Ankenævnet for Forsikring

Den 31. august 2016 blev i sag nr. 89044:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

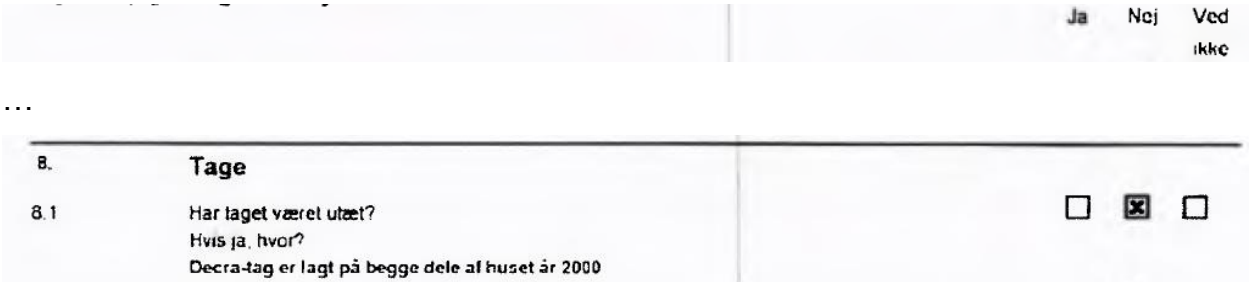
Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med et anmeldt skimmelsvampeangreb i tagrummet i den forsikrede bygning.

Selskabet har anerkendt at dække fjernelse af gammel isolering og oplægning af ny 100 mm isolering, bortskæring af det eksisterende undertag samt etablering af ventilation ved tagfod og i gavle. Selskabet har afvist klagernes krav om dækning af etablering af vindstop og dampspærre, afrensning af spær og lægter, sikring mod indtrængning af fygesne ved rygning og tilsvarende steder samt udgifter til eventuel genhusning og opmagasinering af møbler.

Den forsikrede ejendom er opført i 1960 med en tilbygning i 1969. Klagerne overtog ejendommen den 1/7 2006 på baggrund af en tilstandsrapport af 10/9 2006. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

8. Tagkonstruktion		
8.11 Ventilation	K1	Afstand mellem vandret isolering og tagdug ikke alle steder fri Partiel "oprod" i isolering i forbindelse med el kabler etc. (Se Energimærke-plan) Note: Tadgdug er TYVEK, som er diffusionsabent. Der skønnes ikke risiko for kondensproblemer.

Af sælgeres oplysninger om ejendommen i tilstandsrapporten fremgår bl.a.:



		Ja	Nej	Ved ikke
8.	**Tage**			
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? Decra-tag er lagt på begge dele af huset år 2000	☐	☒	☐

…

I klagen af 31/1 2016 har klagerne bl.a. anført:

> "2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (…)
>
> Vi henviser til vedlagte følgebrev fra advokat …
>
> - at Tryg bør dække den fulde udgift til etablering af vindstop samt dampspærre
> - at Tryg bør dække den fulde udgift til afrensning af spær og lægter
> - at Tryg bør dække sikring mod indtrængen af fygesne ved rygningen og tilsvarende steder (når undertaget fjernes) som beskrevet af bygningsinspektør …
> - at Tryg, dækker alle udgifter til evt. genhusning og opmagasinering af møbler - i Trygs egen rapport fra 17 juni 2015, lægges der op til, at genhusning kan blive en nødvendighed."

Klagernes advokat har i følgebrev til klagen af 31/1 2016 supplerende anført:

> "På baggrund af ovenstående forløb gengivet helt objektivt, er det klagernes opfattelse, at Trygs afvisning af at ville dække det af Trygs egen byggesagkyndiges fremsatte forslag til afhjælpning af forekomsten af skimmelsvamp, er forkert, og bør omgøres.
>
> Jeg lægger sammen med klagerne i den forbindelse særligt vægt på følgende forhold:
>
> - at der er konstateret skimmelsvamp i ejendommens tagrum i et omfang som skal afhjælpes
> - at en del af denne afhjælpning kræver nedtagning og genetablering af dampspærren i tagrummet på tilbygning samt etablering af dampspærre i hovedhus
> - at dette er en del af Trygs egen taksators konklusion
> - at Tryg i deres brev af 9. oktober 2015 får fremført det som om det er et særskilt argument, at det er et problem for klagerne, at skaden først opdages efter 9 år, men dette ses irrelevant, idet skaden er sket indenfor dækningsperioden
> - at Tryg i brevet af 9. oktober 2015 fremfører at der ikke er tale om en skade, trods deres egen byggesagkyndiges klare konklusion
> - at Trygs skadeafdeling er i modstrid med deres egen taksators opfattelse af at dampspærre skal etableres selvom der ikke var krav om det på udførelsestidspunkt, netop for at undgå fremtidig skade
> - at rengøring er en del af Trygs taksators konklusion, men til trods for dette, anerkender Tryg ikke dette som en del af den dækningsberettigede skade."

Selskabet har i brev af 3/3 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringen er tegnet for en 10 årig periode og ophører derfor den 1. juli 2016 ...

Kort sagsresume.
Den 12. februar 2015 eller mere end 8½ år efter overtagelsen af ejendommen, anmelder vores kunde telefonisk, at der skulle være konstateret skimmelsvamp i tagkonstruktionen, samt at årsagen til dette skulle være manglende ventilation.

Den 16. februar 2015 modtog vi en beskrivelse af forholdet, herunder kopi af rapport fra Teknologisk Institut.
...
På baggrund af denne rapport anmodede vi vores eksterne taksator om at foretage en besigtigelse af ejendomme, hvilket fandt sted den 4. marts 2015.

Af vores taksators rapport af 22. marts 2015, også sendt til kunden, fremgår det blandt andet, at taksatoren vurderede skimmelniveauet til at være lidt højere end hvad der er normalt ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor taksatoren tilbød en mindre skimmelsanering af tagrummet.

Selve opbygningen af tagrummet, og tagkonstruktionen afveg efter taksatorens opfattelse ikke fra, hvad der er normalt ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor taksatoren ikke kunne anerkende en ændring af opbygningen.

Det blev dog foreslået, at der ikke sker opmagasinering af løsøre i tagrummet, samt at lemmen tætnes.
…
Den 21. april 2015 vendte kunden tilbage med sine kommentarer til trufne afgørelse, idet kunden ikke var enig i vurderingen, og på baggrund af disse kommentarer, anmodede vi Tryg Byggeteknik om at foretage en besigtigelse af stedet, hvilket fandt sted den 8. juni 2015.

Efter denne besigtigelse udarbejdede Byggeteknik en rapport den 17. juni 2015, og på baggrund af denne rapport sender vi den 29. juni 2015 en opgørelse til kunden, over hvilke dele af forholdet vi kan anerkende, samt hvorledes erstatningen skal gøres op. Efterfølgende sender vi rapporten fra Tryg Byggeteknik til vores kunde.
…
Argumentation
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde mere end 8½ år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte, at der var konstateret skimmelsvamp i loftsrummet …

Indledningsvis kan vi oplyse, at skimmelsvamp i sig selv kan udgøre en dækningsberettigende skade på en ejerskifteforsikring; men det forudsætter, at skimmelsvampen på overtagelsestidspunktet havde en sådan udbredelse og intensitet, at ejendommen ikke kunne anvendes som bolig.

Henset til, at vores kunde har beboet ejendommen i næsten 8½ år inden forholdet blev anmeldt til os, finder vi det ikke dokumenteret, at denne betingelse for dækningen af skimmelsvampen er opfyldt.

Herudover fremgår det af de foreliggende oplysninger, at der ikke er fundet skimmelsvamp i køkkenet; og i soveværelset er der konstateret et mindre angreb af skimmelsvamp, som formentligt skyldes en kuldebro.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at der i beboelsen er konstateret skimmelsvamp i en størrelse, som overstiger, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi skal i den forbindelse henlede nævnets opmærksomhed på, at der er tale om en ejendom fra 1960 eller slut 60'erne, samt at det ikke er usædvanligt, at der i sådanne ejendomme kan være kuldebroer.

Tagrummet
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at ventilationen i tagrummet ikke er optimal, samt at dette skulle have medført skimmelvækst i tagrummet.

Det fremgår endvidere, at vores kunde efter overtagelsen af ejendommen har anvendt tagrummet til opmagasinering af diverse løsøreeffekter, hvilket naturligt vil begrænse muligheden for luftcirkulation, og dermed muligheden for ventilation af tagrummet.

Endvidere er det i tilstandsrapporten, der er udarbejdet mere end 9 år før anmeldelsen af forholder, at 'afstand mellem vandret isolering og tagdug ikke alle steder er frit.' med note om 'Tagdug er Tyvek, som er diffusionsåbent. Der skønnes ikke risiko for kondensproblemer.'

Den bygningssagkyndige havde således konstateret, at ventilationen på besigtigelsestidspunktet ikke var optimal; men vurderede, at der ikke var risiko for kondens, idet undertaget var diffusionsåbent.

Henset til at anvendelsen af loftsrummet til opmagasinering hindre ventilationen i tagrummet, er det vores klare opfattelse, at forholdet ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet omkring manglende ventilation, som udgangspunkt ikke burde have været anerkendt som dækningsberettigende skade over den tegnede ejerskifteforsikring.

Dampspærre
Ved diverse undersøgelser af vores kundes ejendom er det konstateret, at der ikke er dampspærre mellem loftet i beboelsen og loftsrummet.

I 1960'erne byggede man anderledes end man gør i dag, og det er ikke usædvanligt, at der ikke kan konstateres dampspærre det pågældende sted ved sådanne forholdsvis ældre ejendomme.

Vi finder det derfor ikke dokumenteret, at de manglende dampspærre afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere er det vores opfattelse, at de manglende dampspærre ikke udgør en nærliggende risiko for skade, som defineret i betingelserne.

Havde de manglende dampspærre udgjort en nærliggende risiko for skade, ville der efter mere end 50 år uden dampspærre være et helt andet skadebillede. Selv hvis der tages

udgangspunkt i perioden efter udskiftning af tagbelægningen, ville der have kunnet konstateres væsentlig mere skimmel og opfugtning end det konstaterede, hvis de manglende dampspærre udgjorde en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Nævnet har tidligere truffet afgørelse i sager vedrørende manglende dampspærre.

Af de seneste afgjorte kendelser kan vi blandt andet henvise til 88.247, hvor det blev lagt til grund, at ejendommen havde eksisteret i 30 år, og den manglende dampspærre udgjorde ikke en skade. I nærværende sag har ejendommen eksisteret i mere end 50 år.

Endvidere kan vi blandt andet henvise til kendelserne 87.743 og 86.907.

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi fastholde, at forholdet omkring manglende dampspærre ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Vindstop
Ud fra det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at tagkonstruktionen afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at den anførte manglende vindstop har medført skade på ejendommen eller indebar en nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Det er således vores opfattelse, at forholdet omkring den manglende vindstop ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for etableringen af vindstop.

Ankenævnet har i kendelsen nr. 86.158 taget stilling til dækning af, manglende vindstop på en ejendom fra 1979, hvor der siden overtagelsen af ejendommen var anmeldt 6 stormskader siden overtagelsen, men nævnet fandt, at den manglende vindstop ikke var et dækningsberettigende forhold.

Fygesne
Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at der skulle være trængt fygesne ind på kundens ejendom, eller at der skulle være trængt mere fygesne ind på ejendommen end hvad der kan forventes ved ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi finder det ikke dokumenteret, at tagkonstruktionen eller tagbelægningen er udført på en måde, der afviger fra den måde man udførte tagkonstruktioner på, da konstruktionen blev udført.

Det er således efter vores opfattelse ikke påvist, at der foreligger en dækningsberettigende skade vedrørende dette forhold.

Generelt
For god ordens skyld skal vi henlede nævnets opmærksomhed på, at det efter de almindelige bevisbyrderegler, specificeret i FAL § 22 er forsikringstageren, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold. Denne bevisbyrde ses ikke løftet.

Imidlertid kan vi af de foreliggende oplysninger konstateres, at vi tidligere har givet dækningstilsagn til at nedbringe skimmelniveauet i tagrummet, således at det svarer til, det ni-

veau, som er i tilsvarende tagrum af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Dette tilbud vil vi ikke på nuværende tidspunkt trække tilbage, hvorfor vores kunde fortsat opfordres til at indhente tilbud på følgende arbejde, som ligeledes fremgår af vores tidligere breve:

- Fjernelse af gammel isolering, samt oplægning af ny 100 mm isolering
- Bortskæring af det eksisterende undertag
- Etablering af ventilation ved tagfod, samt en ventilationsspalte på min. 5 cm mellem den nye isolering og undersiden af lægterne
- Etablering af ventilation i gavlene

Vedrørende genhusning
I henhold til betingelserne for den forsikringen dækkes rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning og opmagasinering af møbler.

Efter de foreliggende oplysninger vil udbedringen kunne foretages uden behov for genhusning, hvilket specielt må være gældende, når vi ikke kan tilbyde dækning for etablering af dampspærre, hvilket skulle være eneste begrundelse for genhusning og opmagasinering.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke kan imødekomme disse krav."

Hertil har klagernes advokat i brev af 5/4 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg har med tak modtaget indklagedes svar af 3. marts d.å.

Desværre er der i svaret fra Tryg en række faktuelle fejl og måske misforståelser fra Trygs side, som jeg for fuldstændighedens skyld, kort skal kommentere:

Side 1: '...*skulle være manglende ventilation*'. Det er bekræftet, at det er manglende ventilation, så vi forstår ikke Trygs kommentar.

Side 2: '...*skulle være for meget isolering*...'. Vi kan ikke forstå hvor Tryg skulle have dette udsagn fra. Det har på intet tidspunkt været undersøgt eller vurderet i sagsforløbet.

Side 2: '...*kunden var ikke enig i vurderingen*....'. Det var Trygs egen byggesagkyndige faktisk heller ikke jf. rapporten dateret d. 17. juni 2016. Det er da en væsentlig oplysning for sagens bedømmelse. I øvrigt var DTI heller ikke enige.

Side 3: '…*at der var konstateret skimmelsvamp i loftsrummet samt på vægge i henholdsvis børneværelse og køkken'*. Der er aldrig blevet konstateret/anmeldt skimmelsvamp i børneværelse og køkken, så vi forstår ikke Trygs kommentar.

Side 3: '...*beboet ejendommen i næsten 8 ½ år*...'. Ja, det er korrekt, men hvilken relevans har det for sagen. Skaden er anmeldt indenfor perioden hvor forsikringen er i kraft, og det er vel det væsentlige sammenholdt med, at det er fysiske forhold, der er årsag til angrebet al skimmelsvamp.

Side 4: '*Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke godtgjort*....'. Mht. forekomsten af skimmelsvamp, skal jeg på klagernes vegne understrege, at niveauet af skimmel-

svamp ifølge målingerne fra DTI ligger i den højeste ('værste') kategori C, der er '*langt over normal baggrundsniveau*'. Dette nævnt i relation til Trygs forskellige bemærkninger om, at niveuaet efter Trygs opfattelse er på et normalt niveau - det er ikke tilfældet.

Side 4: '...*ventilationen i tagrummet ikke er optimal*...'. Det er i rapporterne konstateret at ventilationen ikke er tilstrækkelig, men der står intet om hvorvidt den er optimal.

Side 4: '....*hvilket naturligt vil begrænse muligheden for luftcirkulation*....'. Vi må klart afvise, at opmagasineringen i tagrummet er af et sådant omfang, at det på nogen måde medfører begrænser luftcirkulationen.

Side 4: '...*hvorfor forholdet omkring manglende ventilation, som udgangspunkt ikke burde have været anerkendt som dækningsberettigede skade over den tegnede ejerskifteforsikring*.'. Med denne tekst anerkender Tryg 'manglende ventilation', men vi kan ikke se nogen saglig begrundelse for hvorfor dette ikke skulle være dækket under forsikringen.

Side 4: '*Havde de manglende dampspærre*...'. Fortsat her er Tryg i strid med deres egen taksators rapport fra d. 17. juni 2015.

Side 5: '... *tagkonstruktion afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme*...'. Efter vores opfattelse lægger Tryg ikke de korrekte oplysninger til grund, idet taget jo ikke er det oprindelige, men omlagt formentligt i 1998. Taget er således ikke fra 1960, hvilket er afgørende at få belyst.

Side 5: '...*finder vi det ikke dokumenteret, at der skulle være trængt fygesne ind på kundens ejendom*,...'. Vi forstår ikke hvad Tryg mener med denne sætning. Der er ikke trængt fygesne ind, da ejendommen har undertag, og vi har aldrig påstået at der har været trængt fygesne ind. Men det er jo anbefalet af den byggesagkyndige, at det netop skal sikres at dette ikke fremtidigt sker, da Trygs egen foreslåede løsning er at fjerne undertaget.

Vi har noteret os, at Tryg fortsat vil dække visse skader, men mener ikke at det økonomisk vil være hensigtsmæssigt at begynde at isolere, skære undertag væk m.v. på nuværende tidspunkt, da det vil være langt mere hensigtsmæssigt at udføre disse opgaver samtidigt med de forhold vi har klaget over, og som vi håber at få medhold i. Dette forventer jeg ikke at Tryg er uenig i.

Jeg vil i et evt. gensvar fra Tryg opfordre Tryg til konkrete at angive, hvorfor Tryg afviser at følge deres egen taksators konklusion i den seneste taksatorrapport fra 17. juni 2015 hvoraf det fremgår, at '*Ved genopbygning skal der etableres dampspærre, også selvom det ikke var et krav på opførelsestidspunktet.*' ".

Selskabet har i brev af 19/4 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver indlægget alene anledning til følgende yderligere kommentarer.

Med henvisning til billedet i Tryg Indeklimas rapport dateret 17. juni 2015, fastholder vi, at der var meget oplag i tagrummet, samt at dette har hindret ventileringen af loftsrummet.

Med hensyn til dampspærren henledes nævnets og vores kundes advokats opmærksomhed på, at det af samme rapport side 3 tredje afsnit fremgår, at der ikke med rapporten er taget stilling til, hvorvidt den foreslåede udbedring er omfattet af forsikringen.

> Udbedringsforslaget skal således sammenholdes med skadebegrebet i betingelsernes pkt. 3, og med betingelsernes bestemmelser omkring erstatningsopgørelsen pkt. 9.
>
> Vi fastholder, at den manglende dampspærre ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor der ikke kan ydes erstatning for dette forhold".

Klagernes advokat og selskabet er fremkommet med yderligere kommentarer i breve af 28/4 2016 og 2/6 2016.

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

Af rapport af 22/3 2015 udarbejdet af selskabets taksator og sendt til klagerne fremgår bl.a.:

> "…man ved i dag at selv diffusionsåbne undertage, kræver ventilering af tagrummet. Mange tagrenoveringer er lavet som jeres, og selv med ventilation, vil der pr. definition være skimmel i en tagkonstruktion som denne. Det konstaterede niveau er dog højt, og forholdet vurderes delvist dækningsberettiget.
>
> Når tagrummet er tømt for indbo, laves der en light skimmelsanering således at skimmelbelastningen kommer ned på normalt niveau. Det vil sige der laves ikke en komplet skimmelsanering af tagrummer, og den generelle anvisning fra Teknologisk Institut følges således ikke på alle punkter. Det skal også tages med i betragtning, at bemærkningen i pkt. 8.11 med karakteren K1 kan udvikle sig på næste 9 år, der er gået siden overtagelsen.
>
> Saneringen bør udføres af et professionelt firma … Ventilationsåbningerne i tagrummet frilægges."

Af selskabets brev af 29/6 2015 til klagerne fremgår bl.a.:

> "…kan vi anerkende udgifterne til, at der bliver etableret ventilation ved tagfoden samt at der etableres den fornødne ventilation i gavlene. Endvidere skal den gamle isolering og aviserne fjernes samt etableres pløny.
> …
> Du bedes indhente tilbud på følgende:
>
> Den gamle isolering fjernes og oplægning af ny 100 mm isolering.
> Eksisterende undertag skæres væk
> Etablering af ventilation ved tagfoden og en ventilationsspalte på minimum 5 cm mellem den nye isolering og undersiden af lægterne.
> Etablering af ventilationen i gavlene."

9. 89044

Af Teknologisk Instituts rapport af 10/2 2015 fremgår bl.a.:

"**Data og informationer**
Rekvirenten har oplyst følgende: Familien har boet i huset i 8 år. Der er ikke foretaget efterisolering af tagrum, mens de har boet i huset. Vinduerne er udskiftet for ca. et halvt år siden. Der er ventilationsspalter i vinduerne.
…
Besigtigelse og undersøgelser
Huset er fra 1960 med tilbygning et par år senere. Der er formentligt skiftet tag omkring 1998, hvor der er etableret undertag af diffusionsåben undertagsdug.
…
Tagrum
Tagrum fremstår med misfarvninger på undertagsdugen jævnt fordelt over hele tagrummet, se Figur 1. Isoleringsbatts ligger i to lag med aviser imellem, dvs. ca. 100 mm isolering, se Figur 2. Der er ikke etableret dampspærre mod beboelsen. Der er ventilation i gavle, som er afspærret med plader, se Figur 3. Derudover er der umiddelbart meget begrænset ventilation ved tagfod.
…
De opbevarede ting i tagrummet står samlet i midten og efterlader dermed tagfoden fri.
…
Vurdering
På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:
…
Tagrum
Tagrummet er ikke tilstrækkeligt ventileret, hvilket i kombination med optrængende rumluft fra beboelsen, har givet anledning til skimmelsvampevækst på undertag og spær.

Skimmelsvampevæksten kan påvirke indeklimaet i boligen negativt.

Udbedringsforslag
…
Tagrum
Det anbefales, at tagrummet skimmelrenoveres for at undgå påvirkning af indeklimaet i boligen. Samtidig skal utætheden ved evt. tidligere skorsten udbedres, så der ikke trænger vand ind.

I praksis betyder det, at tagrummet tømmes for løsøre, som støvsuges med en støvsuger med mikrofilter, fx HEPA, inden det sættes til opbevaring andetsteds.

I boligen forsegles fra gangen med adgang til loftsrum mod alle tilstødende rum i beboelsen. Herefter fjernes isolering og undertagsdug under de arbejdsmiljømæssige forholdsregler beskrevet i bilag 5. Alternativt kan undertagsdugen bevares, hvis den kan skimmelafrenses. Det anbefales at kontakte producenten af undertaget for at høre om det kan tåle skimmelafrensning, og i givet fald hvilken afrensningsmetode, der kan anvendes. I positivt fald kan undertaget afrenses og bevares. Hvis det ikke kan afrenses, anbefales det at skære det væk.

Pladerne ved gavlventilationen fjernes.

Der foretages skimmelafrensning, fx ved tørdampsmetoden, af tilbageværende brædder og spær.

Inden forsegling mod beboelsen fjernes rengøres gangen grundigt. Alle flader støvsuges med støvsuger med mikrofilter.

Herefter reetableres med dampspærre mod beboelse og isolering, så der opnås U-værdi på 0,15 W/m2K (svarer til ca. 300 mm mineraluld). Tagfoden skal holdes fri, således at der kan foregå ventilation af tagrummet fremadrettet. Der etableres ventilationsareal på 1/500 af det bebyggede areal jævnt fordelt langs tagfod i begge sider. Vindbræt etableres i hvert spærfag med 50 mm ventilationsspalte.

I praksis kan det være svært at etablere dampspærre oppe fra tagrummet, hvorfor det ofte er en løsning at udskifte lofter i beboelsen og samtidig etablere dampspærre på oversiden af lofterne. De eksisterende lofter kan også sættes op igen. Dampspærre skal være tæt mod ydermurene. Alternativt etableres dampspærre mellem hvert spær, som tætnes til spær og ydermur.

For at sikre, at isoleringen ikke lukker for ventilation ved tagfoden, anbefales at etablere vindbræt mellem spærene.

I praksis er reetablering af undertag svær at udføre, hvorfor det kan være nødvendigt enten at udskifte hele tagbelægningen inkl. lægter eller at leve uden undertag. Sidstnævnte kræver, at der holdes ekstra godt øje med tagrummet i forhold til om, der er ventilation nok til at fjerne kondens og at evt. fygesne fjernes.

…

Dyrkningssvar, aftrykprøver udtaget den 7. januar 2015

Pladenr.	Prøveudtagningssted	CFU	Skimmelsvampe
1	Tagrum, undertag, tag med hældning, undertagsdug	~40 10	*Aureobasidum pullulans* *Penicillium sp.*
2	Tagrum, spær, tag med hældning, træ	>100 1	***Penicillium sp.*** *Fusarium sp.*

…

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 7. januar 2015

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	Mycometer®-værdi	Niveau
1	Tagrum, undertag, tag med hældning, undertagsdug	1.020	C
2	Tagrum, spær, tag med hældning, træ	1.540	C

"

Af Tryg Byggetekniks rapport af 17/6 2015 fremgår bl.a.:

"Om selve huset
Der er tale om et hus, der er opført i 1960. Huset er på 131 m2 inklusiv en mindre, nyere tilbygning. Det oprindelige tag er skiftet til et Decra ståltag med diffusionsåbent undertag af tynd banevare af mærket Tyvek. Man formoder, at taget er skiftet i slutningen af 90'erne, men det vides ikke med sikkerhed.

11. 89044

Formål
Formålet med undersøgelsen var, at vurdere tagkonstruktionen med hensyn til fugt og skimmel, at lave forslag til eventuel udbedring samt, at besvare kundens spørgsmål.

Vi gør opmærksom på, at udbedringsforslaget er vores skøn over, hvad der er nødvendigt at gøre for at fjerne risikoen for, at fugt og skimmelsvampe vil kunne udgøre et indeklimaproblem.

Vi har således ***ikke*** taget stilling til, hvorvidt den foreslåede udbedring er dækket af forsikringen. Undersøgelsen kan dog danne baggrund for en sådan afgørelse.

Undersøgelsesresultater / konklusion
Ved besigtigelsen kunne vi konstatere, at der ikke er ventilation ved tagfoden og, at der heller ikke er ventilation i kippen. Der er etableret runde ventilationskanaler i begge gavle, men disse er delvis stoppede af masonite-plader, der er opsat foran dem på den indvendige side.

Der er i alt ca. 100 mm. isolering, som ligger i to lag med aviser imellem. Der er ikke dampspærre i den oprindelige del af huset. I tilbygningen er der dampspærre, men det område af den, som vi har set ved at løfte isoleringen, er dårligt og mangelfuldt udført.

Der er mindre misfarvninger jævnt fordelt på undertaget. På spær og lægter er der kun ganske få misfarvninger, specielt når det tages i betragtning, at spær mm. er ca. 55 år gamle.

Der er opmagasineret en del løsøre i kasser på loftet, mere om dette sidst i rapporten.

Der er ikke tvivl om, at der er en belastning af skimmelsvampe i tagrummet, både fra væksten på undertaget, på aviserne, på oversiden af isoleringen og fra de papkasser mm. der er opmagasineret i tagrummet. TI har dokumenteret, at der er vækst af skimmelsvampe ved at udtage skimmelsvampeprøver.

Der er ikke tilstrækkelig ventilation af tagrummet. Der er ikke dampspærre under isoleringen i den oprindelige del af huset, og dampspærren i tilbygningen er dårlig og mangelfuld udført, så vi vurderer, at der kan ske en belastning af indeklimaet med skimmelsvampe fra tagrummet.

Dette forhold bør ændres, primært af hensyn til risikoen for påvirkninger af indeklimaet.
…
Udbedringsforslag
Vi vil anbefale, at lofterne, isoleringen, aviserne og undertaget fjernes efter loftrummet er tømt. Undertaget kan eventuelt skæres væk langs spærene. Ved at fjerne gammel isolering, aviserne og undertaget fjernes den største mængde skimmelsvampe, støv mm. Vi vurderer, at det så ikke er nødvendigt at lave skimmelsanering af lægter, spær mm. Dette ud fra, at det der er tilbage, er typisk for ældre tagkonstruktionerne, og det udgør normalt ikke et problem for indeklimaet i huse med tæt dampspærre.

Der vil altid være mere eller mindre skimmelsvampevækst i udeluftventilerede tagrum. Dette skyldes, at udeluften til tider indeholder meget fugt, og når det kommer ind i tagrummet, afsættes denne fugt på spær, undertag, lægter, papkasser mm. Da der her er tale om organiske materialer, bliver der skimmelsvampevækst. Væksten kan variere i intensitet afhængigt af fugtniveauet og tilstedeværelsen af organisk materiale.

Ved genopbygning skal der etableres dampspærre, også selv om der ikke var krav om det på opførelsestidspunktet. Dampspærren skal udføres med tætte tilslutninger til væggene, og samlingerne i den skal tapes. Vi vurderer, at loftlemmen er udmærket som den er, hvorfor man efter vores vurdering ikke behøver at skifte den.

Decra tage må ligge uden undertag, hvis taghældningen er over 8 grader, hvilket er tilfældet her. Dette ifølge monteringsanvisning vedr. Decra. Da Decra er ret åbent i pladesamlingerne, vil det øge ventilationen i tagrummet, at der ikke er undertag.

Ud over dette anbefaler vi, at der også etableres en ventilationsspalte på minimum 5 cm. imellem det nye isolering og undersiden af lægterne. For at sikre denne ventilationsåbning også er åben på sigt, skal der laves vindstop ved tagfoden. Når undertaget fjernes, skal det tilstræbes, at der sikres mod indtrængning af fygesne ved rygningen og tilsvarende steder.

Denne udbedring er efter vores vurdering nødvendig således, at skimmelsvampe mm. ikke kan påvirke indeklimaet.

Udbedringen kan laves rum for rum, mens huset stadig bebos, eller huset kan fraflyttes, og det hele kan laves på en gang.

Inden hvert enkelt rum igen tages i brug, skal der gøres grundigt rent, således at alt støv, skimmelsvampe mm. bliver fjernet. Ligeledes skal det sikres, at der, mens arbejdet sker, ikke spredes støv mm fra arbejdsområderne til allerede rengjorte rum.

Opmagasinering i loftrum
Loftrum bør ikke bruges til opmagasinering. Loftrummets frie volumen nedsættes, hvorved arealerne af organisk materialer bliver større i forhold til tomme luftrum, med deraf øget risiko for skimmelsvampeangreb.

Desuden nedsættes ventilationen, ligesom luftudskiftningen måske ikke 'når' ud i alle hjørner".

Teknologisk Institut har på klagernes anmodning vurderet rapporten fra Tryg Byggeteknik og har i brev af 22/9 2015 til klagerne bl.a. anført:

"**Vurdering og svar på spørgsmål:**
I skimmelsvamperapporten fremgår, at det ikke er nødvendigt at afrense spær og lægter. Det er Teknologisk Instituts vurdering, at denne afrensning bør foretages. Stikprøven taget på spær viste en MycoMeter C-værdi, jf. Teknologisk Instituts rapport af 10. februar 2015.

Etablering af ventilation: Forslagene omkring etablering af forskriftsmæssig ventilation i tagfod inkl. vindbræt, samt sikring af ventilation i gavlene vurderes at give tilstrækkelig ventilation i tagrummet fremadrettet.

Fjernelse af undertagsdug: Løsningen vurderes at være i orden. Selvom der udføres de anbefalede tætninger i forhold til minimering af risiko for fx fygesne, anbefales det at holde godt øje med tagrummet, og fjerne evt. fygesne.

Dampspærre: Som den byggetekniske rapport også anbefaler, bør der etableres dampspærre, også selvom der alene isoleres med 100 mm. Ifølge tegningsmateriale var de oprindelige lofter pudsede, hvilket gav en bedre dampbremse end de nuværende lofter.

Vil de foreslåede tiltag løse problemet? Ja, de foreslåede tiltag inkl. afrensning og etablering af dampspærre vil løse tagrummets skimmelproblem.

Både hvis der ikke etableres dampspærre og hvis der gør? Der skal etableres dampspærre for at sikre tagrummet mod optrængning af fugtig rumluft fra boligen."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

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

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
4.1
Forhold, som 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, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
7. Følgeudgifter
Hvis ejendommen ikke kan benyttes som følge af en dækningsberettiget skade/forhold, jf. afsnit 3 og 5, betales endvidere efter forudgående aftale med Tryg:

7.1
Rimelige og dokumenterede udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af privat indbo.
7.2
Rimelige og dokumenterede merudgifter i anledning af flytning fra ejendommen.
…
9. Hvorledes beregnes erstatningen

9.1 Ejerskifteforsikringen
…
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted."

14. 89044

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom den 1/7 2006 og anmeldte den 16/2 2015 forekomst af skimmelsvamp i husets tagrum. Klagerne kræver dækning for tiltag til fjernelse af skimmelsvamp og til nedbringelse af fremtidig skimmelsvampevækst som foreslået i to indhentede rapporter.

Selskabet har givet dækningstilsagn til fjernelse af en del af skimmelvæksten og til etablering af øget ventilation, men har afvist at dække alle udbedringerne, der er omtalt i rapporterne.

Selskabet har vedstået sit dækningstilsagn, men har over for nævnet anført, at det anmeldte reelt set ikke er dækket af forsikringen, fordi klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende skader i form af skimmel eller nærliggende risiko for skimmel i et omfang, der har påvirket brugbarheden af ejendommen, og at klagerne i tilstandsrapporten har været advaret om nedsat ventilation i tagrummet.

Indledningsvist bemærker nævnet, at rapporten fra Tryg Byggeteknik ikke er et tilsagn om forsikringsdækning til de i rapporten foreslåede udbedringstiltag. Om der er forsikringsdækning må afgøres ud fra forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af rapporten fra Teknologisk Institut, at "tagrummet er ikke tilstrækkeligt ventileret, hvilket i kombination med optrængende rumluft fra beboelsen, har givet anledning til skimmelsvampevækst på undertag og spær". Af rapporten fra Tryg Byggeteknik fremgår det, at "der ikke er ventilation ved tagfoden og, at der heller ikke er ventilation i kippen. Der er etableret runde ventilationskanaler i begge gavle, men disse er delvis stoppede af masonite-plader, der er opsat foran dem på den indvendige side".

Nævnet finder med henvisning til disse rapporter, at klageren har bevist, at der ikke har var tilstrækkelig ventilation af tagrummet.

Nævnet finder, at K1 anmærkningen vedrørende ventilation giver en klar forkert beskrivelse af forholdets reelle karakter, idet K1 anmærkningen alene oplyser om, at afstanden mellem vandret isolering og tagdug ikke alle steder er fri, og idet det videre oplyses, at der "skønnes ikke risiko for kondensproblemer."

Nævnet finder på den baggrund, at selskabet skal anerkende at dække udgifterne til forbedring af ventilationen, idet nævnet finder, at de konstaterede problemer med ventilationen udgjorde en nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Selskabet har givet dækningstilsagn til etablering af ventilation ved tagfoden og i gavlene. Nævnet finder med henvisning til de indhentede rapporter, at disse tiltag medfører en tilstrækkelig ventilation af tagrummet.

Nævnet finder, at de af Teknologisk Institut beskrevne skimmelproblemer er en følge af den mangelfulde ventilation, og nævnet finder, at afrensning af spær og lægter som anbefalet af Teknologisk Institut udgør en integreret del af den skimmelrenovering, som selskabet skal udføre på klagernes ejendom. Selskabet har som led i skimmelrenoveringen givet dækningstilsagn til udskiftning af isolering og fjernelse af undertag, og nævnet finder, at selskabet desuden skal anerkende at dække skimmelafrensning af spær og lægter som beskrevet i Teknologisk Instituts rapport.

Som led i skimmelrenoveringen har selskabet tilbudt at fjerne undertaget, hvilket også vil øge ventilationen i tagrummet. Da en fjernelse af undertaget forøger risikoen for fygesne, finder nævnet, at selskabet er forpligtet til at sikre, at der udføres tætninger mod indtrængen af fygesne som beskrevet i rapporterne.

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at etablere vindstop ved tagfoden og at etablere dampspærre, idet nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at disse forhold udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand, og idet nævnet finder, at disse tiltag er forbedringsarbejder i forhold til tidspunktet for husets opførelse.

16. 89044

Nævnet kan ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække genhusning og opmagasinering, idet nævnet finder, at de forhold, som selskabet skal dække, ikke medfører et behov for fraflytning af ejendommen, mens de dækningsberettigende forhold udbedres.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg A/S, skal anerkende, at selskabet ud over det afgivne dækningstilsagn tillige skal yde dækning for skimmelafrensning af spær og lægter samt yde dækning for etablering af sikring mod indtrængen af fygesne, som følge af fjernelsen af undertaget, og som beskrevet i Trygs byggetekniske rapport af 17/6 2015.

Klagerne får herudover ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Marianne Højgaard Pedersen
formand