'er hus, og at der ikke var grund til bekymring, fordi der forelå en tilstandsrapport som frikendte tagkonstruktionen for problemer.

I afgørelse af 20.11.2015 anfører selskabet: *'Forholdet anerkendes ikke som en dækningsberettiget skade, da det er forventeligt i ejendomme opført på daværende tidspunkt og med den benyttede byggeskik jf betingelserne punkt 3.1.'*

Typisk og forventelig
Som bilag til tilstandsrapporten (bilag G) var der vedlagt et bilag om hustypebeskrivelse. Af hustypebeskrivelsen fremgik *'ingen type valgt'*,
…
Ved salg af huset blev der lagt vægt på, at det var et hus med *'tag uden bemærkninger*', jf. forsiden på salgsopstillingen
…
Der var intet i tilstandsrapporten, som for os indikerede, at der tidligere havde været en skade, som evt. var mangelfuldt udbedret eller at der var konstruktionsfejl som medførte alvorlig skimmelsvamp, der kunne påføre vores familie alvorlige helbredsmæssige skader.

Ud fra tilstandsrapporten var der intet, som fik vores eller vores rådgivers alarmklokker til at ringe.

Dette sammenholdt med, at huset er solgt som et hus uden anmærkninger på taget, gør, at vi ikke med rimelighed burde have vidst, at vi købte et hus, hvor der 'naturligt' medfulgte massiv skimmelsvamp.

Vores konkrete forhold
På grund af de omfattende skader i boligen er vi endnu ikke flyttet ind i huset og har siden 30.12.2015, hvor vores tidligere bolig blev solgt, været genhuset.

Da vi endnu ikke har boet i huset, kan vi ikke bevise, at vi ved at bo i huset er blevet syge af skimmelsvamp. Dette kan alene sandsynliggøres.

Vi er en sammenbragt familie med … hjemmeboende børn. Mit ene [barn] på … år har store udfordringer på grund af [lidelse], hvilket påvirker og udfordrer hele familien helbredsmæssigt på grund af mange års massiv stress, der følger med [lidelses]diagnosen. Af den årsag har vi ekstra fokus på at nedbringe enhver risiko for stress, da der ikke skal meget til at vælte læsset i vores familie, og da vi har diverse stressrelaterede lidelser.

Mit andet [barn] på … år lider af hudsygdomme i moderat grad, og kan ikke tåle parfume mv.

[Klagerens ægtefælle], har et stærkt helbred, men har sårbare luftveje som følge af [arbejde], hvor han har påført sig [helbredstilstand], som er irritation i luftvejene og medfører, at han hoster, hvis der er urene partikler i luften.

Jeg selv har et sårbart helbred, som følge af for mange års stress.

Da vi købte og da vi overtog huset, var der en særlig lugt inde i huset. Denne lugt antog vi var begrundet i, at den tidligere beboer var ryger, og havde været alvorligt syg i mange år. Vi regnede derfor med, at lugten ville forsvinde, når vi malede huset og satte nye møbler ind.

Huset har nu i fire måneder stået som en slags 'råhus' (uden lofter, trægulv, køkken og badeværelser) og er derfor kraftigt ventileret. Desværre kan vi konstatere, at lugten ikke er

forsvundet, men stadig hænger i huset. Lugten stammer ifølge fagfolkene fra skimmelsvampen.

[Klagerens ægtefælle] hoster voldsomt, når han opholder sig i huset i dag.

Da vi så, at der var tale om skimmelsvamp, var vi ikke i tvivl om, at denne skade skulle udbedres, før vi flyttede ind. Ingen af os har forstand på den slags, og var sikre på, at en forsikring ville dække forholdet. Vi overvejede på intet tidspunkt, at det var nødvendigt at få foretaget test og indhente erklæringer på indeklimaet, før vi nedtog lofterne. Vores interesse var, at få klarhed over omfanget af skimmelsvamp.

Det høje skimmelniveau sammenholdt med vores personlige forhold gør at vi er overbevist om, at vi - hvis vi havde boet i huset - ville pådrage os yderligere sygdomme som følge af skimmelsvampen.

Selskabets begrundelse for manglende dækning
I selskabets sagsfremstilling af 20.11.2015 anføres, at taksator vurderer, at skimlen ikke er i vækst. Som det fremgår af sagsfremstillingen er der tale om massiv vækst på hele undersiden af taget.

I afgørelse af 08.01.2016 angiver selskabet med henvisning til forsikringsbetingelserne punkt 16.1, at forsikringen ikke dækker ulovlig bygningsindretning.
…
Som vi læser forsikringsbetingelserne, opfatter vi ikke punkt 16 som en undtagelsesbestemmelse, idet undtagelser er anført under punkt 4 i forsikringsbetingelserne. Punkt 16 må derimod være forsikring mod ulovlig bygningsindretning, selvom denne ikke medfører en skade iht. lovgivningens definition.

Loftet er mangelfuldt udluftet, og der er som følge heraf massiv skimmelsvamp, hvilket opfylder forsikringens og lovgivningens definition på en skade.
…
Vi gør gældende, at det ikke er en betingelse for at få dækning for skader, der er en følge af ulovlig bygningskonstruktion, at man har tegnet udvidet dækning, og at ulovlig bygningskonstruktion ikke er undtaget i selskabets forsikringsbetingelser.

Afsluttende data
Opførsels år er ifølge BBR 1970 og bygningsattest er udstedt 22.05.1970.

Forsikringsbetingelser vedlægges som bilag H.

Konklusion
Vi mener klart, at der er tale om en dækningsberettiget skade, og beder Ankenævnet for Forsikring om at tage stilling til vores sag, så vi hurtigst muligt kan komme videre.

Af de øvrige skader, som bliver behandlet med selskabet, har vi erfaring med, at selskabet ikke fremkommer med løsningsforslag. Såfremt udarbejdelse af løsningsforslag påhviler selskabet, beder vi ankenævnet minde selskabet om dette i sin afgørelse."

Selskabet har i mail af 8/2 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Forholdet besigtiges den 14. oktober 2015 tillige med øvrige anmeldte forhold. Af skaderapporten fremgår det, at der konstateres skimmel forskellige steder i tagkonstruktionen og at det vurderes, at skimlen ikke er i vækst.
> Forholdet afvises idet det er forventeligt og erfaringer har påvist, at ved tagkonstruktioner, der er udført på den måde og på daværende tidspunkt, er der stor risiko for skimmeldannelse. I den fremsendte MycoMeter-test (bilag 6) påvises der skimmel, hvilket i sig selv ikke er bemærkelsesværdigt.
> At der er skimmel i krybekælderen af moderat karakter, er ligeledes forventeligt. Erfaringer med krybekældre, der danner kondens må tilskrives som årsag, fordi der opstår den rette tilstand af varme og kulde kommende dels ovenover etageadskillelsen og dels for den ventilering der sker igennem ejendommens ventilationsriste.
>
> Selskabet modtager indsigelse fra klager sammen med en udtalelse fra en civilingeniør, som anfører at husets beboere løber en stor risiko for at udvikle skimmelallergi på grund af skimmelvækst på undersiden af tagpladerne. Dette bliver dog ikke underbygget.
>
> Selskabet foranlediger at DMR Skimmel foretager en fugt- og skimmelundersøgelse. Undersøgelsen gennemføres den 14. december 2015. Af undersøgelsen (bilag 7a og 7b) fremgår bl.a.:
> 'Som det fremgår af bilag 3, viser de foreløbige laboratorieanalyse af prøver udtaget i tagkonstruktionen, at der overalt er vækst af skimmelsvampe.
> Årsagen til at taget lokalt misfarves er, efter alt at dømme, tidligere utætheder i den oprindelige tagtækning.
> For god orden skyld skal det nævnes, at skimmelvækst i tagkonstruktioner er uundgåeligt.
> Særligt i forårs- og efterårsperioden, hvor temperaturforskellen mellem nat og dag svinger meget, vil der opstå kondens på de kolde tagdele. Denne fugt kan sjældent nå at fortrænge, førend der er opstået skimmelangreb.
> Ligeledes vil fugtindholdet i udeluften i efterårsperioden i sig selv, kunne nå et niveau der understøtter Skimmelsvampevækst'....
> ....'Afslutningsvis skal det nævnes, at skimmelvækst i de yderste lag af klimaskærmen (bag facadebeklædninger, på vindspærre og i de yderste lag af tagkonstruktioner) normalt ikke vil være af sundhedsmæssig betydning'.
>
> Skimlen er konstateret i tagkonstruktionen og i krybekælderen, som normalt er lukket af fra beboelsen og vil være det igen, når pågående renovering af bygningen er tilendebragt.
>
> Der er alene skimmelsporer i beboelsen fordi lofter er nedtaget i forbindelse med nævnte renovering.
>
> Der er dermed ikke tale om et dækningsberettigende forhold i ejerskifteforsikringens forstand jf. betingelserne pkt. 3.1.
>
> Klager anfører at hun ønsker dækning for ulovlig bygningsindretning jf. betingelsernes pkt. 16 om udvidet dækning, men da forsikringen er tegnet som en standard forsikring afvises dette og dette fastholdes uden yderligere kommentarer, idet klagers påstand om, at standarddækningen skal omfatte udbedring af ulovlige bygningsindretninger ikke finder hjemmel i betingelserne.
>
> Af klagers indbringelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring, fremgår i øvrigt ikke nye oplysninger, som ændrer på selskabets afgørelse, som derfor fastholdes."

Klageren indsendte herefter en rapport fra Teknologisk Institut. Uddrag af rapporten gengives i det følgende.

Selskabet har i mail af 29/2 2016 til nævnet hertil bemærket:

> "Det er vores opfattelse, at forsikringstager ikke har påvist at der er skimmel i boligen ved overtagelsen.
>
> Alle lofter er taget ned før der er konstateret skimmel i tagkonstruktionen og vi fastholder således at skadebegrebet herfor ikke er opfyldt.
>
> Teknologisk institut konkluderer, at der er massiv skimmelvækst i tagfiner samt tagkonstruktion. Derudover er der skimmel over nogle vinduer. Da sidstnævnte er i selve boligen anerkender vi at skimmel over nogle vinduer er dækningsberettigende.
>
> Vi er fortsat af den opfattelse, at der ikke er påvist skimmel i selve boligen, men udelukkende i tagkonstruktionen. Det er ikke påvist, at denne skimmel får tilført så meget fugt, at der er risiko for, at disse tagfinerplader vil blive angrebet af råd.
>
> Idet forsikringstager har tegnet en standard dækning, vil den manglende ventilation, som ud fra rapporten fra teknologisk institut har forårsaget skimmelen, ikke være dækket."

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

Af mycometertest af 8/10 2015 fremgår:

Prøve		Prøvested		Målelig forekomst af skimmel			
Nr.	Sign.	Rum	Bygningsdel / Materiale	Værdi	Ingen	Moderat	Massiv
					≤25	26-450	>450
01		Tag	undertag	1790			x
02		Krybekælder	gulv	339		x	

Selskabet har i brev af 20/11 2015 om den anmeldte skimmelskade anført:

> "Det ses, at alle lofter er demonteret, således at der er frit syn op i tagkonstruktionen. Du oplyser, at demonteringen er sket i forbindelse med den planlagte renovering og at det er i den forbindelse, at der er konstateret skimmel i flere områder, hvilket dokumenteres af en skimmelrapport bestilt af dig selv.
>
> Det ses på besigtigelsen, at der er aftegninger af skimmel i større og mindre omfang forskellige steder i tagkonstruktionen.
>
> Taksator vurderer, at skimlen ikke er i vækst.

Tagkonstruktionen er en build-up konstruktion, hvor der oprindeligt, som dampspærre er benyttet alucraft. Underlag for tagbeklædningen er krydsfiner og spær er af tømmer, antageligvis bundet af på stedet, da ejendommen er opført.
…
Forholdet anerkendes ikke som en dækningsberettiget skade, da det er forventeligt i ejendomme opført på daværende tidspunkt og med den benyttede byggeskik, if. betingelserne punkt 3.1"

Af en ingeniørrapport af 9/12 2015, som klageren har indhentet, fremgår bl.a.:

"**Observationer**
…
Tagkonstruktionen.
Den mest markante afvisning af forsikringsdækning drejer sig om skader i tagkonstruktionen. Tagkonstruktionen er en gitterspærskonstruktion med ensidigt fald og lav taghældning. Tagdækningen er tagpap lagt på krydsfinertagplader.

Særligt i værelsesfløjen er der kraftig og tæt skimmelvækst på krydsfinerpladerne. Det fremgår af tilstandsrapporten at der er fugtskjolder på lofterne i det sydvestvendte værelse samt i badeværelse og bryggers og ved ovenlysvinduer . Den bygningssagkyndige skønner, at skjolderne skyldes tidligere utæthed i tagbelægningen, men at der ved besigtigelsen ikke kunne måles forhøjet fugt.

Jeg har spurgt den bygningssagkyndige om hvorfra han havde oplysningen om en tidligere utæthed, da sælgeren var et dødsbo. Den bygningssagkyndige oplyste, at tidligere utætheder var et skøn. Der forelå ikke konkrete oplysninger.

Ved eftersynet var lofterne fjernede. Skadebilledet viser, at der er udbredt skimmelvækst på undersiden af tagpladerne. Skimmelvæksten har et sådant omfang, at husets beboere har stor risiko for at udvikle skimmelallergi.

Efter nedtagning af lofter kan det iagttages, at ventilationen af tagkonstruktionen er markant lavere, end gængs standard i opførelsesåret. Der er kun enkelte ventilationsriste i facaderne mod loftrummet. Ved lofterne er der indbygget en dampspærre i form af Alukraft. Alukraften er tynd og rives let i stykker. Skadebilledet tilkendegiver, at dampspærren ikke har været lufttæt. Varm luft er trængt op i tagkonstruktionen, hvor den har kondenseret på undersiden af krydsfinerpladerne. På grund af limlagene i krydsfinerpladerne kan tagpladerne kun optage og afgive fugt i en beskeden mængde. De fugtige tagplader og det organiske materiale giver grobund for skimmelvæksten.

Skimmelvæksten i tagkonstruktionen skyldes således en kombination af utilstrækkelig ventilation og mangelfuld tæthed i dampspærren. Der er tale om en 'indbygget udviklingsskade', som skal dækkes af ejerskifteforsikringen.

Udbedringen skal omfatte skimmelafrensning forbedring af tagventilationen svarende til mindst 1:500 af husets areal. Der skal udføres ny tagisolering med max 300 mm mineraluld samt en helt lufttæt dampspærre."

Selskabet afviste ved mail af 15/12 2015 til klageren at anerkende rapporten fra klagerens ingeniør. Selskabet begrundede afvisningen med, at ingeniøren ikke havde "dokumenteret sine udtalelser".

DMR skimmel har på selskabets foranledning undersøgt bygningen. Af DMR Skimmels rapport af 15/12 2015 fremgår bl.a.:

"**Registrering**
Undersøgelsen er gennemført den 14. december 2015.

Der er tale om et etplans parcelhus med krybekælder. Ejendommen er en del af en større bebyggelse af ens typehuse, der ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) opført i 1970. På besigtigelsestidspunktet var ejendommen under ombygning.

Ejendommen er opført med hulmurede teglstensvægge på støbte fundamenter. Etageadskillelse mod krybekælder er udført af præfabrikerede letbetonelementer. Tagkonstruktionen er udført som et fladt tag, med gitter spær og svagt ensidigt fald, med tagtækning af tagdug, se foto 1 og 2. Tagtækningen vurderes oprindelig at have været udført af asfaltpap, men skønnes udskiftet i 1990 'erne.

Ved undersøgelsen er tagkonstruktionen systematisk gennemgået indvendig og udvendig, visuelt og med fugtighedsmåler, se foto 3-8.

Som det fremgår af fotomaterialet ventileres tagkonstruktionen via ca. 12 stk. Ø30 mm huller i den lodrette beklædning i tagets laveste dele (mod have). I taget højeste dele er ventilation tilvejebragt via 6 stk. 15x20 cm riste i den lodrette beklædning, samt via 3 stk. Ø50 mm ventilationshætter i tagtækningen, se endvidere bilag 2.

Der registreret lokale misfarvninger på krydsfiner og spær i stue mv. ligesom der registreres mere udbredte misfarvninger i soveværelse og kammer samt omkring tagvinduer, se foto 9-10.

Som det fremgår af foto materialet måles generelt 17-23 % træfugt i tagkrydsfiner og tømmer, hvilket er et sædvanligt fugtniveau for årstiden, se figur 1 nedenfor.

For undersøgelse af skimmelsvampe i tagkonstruktionen blev prøve P1/T1 til og med P3/T3 udtaget fra misfarvet tagkrydsfiner og spær, bilag 2.

Det foreløbige resultatet af laboratorieundersøgelsen fremgår af bilag 3.

Konklusion
Som det fremgår af bilag 3, viser de foreløbige laboratorieanalyse af prøver udtaget i tagkonstruktionen, at der overalt er vækst af skimmelsvampe.

Årsagen til at taget lokalt misfarves er, efter alt at dømme, tidligere utætheder i den oprindelige tagtækning.

For god orden skyld skal det nævnes, at skimmelvækst i tagkonstruktioner er uundgåeligt. Særligt i forårs- og efterårsperioden, hvor temperaturforskellen mellem nat og dag svinger

meget, vil der opstå kondens på de kolde tagdele. Denne fugt kan sjældent nå at fortrænge, førend der er opstået skimmelangreb.

Ligeledes vil fugtindholdet i udeluften i efterårsperioden i sig selv, kunne nå et niveau der understøtter skimmelsvampevækst.
…
Afslutningsvis skal det nævnes, at skimmelvækst i de yderste lag af klimaskærmen (bag facadebeklædninger, på vindspærre og i de yderste lag af tagkonstruktioner) normalt ikke vil være af sundhedsmæssig betydning,
…
Analyseresultater

Tapeaftryk suppleret med dyrkningsprøver

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)	Vækst på prøvested*
P1/T1	Tagkrydsfiner syd/vest	*Cladosporium spp.(>125)* *Penicillium spp.(20)*	Massiv vækst
P2/T2	Stue, spær	*Penicillium spp.(2)* *Gær(2)*	Meget vækst
P3/T3	Tagkrydsfiner syd/øst	*Gær(~120)* *Penicillium spp.(22)* *Cladosporium sp.(1)* *Mycelia sterilia*	Massiv vækst

*Konstateret ved direkte mikroskopi af tapeaftryk

Konklusion og vurderinger
Der er på Tl-T3 skimmelsvampevækst. De supplerende dyrkningsprøver P1-P3 domineres af *Cladosporium spp., Penicillium spp.* og *Gær*.

Cladosporium er mørk pigmenterede skimmelsvampe, og angriber ofte materialer der opfugtes med jævne intervaller - f.eks. fuger i baderum. Ses også ofte ved kuldebroer på ydermurer, omkring døre, vinduer etc. Vækst af *Cladosporium* ses ofte på ydervægge i ældre boliger med ringe udluftning og opvarmning - typisk i hjørner eller bag tunge møbler placeret op af ydervæggen. Mindre angreb af *Cladosporium* har sjældent videre indflydelse på indeklimaet. *Cladosporium* er den mest almindelige skimmeltype i udeluften, og dermed også i indeluften, om sommeren.

Gær omfatter en stor gruppe af encellede skimmelsvampe, og er almindelig i både inde og udeluft. Gær konstateres ofte på våde overflader i vådrum og ved vinduer. Svampene kan have næsten alle farver fra hvide over røde til sorte og er ofte fedtede at røre ved.

Penicillium spp. er en stor og meget omfattende skimmelsvampeslægt og er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe i både inde- og udeluft i årets kolde perioder, og som vækst på fugtige bygningsdele. *Penicillium* kan angribe næsten alle organiske bygningsmaterialer og er ofte grønne i udseende. Svampene danner mange og små sporer."

Af Teknologisk Instituts rapport af 23/2 2016, som klageren har indhentet, fremgår bl.a.:

"**6. Sammenfatning**
Der er konstateret omfattende skimmelvækst på tagfiner og på nogle plader over vinduespartier. Skimmelvæksten har en art og et omfang, så indeklimaet skønnes at være påvirket betydeligt. Der er behov for en skimmelrenovering alternativt en udskiftning af de

skimmelangrebne materialer. Årsagen til skimmelvæksten skønnes primært at være mangelfuld ventilation i tagkonstruktionen. Men der har angiveligt også være nogle utætheder i taget, som har givet anledning til de i Tilstandsrapporten beskrevne fugtskjolder. Skjolder ved ovenlys og andre gennemføringer kan dog også skyldes manglende kondensisolering.

7. Besigtigelse og målinger

Ved besigtigelsen er al loftsbeklædning og isolering strippet. Tagkonstruktionen kan derfor besigtiges overalt nedefra. Taget er dækket af tagpap på krydsfiner. Taget har en svag hældning 5-10% fra SØ til NV. I SØ-siden er der isat firkantede ventilationsriste, som alle har været delvist dækket af isolering. I NV-siden er der boret nogle meget små runde huller mellem hvert spærfag, men flere af disse huller er rent faktisk dækket af spær eller andet træværk i konstruktionen, se fotobilag.

Tagkonstruktionen har altså været planlagt som et ventileret tag, men ventilationen vurderes at have været helt utilstrækkelig - især i det skadede område.

Ved besigtigelsen ses omfattende misfarvning af tagfiner i et område, der strækker sig fra kammer mod S, hvor angrebet er værst, til soveværelse mod SV, badeværelse, bryggers, halvdelen af forstue og køkken samt gang og et lille hjørne af stue ved soveværelse. Se venligst skitse af omfanget på vedlagte bilag 10.3.

Der blev taget prøver til undersøgelse af skimmelvækst i de misfarvede områder. Dels er der taget aftryksprøver til identifikation af skimmelsvampearter og mængdeangivelse på prøvefeltet. Dels er der taget MycoMeterprøver til undersøgelse af, om skimmelvæksten kan siges at være aktiv. Resultaterne er angivet i bilag 10.1 og 10.2.

Desuden er der i kammer mod syd og i køkken konstateret vækst af skimmel over vinduespartier på lodret beklædning, se fotobilag.

8. Vurdering

Resultatet af aftryksprøverne 1 og 5 taget på tagfiner viser, at der forekommer rigelig mængde af *Penicillium*, som kan påvirke indeklimaet alvorligt. Hertil kommer kraftig vækst af blåsplintsvampene *Phoma* og *Aureobasidium*, som primært er de svampe, der har misfarvet krydsfineren, så den bliver sort. Disse svampe kan også påvirke indeklimaet. Prøve 3 taget på plade over vinduesparti i kammer viser kraftig forekomst af *Penicillium*.

MycoMeterprøverne viser, at væksten både på tagfiner i køkken og kammer samt på plade over vindue i kammer er meget kraftig og aktiv. Prøverne regnes for repræsentative for hele området.

Det vurderes således samlet set, at den konstaterede skimmelvækst, der strækker sig på tagfiner over adskillige m2, og således over en stor del af huset, og desuden på flere plader over vinduespartier, vil kunne påvirke indeklimaet betydeligt, hvis ikke der foretages en grundig afrensning.

Det vurderes, at den primære årsag til skimmelvæksten i tagrummet har været mangelfuld ventilation evt. kombineret med tidligere utætheder, hvor vandgennemtrængning har opfugtet isoleringen og givet fugtskade på loft i værelse. Fugtskade omkring ovenlys og andre gennemføringer kan skyldes kondens.

Der er i tilstandsrapporten påpeget nogle fugtantegninger i lofterne og omkring ovenlys, men at disse var tørre. Dette giver ikke anledning til mistanke om, at en total renovering af tagkonstruktionen er nødvendig for at skabe et sundt hus. Det er således først ved en destruktiv undersøgelse, at dette kan afsløres.

9. Løsningsforslag/Udbedringsforslag

9.1. Skimmelafrensning

Der skal udføres en grundig skimmelafrensning af tagfiner og plader over vinduer. Alternativt skal tagfiner og vinduesplader udskiftes. Desuden bør ovenlys med lysningspaneler udskiftes.

Tagfineren kan renses ved tørdamp (som fx MicroClean-metoden) i det skitserede område. Man opnår derved ikke en lys krydsfiner, men man kan opnå en renhed af krydsfineren, der gør, at skimmelmateriale ikke kan påvirke indeklimaet. Der bør udføres kontrol efter afrensningen ved hjælp af MycoMetermetoden.

Under arbejdets udførelse bør de udførende følge retningslinjer givet i bilag 10.5 for skimmelvækst over 3 m2.

Ved retablering skal der skabes korrekt ventilation iht. almindelige anvisninger f.eks.: Byg-Erfa blad: Tagkonstruktioner med lille hældning - ventilation og fugtforhold (27) 130605.

Endvidere skal der etableres en tæt dampspærre med tapede overlæg, som fuges i alle kanter jf. Byg-Erfablad: Dampspærrer - monteringsdetaljer (39) 151229.

…

Dyrkningssvar, aftryksprøver udtaget den 4. februar 2016

Pladenr.	Prøveudtagningssted	CFU	Skimmelsvampe
1	1. spærfag fra syd, krydsfiner	>100	**Gær**
		>200	***Phoma sp.***
		~30	*Penicillium sp.*
		1	*Ulocladium oudemansii*
3	Plade over vindue, syd, krydsfiner	>200	***Penicillium spp.***
		5	*Phoma sp.*
5	Køkken, 1. spærfag fra nord, krydsfiner	>50	***Penicillium sp.***
		10	*Aureobasidium pullulans*
		5	*Gær*

…

Analyseresultat, Mycometer®-test udtaget den 4. februar 2016

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	Mycometer®-værdi	Niveau
2	1. spærfag fra syd, krydsfiner	2.219	C
4	Plade over vindue, syd, krydsfiner	1.052	C
6	Køkken, 1. spærfag fra nord, krydsfiner	4.546	C

"

Klageren har ikke tegnet udvidet dækning.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

" **3. Hvad dækkes**

3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring af skade på bygningerne.

- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

…

3.4 Såfremt et forhold er dækningsberettiget omfatter forsikringen tillige:

…

- Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og opgørelse af et dækningsberettiget forhold. Disse udgifter dækkes kun efter forudgående aftale med Husejernes Forsikring."

…

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

- **Ulovlige bygningsindretninger**
  i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet.
  … "

Nævnet udtaler

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1970, den 23/9 2015. Bygningen er konstrueret med et build-op tag med ensidig, lav hældning. Inden indflytning påbegyndte klageren en modernisering af bygningen, herunder en udskiftning af loftet i soveværelset. Loftet var i tilstandsrapporten omtalt med karakteren K1 som fugtskjoldet.

Klageren har anført, at hendes mand i forbindelse med nedtagningen af loftet i soveværelset bemærkede en stærk lugt og massive sorte pletter på undersiden af taget og på spærene, og at han som følge heraf fjernede lofterne i bygningens øvrige rum.

13. 88977

Klageren kræver, at selskabet anerkender skimmelangrebet som dækningsberettigende.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at skimmelvæksten var i lukkede konstruktioner, som ikke udgør en del af beboelsen, og derfor ikke medfører en nedsat brugbarhed eller værdi af boligarealet. Selskabet har anført, at der alene er konstateret skimmelsporer i selve bebyggelsen, fordi loftet er taget ned, og at tagkonstruktionen og skimmelvæksten ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af en mycometertest foretaget i tagkonstruktionen den 8/10 2015, at der er målt skimmel med en værdi på 1790 svarende til kategori C "massiv".

Selskabets taksator vurderede på baggrund af sin besigtigelse ved brev af 20/11 2015, at skimlen ikke var i vækst.

Af ingeniørrapport af 9/10 2015 indhentet af klageren, fremgår blandt andet, der var "udbredt skimmelvækst på undersiden af tagpladerne. Skimmelvæksten har et sådant omgang, at husets beboere har stor risiko for at udvikle skimmelallergi." Ingeniøren har endvidere anført, at der kun er enkelte ventilationsriste i facaderne mod loftsrummet, og at ventilationen af tagkonstruktionen er markant lavere end gængs standard i opførelsesåret. Endelig har han anført, at skadebilledet viser, at dampspærren ikke har været lufttæt.

Selskabet lod huset undersøge af DMR Skimmel den 15/12 2015. Af deres rapport fremgår blandt andet, at tagkonstruktionen ventileres af ca. 12 huller med en diameter på 3 cm i den lave ende, 6 riste, der måler 15 x 20 cm i den høje ende og 3 ventilationshætter med en diameter på 5 cm i tagdækningen. Af rapporten fremgår endvidere, at der er registreret "lokale misfarvninger på krydsfiner og spær i stue mv. og mere udbredte misfarvninger i soveværelse og kammer samt omkring tagvinduer". Trækonstruktionernes fugtighed er af den undersøgende bygningskonstruktør målt til at være sædvanligt for årstiden.

DMR Skimmels bygningskonstruktør har i rapporten vurderet, at de lokale misfarvninger af taget skyldes tidligere utætheder i den oprindelige tagbelægning, som han har skønnet blev udskiftet i 1990'erne. Han har fundet skimmelvækst overalt i tagkonstruktionen, men bemærker "for en god ordens skyld", at skimmelvækst i tagkonstruktioner er uundgåeligt, og at skimmelvækst i de yderste lag af klimaskærmen, herunder de yderste lag af tagkonstruktioner, normalt ikke vil være af sundhedsmæssig betydning.

DMR Skimmels analyse af mikroskoperede tapeaftryk og dyrkningsprøver viser massiv vækst af skimmelsvampe de steder i tagkonstruktionen, der er udtaget prøver fra, og at de dominerende arter er cladosporium spp, penicillium spp og gær.

Klageren har ladet tagkonstruktionen undersøge af Teknologisk Institut, som i rapport af 23/2 2016 har konkluderet, at der er konstateret "omfattende skimmelvækst på tagfiner og på nogle plader over vinduespartier. Skimmelvæksten har en art og et omfang, så indeklimaet skønnes at være påvirket betydeligt. Der er behov for en skimmelrenovering, alternativt en udskiftning af de skimmelangrebne materialer. Årsagen til skimmelvæksten skønnes primært at være mangelfuld ventilation i tagkonstruktionen. Men der har angiveligt også være nogle utætheder i taget, som har givet anledning til de i tilstandsrapporten beskrevne fugtskjolder. Skjolder ved ovenlys og andre gennemføringer kan dog også skyldes manglende kondensisolering."

Teknologisk Instituts konsulent har endvidere anført, at næsten samtlige ventilationshuller, DMR Skimmel har beskrevet i sin rapport, har været helt eller delvist tildækket af isoleringsmateriale, og at ventilationen har været helt utilstrækkelig. Konsulenten har anført, at det først er ved en destruktiv undersøgelse, at det kan afsløres, at en total renovering af tagkonstruktionen er nødvendig for at skabe et sundt hus.

En mycometertest udført af Teknologisk Institut viser værdier på 2.219 og 4.546 (begge svarende til niveau C "massiv") i tagkonstruktionen. Konsulenten har anført, at prøverne regnes for repræsentative for hele området. Dyrkningssvar viser rigelige mængde peni-

cillium, der ifølge konsulenten kan påvirke indeklimaet alvorligt, samt kraftig vækst af phoma og aureobasidium, der også kan påvirke indeklimaet.

Selskabet har ved sin mail af 29/2 2016 til nævnet anerkendt skimmel over vinduespartier som dækningsberettigende. Nævnet tager herefter i det følgende alene stilling til skimmel i tagkonstruktionen og krybekælderen.

Klageren har til støtte for sit krav om forsikringsdækning anført, at hun ikke i forbindelse med købet gennem tilstandsrapporten eller andre steder fra var advaret om, at der var konstruktionsfejl i tagkonstruktionen, der kunne påføre beboerne helbredsmæssige gener. Hun har endvidere anført, at hendes familie har særlige helbredsmæssige forhold, der gør, at de er særligt udsatte for skimmelsvamp.

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 bygningens beboelsesdel nævneværdigt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at krybekælderen på overtagelsestidspunktet var angrebet af skimmelsvamp i et omfang, der har nedsat bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet kan allerede derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning på dette grundlag.

Efter en gennemgang af finder nævnet, at den forsikrede bygning på overtagelsestidspunktet var ramt af kraftig skimmelvækst i tagkonstruktionen. Klageren konstaterede skimmelvæksten, inden hun og hendes familie nåede at bebo ejendommen, og samtlige lofter blev fjernet af klagerens mand, inden der blev foretaget skimmelundersøgelser og målinger i beboelsesrummene. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at skimmelvæksten ikke har påvirket bygningens konstruktioner i øvrigt.

Et mindretal udtaler:

Mindretallet finder efter en samlet vurdering af sagen, at klageren har godtgjort, at ventilationsproblematikken og den deraf følgende skimmelvækst er forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand, og at forholdene dermed udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Mindretallet har blandt andet lagt vægt på, at skimmelvæksten gennem flere undersøgelser er blevet målt til at være massiv, og at den ikke ses at have fortaget sig, selvom konstruktionen har stået åben gennem flere måneder. Mindretallet har endvidere lagt vægt på, at den ingeniør, som klageren lod besigtige ejendommen, i sin rapport af 9/10 2015 vurderede, at skimmelvæksten havde et sådan omfang, at husets beboere havde stor risiko for at udvikle skimmelallergi, og at Teknologisk Institut i sin rapport af 23/2 2016 har anført, at skimmelvæksten har art og et omfang, at indeklimaet skønnes at være påvirket betydeligt. Mindretallet har herved forstået rapporterne fra ingeniøren og fra Teknologisk Institut således, at såvel ingeniøren som konsulenten ved vurderingerne tog udgangspunkt i et scenarium, hvor loftet var intakt.

Et flertal udtaler:

Skimmelvæksten har frem til klagerens overtagelse af ejendommen befundet sig i en lukket tagkonstruktion, og flertallet finder særligt efter DMR Skimmels rapport sammenhold med de i sagens materiale indeholdte fotografier af ventilationshuller, -riste og -sprækker i tagkonstruktionen, at klageren ikke har bevist, at tagkonstruktionen, der ikke var opfugtet ved undersøgelserne, var udført med en efter bygningens alder mangelfuld ventilation. Flertallet finder endvidere, at det ikke er bevist, at forekomsten af skimmel i tagkonstruktionen på overtagelsestidspunktet har medført en skadelig påvirkning af boligens indeklima, der har gjort huset ubeboeligt. Flertallet bemærker, at klagerens nedtagning af loftet kan have medført en spredning af skimmelsporer, men at dette forhold i så fald er opstået efter overtagelsen. Flertallet finder herefter, at den konstaterede skimmelsvamp i tagkonstruktionen ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

17. 88977

Det af klageren anførte vedrørende beboernes særlige helbredsforhold påvirker ikke forsikringens dækningsomfang og kan ikke føre til andet resultat.

Der træffes afgørelse efter flertallets votum.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet delvist har opfyldt klagerens krav, tilbagebetales klagegebyret.

Peter Thønnings