Ankenævnet for Forsikring

Den 31. august 2016 blev i sag nr. 89211:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med et anmeldt skimmelsvampeangreb i tagrum og skunkrum i den forsikrede bygning.

Klageren kræver, at selskabet dækker udskiftning af undertag og isolering, afrensning af spær og etablering af tilstrækkelig ventilation i tagrummet.

Selskabet har anerkendt at dække afrensning af skimmelsvamp på undertag og spær i tagrummet til normalt niveau for ventilerede tagrum samt etablering af 2-3 tudtegl i skunkrum for at sikre den fornødne luftcirkulation i denne del af konstruktionen. Selskabet har afvist yderligere forsikringsdækning.

Den forsikrede ejendom er opført i 1928. Tag er udskiftet formentlig før 1998. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/10 2010. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

8.11 Ventilation	K1	Ventilation i tagrum er ændret siden sidste rapport fra 2007, idet der er etableret ventilationsåbninger ved begge gavle i tagrum. Mug og skimmeldannelse ved undertag skønnes at stamme fra før ventilationsforhold er ændret. Det vurderes derfor at ventilation i tagrum er tilstrækkelig og at fugtskader ikke vil udvikles yderligere. Derfor skadekarakter K1 er valgt.

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

Klageren anmeldte til selskabet den 26/11 2014 skimmel og manglende ventilation i tagrummet.

Klageren indhentede derefter en rapport fra Teknologisk Institut, og af instituttets rapport af 13/1 2015 fremgår det bl.a.:

"**Data og informationer**
Rekvirenten har oplyst følgende:

- Husejere er flyttet ind for 3 år siden.
- Der er opsat solceller på tagflade mod øst af nuværende husejer.
- Beboerne har ikke registreret gener ved ophold i boligen.
- Der er kun adgang til skunkrum i bygningens østside.
- I forbindelse med opsætning af solceller er revnet tagsten udskiftet.
- Bygningen er opført i 1928.
- Taget er formentlig udskiftet før 1998.

…
Besigtigelse og undersøgelser
…
Der blev gjort følgende iagttagelser:

1. sal

- Der er opsat gipsplader direkte på puds på rørvæv, som er fastgjort til forskalling på skråvægge og skunkvægge i nogle af værelserne.
- Ved stikkontakter kan der mærkes kolde luftstrømme.
- Ved at afmontere en stikkontakt kunne anes, at der er PE-folie bag forfradåser, som stikkontakterne er monteret i.
- På lofter er der monteret profilbræddelofter på puds på rørvæv, som er fastgjort til forskalling. Ved loftslem ses dampspærre i form af PE-folie fastklemt. Se foto …
- Loftslemmen består af en kasse, hvorpå der er monteret profilbrædder. Der er ingen tætningsbånd. Se foto ...

Spidsloft

- Spærhoveder og undertag fremstår med mørke misfarvninger, særligt omkring loftslem. Se foto …
- Der er ventilation i form af gennembrydning i gavle samt ved kvist. Se foto …
- Træfugtmåler viser i spær 20,3 %(opfugtet).
- Isoleringstykkelsen varierer, da isolering ligger lidt rodet. Hvor isoleringen lå pænt blev der målt en tykkelse på ca. 23-24 cm.
- Der er stedvis sorte misfarvninger på oversiden af isoleringsmateriale.
- Ved at trykke isoleringen ved skråvægge kan der også stedvis konstateres misfarvninger på undertagets underside på skråvægsdelen. Se foto …
- Ved kvist er der sorte misfarvninger på undertaget, som i dette område har en forholdsvis lav hældning.
- Ved sydgavl ses der et rødt tryk på undertaget. Evt. producentnavn kan dog ikke aflæses.

Skunkrum mød øst

- Der er ingen tætningsbånd i skunklem. Der er isolering bag skunklemmen.
- Træfugtmåler viser i spærhoved 17,4 % (opfugtet).
- Der ses lys ved tagfod, som indikerer, at der er en vis ventilation ved tagfoden.
- Der er i mindre grad sorte misfarvninger på undertag.
- Skunkvægge er oprindeligt isoleret med måtter og efterfølgende 10 cm mineraluld.

Tagbelægning udvendigt
En enkelt tagsten på tagets vestside vurderes at være revnet. Se foto …
På østside ses afslutningssten ved nordgavl at være skredet ned. Det vurderes dog ikke, at det har givet anledning til vandindtrængning. Se foto …

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

Af skemaet i bilag … fremgår det, at der er konstateret bygningsrelateret skimmelsvamp følgende steder:

1. På underside af undertag på spidsloft
2. På spærhoveder på spidsloft

Af skemaet i bilag … fremgår det, at niveauet for skimmelforekomst følgende steder ligger langt over normalt baggrundsniveau:

1. På underside af undertag på spidsloft
2. På spærhoveder på spidsloft

Endvidere vurderes det at være overvejende sandsynligt, at der er skimmelvækst i væsentligt omfang på undertag og spær over skrålofter, hvilket ligeledes kan have negativ indflydelse på indeklimaet.

Teknologisk Institut gør opmærksom på, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener, jf. Sundhedsstyrelsens udgivelser …

Skimmelvæksten vurderes at være opstået som følge af utilstrækkelig ventilation af tagrummet i kombination med, at tæthedsplanets diffusions- og lufttæthed ikke er tilstrækkelig.

Tidligere blev et pudset loft regnet for tilstrækkelig diffusions- og lufttæt til at undgå skadelig opstigende rumfugt. Med stigende krav til efterisolering af etageadskillelsen mellem den opvarmede etage og det kolde ventilerede tagrum viser erfaringerne, at det pudsede loft ikke længere kan regnes for tilstrækkelig tæt, idet merisoleringen gør tagrummet koldere, hvorved luften i tagrummet kan indeholde mindre vand på dampform.

I sager, hvor der konstateres fugtskader i tagrummet, stilles spørgsmålet ofte, om den manglende dampspærre (i nugældende form) er en konstruktionsfejl. For at afklare dette må man vide præcist, hvornår efterisolering og evt. andre ændringer, der vedrører tæthedsplanet, er udført.
…
Ifølge [Byg-Erfa blade nr. 99 09 20 og 08 12 30] er det altså frem til december 2008 i orden at efterisolere på intakt pudset loft, mens det fra 2009 og frem anbefales at etablere

en tæt dampspærre eller hvis luft- og diffusionstætheden alene er baseret på et pudset loft, kræves et ventileret undertag.

Øvrige konstaterede forhold, der har betydning for fugtigheden i tagrummet, er:

- Loftlemmen til tagrummet er utæt.
- Manglende tæthed ved rørgennemføringer.

Utætheden som følge af konstateret revne i tagstenen vurderes ikke at have haft synderlig indflydelse på fugtforholdene i tagkonstruktionen.

Udbedringsforslag
På basis af ovenstående foreslås følgende:

- Undertaget skal skiftes ud, idet en skimmelafrensning af den nuværende undertagsdug kan forårsage forringelse af undertaget. Ved valg af undertag skal man være opmærksom på, om det pågældende undertag kan anvendes ved så lav en hældning, som forekommer ved kvistens tag.
- Fornyelse af undertaget vil kræve demontering/omlægning af tagdækning.
- Isolering udskiftes. Isoleringen reduceres til maksimalt 150 mm, alternativt etableres der en diffusions- og lufttæt dampspærre i tagkonstruktionen.
- Der foretages omhyggelig afrensning af hanebåndsspær samt andre faste overflader i tagrummet. Skimmelafrensningen foretages med tørdamp efter MicroClean-metoden.
- I forbindelse med skimmelafrensning skal det sikres, at dampspærren er tæt og ikke beskadiges under afrensningen.
- Der skal etableres tilstrækkelig ventilation i tagrummet, så varm og fugtig luft bortventileres og hindrer opfugtning af tagkonstruktionen. Dette gøres iht. til Byg-erfa blad (27) 13 11 05 'Tagkonstruktioner med stor hældning - ventilation af tagrum, hanebåndslofter og skunkrum. Her skal det bemærkes, at hvis der ikke etableres en tæt dampspærre skal følgende overholdes:
    - at diffusionsåbne undertage (Z-værdi under 3 GPa m2 s/kg) over hanebåndslofter, skunk- og tagrum udføres med 'beskeden ventilation' gennem studse eller spalter i hvert andet spærfag.
    - at der i paralleltagskonstruktioner ventileres mellem diffusionsåbent undertag og isolering.
- Profilbrædder på loftlem udskiftes til en plan træplade, og der monteres et tætningsbånd. Der monteres tætningsliste i skunklem. Det foreslås desuden, at der etableres inspektionsmulighed til alle skunkrum med tætte og isolerede inspektionslemme.

…
Dyrkningssvar, aftrykprøver udtaget den 5. december 2014

Pladenr.	Prøveudtagningssted	CFU	Skimmelsvampe
1	Loftrum, tag med hældning, undertag	>50 10	***Cladosporium sp.*** *Penicillium sp.*
2	Loftrum, tag med hældning, træ	>50	***Penicillium sp. (>50, 5, 10)***

…
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 5. december 2014

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	Mycometer®-værdi	Niveau
1	Loftrum, tag med hældning, undertag	13.525	C
2	Loftrum, tag med hældning, træ	13.698	C

"

Selskabets taksator besigtigede den 21/1 2015 og videregav sagen til selskabets afdeling for byggeteknik og indeklima. Af Tryg Byggetekniks rapport af 12/3 2015 fremgår det bl.a.:

"**Undersøgelsesresultater**
Ved vores besigtigelse var det tydeligt, at der er vækst af skimmelsvampe på spær og undertag i spidsloftet. Vi udtog ikke skimmelsvampeprøver, idet TI ved deres undersøgelse havde udtaget prøver. Analyse af disse havde vist høje Mycometerværdier, både på undertaget og på træværk.

Visuelt var undertaget misfarvet og der var lodne plamager af skimmelsvampe på spærene i spidsloftet. Så langt nede på skråvæggene man kan nå, hvor isoleringen har kontakt med undertaget, er der betydeligt mindre skimmel. Dette er ret typisk for hvad vi tidligere har set i tagkonstruktioner med diffusionsåbne undertage.

TI udførte fugtmålinger ved deres undersøgelse i december med måleresultater mellem 17 % og 20 %. Vi udførte tillige fugtmålinger. Vores resultater var mellem 18 % og 21 %.

Gennemsnits-luftfugtigheden i udeluften i december er 88 %. Træ optager eller afgiver fugt afhængig af hvor meget fugt der er i luften. Der er derfor udarbejdet sorptionskurver, eller ligevægtskurver, der viser sammenhængen mellem luftfugtighed og træfugt. Af sådanne kurver fremgår det, at træfugten vil ligge på omkring 25 ved en luftfugtighed på 88 %.

Gennemsnit-luftfugtigheden i udeluft i februar er 91 %. Da vil træfugten være omkring 27 %.

Da der er tale om et udeluft-ventileret tagrum vil fugten i luften også komme herind. Luftfugtigheden i tagrummet vil nok ikke blive helt så høj som i det fri, men ovenstående underbygger, at de målte træfugtigheder er helt forventelige for årstiden.

Tidligere tilstandsrapporter
Ifølge en tidligere tilstandsrapport har der ikke altid været udluftning i spidsloftet. Dette er først etableret mellem 2007 og 2010. Ventilationsforholdene i spidsloftet vurderes nu at være tilstrækkelige.

Forholdet er nævnt i tilstandsrapport … fra 22.10 – 2010, hvori det også nævnes, at der er skimmel i tagrummet. Dermed kan vi konstatere, at der var skimmel i tagrummet, da nuværende ejer overtog huset.

Konklusioner
Vi vurderer, at de konstaterede skimmelsvampeangreb på undertaget og spærene i spidsloftet er over forventeligt og acceptabelt niveau, hvorfor vi anbefaler, at det afrenses. Den

konstaterede skimmelsvampevækst nede på skråvæggene er i et forventeligt niveau på et ældre, hvidt undertag.

Der er sandsynligvis kun minimal risiko for spredning af skimmelsvampe fra spidsloftet til beboelsen på grund af de ret gode ventilationsforhold i spidsloftet. Der er dampspærre bag loftbeklædningen, og selvom loftlemmen ikke slutter helt tæt, er der normalt en opadgående luftstrøm fra beboelse til tagrum. Denne luftstrøm minimerer ligeledes risikoen for spredning af støv mm fra tagrummet til beboelse.

Udbedringsforslag
Vi gør igen opmærksom på, at udbedringsforslaget er vores skøn over, hvad der bør gøres i denne aktuelle sag. Vi har således ***ikke*** taget stilling til, hvorvidt den foreslåede udbedring er dækket af forsikringen.

Undertag og spær i spidsloftet bør afrenses for skimmelsvamp. Der skal afrenses til et niveau der er normalt for ventilerede tagrum. På grund af tilgangen af fugtigt luft og tilstedeværelse af organisk materiale vil der altid være mere eller mindre kraftig skimmelsvampevækst på spær, undertag og isolering i tagrum. Det skal derfor ikke tilstræbes at fjerne skimmelsvampeangrebet totalt.

Vi foreslår at spær og undertag støvsuges med en støvsuger med Hepa-filter. Der kan eventuelt bruges kemi på spærene, men dette bør ikke ske på undertaget, da funktionen af dette kan ødelægges ved anvendelse af kemi. Støvsugningen af undertaget skal ske med en vis forsigtighed, så dette ikke ødelægges.

Ved støvsugning fjernes hovedparten af skimmelsvampeangrebet, blandt andet de lodne områder med vækst. Misfarvningen vil dog ikke blive fjernet, hvilket må accepteres."

Selskabets taksator afviste dækning og har i mail af 17/3 2015 til klageren bl.a. skrevet:

"Jeg har nu haft lejlighed til, at drøfte rapporten med [bygningskonstruktøren fra Tryg Byggeteknik], da jeg ville have den oprindelige skimmel og den nuværende udluftning vendt med ham.

[Bygningskonstruktøren] vurderer ventilationen i tagrummet til, at være i orden og havde der ikke været skimmelvækst i forvejen, ville der som i et nyt hus, gå en del år, inden der ville blive vækst, hvilket er helt normalt.

[Bygningskonstruktøren] vurderer, at skimmelsvampen som ses i dag ikke udvikler sig eller i hvert fald gør det langsomt."

Selskabet anerkendte senere dækning for en skimmelafrensning. Af selskabets brev af 11/5 2015 til klagerens advokat fremgår det bl.a.:

"Jeg har nu haft lejlighed til at gennemgå sagen, og fundet anledning til at ændre afgørelsen således, at afhjælpning i form af afrensning af skimmelsvampe på undertag og spær er dækket på ejerskifteforsikringen.

Som det fremgår af Byggeteknik & Indeklimas rapport vil der altid være mere eller mindre kraftig skimmelsvampevækst på spær, undertag og isolering i tagrum, hvorfor det må forventes, at der fremadrettet vil være skimmelvækst i tagrummet.

Det skal bemærkes, at misfarvningerne ikke vil blive fjernet samt at der ikke er dækning til udskiftning af undertag, isolering og profilbrædder eller etablering af yderligere ventilation iht. Teknologisk Instituts udbedringsforslag."

Selskabet foretog senere en undersøgelse af skunkrum. Af Tryg Byggetekniks rapport af 17/8 2015 fremgår det bl.a.:

"**Undersøgelsesresultater**
Der er adgang til skunkrummet via en lem i soveværelset. I skunkrummet er der en smule ventilation imellem fodpladerne og murværket. Der er ligeledes en afstand på ca 3 cm. imellem undertaget og isoleringen på skråvæggen. Den lodrette isolering på skunkvæggen er dog ført helt op til undertaget. Dette bevirker, at der kun er begrænset luftudskiftning i skunkrummet.

På trods af dette er der kun begrænset misfarvning af undertaget i skunkrummet, og spærene herinde er stort set uden synlig skimmelsvampevækst.

Vi udtog en mycometerprøve på undertaget. Vi har forsøgt at udtage prøven i et område midt imellem synlig misfarvning og ingen misfarvning. Resultatet af prøven viste et Mycometertal på 631, hvilket vil sige, at der er svag vækst af skimmelsvampe på prøvestedet.
…
Så langt op ad skråvæggene man kan se, når det lodrette isolering skubbes til side, er undertaget stort set uden misfarvning.
…
Konklusioner
Som vi også skrev i den tidligere rapport, kan det ikke undgås, at der til tider er høje fugtniveauer i tagrum. Dermed vil der også være mulighed for vækst af skimmelsvampe, da der altid er organiske materialer, dels i form af selve træet i spær mm., men også i form af støv på diverse overflader, f.eks. undertaget.

Der vil derfor, uanset ventilationsforholdene, være mere eller mindre skimmelsvampevækst i tagrum. Dette betyder også, at hvis et aktuelt skimmelsvampeangreb renses af, eller hvis et undertag skiftes, vil der på sigt opstå skimmelsvampevækst igen.

I den aktuelle sag mener vi ikke, at angrebet i skunkrummet er værre, end man kan forvente på et undertag, der ca. er 16 år gammelt.

En anden ting er jo, at restlevetiden for undertaget under alle omstændigheder er begrænset. Ifølge levetidstabeller er levetiden for tynde undertage af banevarer 5 - 20 år, mens den for kraftigere undertage af banevarer er 10 - 30 år.
Udbedringsforslag
Denne nye besigtigelse har ikke ændret ved vores vurdering af den nødvendige udbedring…"

Selskabet har i brev af 27/4 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Ved mail af 29. maj 2015 bad vores kundes advokat om henvisning til firma som kunne forestå skimmelafrensningen. De bad endvidere om vores stillingtagen til, hvordan man ville afrense skimmelvæksten på skunkvæggene.
…

Skunkvæggene blev derfor besigtiget d. 4. august 2015 og Tryg Byggeteknik kom frem til den konklusion, at den mængde skimmel der blev konstateret på skunkvæggene ikke afveg fra, hvad man kunne forvente på et 16 år+ gammelt undertag.

Vores afgørelse i henhold til mail af 11. maj 2015 blev således fastholdt. Dog tilbød vi at etablere 2-3 tudtegl i skunkrummet, for at sikre den fornødne luftcirkulation i denne del af konstruktionen. Vi bad endvidere vores kunde kontakte SSG med henblik på indhentelse af tilbud på afrensning af spær og undertag.

Vores kundes advokat vendte herefter først tilbage d. 12. februar 2016 og oplyste, at det i forbindelse med udbedringen af skaden var konstateret, at udluftningen i tagrummet ikke var tilstrækkelig, idet man havde konstateret vanddråber i tagrummet.

Ved mail af 15. februar 2016 oplyste vi, at det ikke var unormalt, at der blev dannet kondens i tagrummet i perioder med skiftende temperaturer. Vi bad dog om yderligere information omkring mængden af kondens og om der var konstateret en skade som følge af kondensen.

Hverken vores kunde eller dennes advokat er vendt tilbage med disse oplysninger og det fremgår heller ikke af klagen til Ankenævnet, at de har foretaget yderligere undersøgelser. Ligeledes har de heller ikke fremsendt tilbud på udbedringen, hvorfor en eventuel udbedring er sat i gang uden forudgående aftale med os.

Konklusion
Det afgørende i denne sag må være, om skadebegrebet jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3 er opfyldt.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at der var skimmelvækst i tagrummet i et sådant omfang, at det påvirkede indeklimaet i negativ retning ved overtagelsen af ejendommen.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at vores kunde har beboet ejendommen i mere end tre år, inden TI foretog undersøgelser af ejendommen, og det fremgår af TI's rapport, at vores kunder ikke har oplevet gener ved beboelsen af ejendommen.

Vi finder det heller ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var større problemer med ventilationen af loftsrummet, end det der er beskrevet i tilstandsrapporten.

I denne er det anført at der er etableret ventilationsåbninger i begge gavle i tagrummet, samt at det herefter er vurderet, at ventilationen er tilstrækkelig. Det har fået karakteren K1, hvilket er en skade.
Den bygningssagkyndige har således konstateret, at der tidligere har været problemer med ventileringen af tagrummet, men har vurderet, at der efter etablering af yderligere ventilation i gavlene næppe er risiko for yderligere fugtrelaterede skader.

Tryg Byggeteknik har ligeledes udtalt, at tagrummet er velventileret og at skimmelvæksten umiddelbart ikke udvikler sig.

Vi har som nævnt ikke modtaget en nærmere redegørelse for den konstaterede kondens. Det har ikke været nævnt i tidligere henvendelser og vi har således ikke mulighed for at tage stilling til dette. Jeg må dog henlede nævnets opmærksomhed på, at vores kunde ef-

ter overtagelsen af huset har etableret solceller på østsiden af taget og at dette kan have en negativ indvirkning på skimmelværksten.

Når solen varmer tagstenen og tagrummet op, vil fugt i træværket og i tagrummet fordampe ud og væk fra tagrummet. Dette medfører at eventuel skimmelsvamp udtørrer på grund af varmen i tagrummet og rummet vil stort set være fri for skimmelsvamp om sommeren.

Etableringen af solceller medfører, at tagstenene ligger i skygge. Dette medfører i sig selv at temperaturen på tagstenene sænkes. Samtidig vil der være et mellemrum mellem solpaneler og tagsten, hvilket medføre ventilation mellem tagstenene og tagpladerne og derved sænker temperaturen yderligere i tagrummet.

Normalt vil skimmelsvampen dø om sommeren netop på grund af opvarmningen af tagrummet, men denne livscyklus er blevet fjernet ved den lave temperatur i tagrummet og skimmelsvampen har derfor øget mulighed for yderligere formering og dermed større udbredelse.

Endvidere fremgår det af rapporten fra TI, at der i forbindelse med etableringen at solfangeranlægget er revnet nogle tagsten. Det er vores opfattelse, at dette kan medvirke til en yderligere opfugtning af tagrummet.

TI har i sin rapport antaget, at en af årsagerne til opfugtningen i tagrummet kan være at tæthedsplanets diffusions og lufttæthed ikke er tilstrækkeligt. I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at det først er omkring 2006, at der blev fremsat byggetekniske krav vedrørende dette.

Endvidere henviser Teknologisk Institut til to Byg-Erfa blade, der er udkommet henholdsvis 20. september 1999 og 30. december 2008, hvilket begge er blade udkommet efter udskiftningen af taget, som er sket før 1998.

Disse bilag kan derfor ikke tillægges betydning i relation til vurdering om, hvorvidt udskiftningen af taget er sket efter de normer og retningslinjer der måtte foreligge på tidspunktet for udførelsen.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at der ikke er sket en dækningsberettiget skade jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3, herunder at det er vores opfattelse, at skimmelvæksten har udviklet på grund af etableringen af solcellerne og ikke på grund af manglende ventilation. Der er i øvrigt ingen dokumentation for, at tagrummet er dårligt ventileret og både tilstandsrapporten og Tryg Byggeteknik nævner, at rummet er velventileret."

Klagerens advokat har i brev af 25/5 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Uoverensstemmelsen mellem tilstandsrapporten og skimmelsvamperapporten [Teknologisk Instituts rapport af 12.3.2015] bestod i, at det i tilstandsrapporten var anført, at muggen og skimmeldannelsen stammede fra før ventilationsforholdende blev ændret, og at fugtskaderne derfor ikke ville udvikle sig yderligere, mens det i skimmelsvamperapporten var konkluderet, at skimmelsvampeangrebene var over forventeligt, hvorfor det blev anbefalet, at der skete afrensning.

Tilstandsrapportens oplysninger om skimmelsvamp og tilstrækkelig ventilation er således ukorrekte, hvilket indebærer, at der er tale om en dækningsberettiget skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

I brev af 11.5.2015 ændrede TF sin afgørelse og indvilgede i at dække udgifter til afrensning af skimmelsvamp på undertag og spær.

Ventilationen i tagrummet vil imidlertid ikke blive forbedret. Afhjælpningen vil dermed være utilstrækkelig, idet der er konstateret vanddråber i tagrummet. Det er således sandsynligt, at der igen vil opstå skimmelsvampeangreb på min klients ejendom, såfremt ventilationen i tagrummet ikke bliver forbedret.

…

Forholdene på overtagelsestidspunktet

TF gør gældende, at skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 3 ikke er opfyldt, idet der ikke, på tidspunktet for min klients overtagelse af ejendommen, har været skimmelvækst i tagrummet, som påvirkede indeklimaet i en negativ retning.

Dette er ikke korrekt.

Det fremgår af tilstandsrapportens pkt. 8.11, at der er konstateret mug og skimmelsvampsdannelse ved undertaget, men at dette skønnes at stamme fra før, ventilationsforholdene blev ændret, og at den nuværende ventilationen i tagrummet derfor er tilstrækkelig.

Som beskrevet i rapporten fra TI, er der konstateret kraftig skimmelvækst i tagrummet. Endvidere følger, at skimmelvæksten skyldes manglende/utilstrækkelig ventilation i tagrummet. I rapporten fra TR er det ligeledes konkluderet, at skimmelsvampeangrebet i tagrummet er over forventeligt og acceptabelt niveau.

Den skimmelsvamp, der er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 8.11, må derfor have spredt sig yderligere, og resulteret i det skimmelsvampeangreb, der er beskrevet i såvel rapporten fra TI som i rapporten fra TF.

Det er derfor ikke korrekt, at der ikke på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, har været konstateret skimmelvækst i tagrummet, som påvirkede indeklimaet negativt. Det er tværtimod bevist, at skimmelsvampen fra overtagelsesdagen har været under udvikling.

Beskrivelsen af forholdet i tilstandsrapportens pkt. 8.11 er derfor misvisende og ufyldestgørende, idet det fremgår heraf, at skimmelvæksten er standset.

…

Ventilation i loftrummet

Det bestrides, at ventilationen i tagrummet er tilstrækkelig.

Årsagen til at skimmelsvampeangrebet har udviklet sig kraftigt siden tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse skyldes, at der ikke er sikret tilstrækkelig ventilation i tagrummet. Ventilationsforholdene skal forbedres, hvis nye angreb skal undgås.

Det netop anførte understøttes af rapporten fra TI, hvori det anføres, at skimmelsvampeangrebet vurderes at være opstået som følge af utilstrækkelig ventilation af tagrummet i kombination med, at tæthedsplanets diffusions- og lufttæthed ikke er tilstrækkelig, og at det er nødvendigt, at etablere tilstrækkelig ventilation i tagrummet for at undgå nye fugtskader.

Beskrivelsen af ventilationsforholdene i tilstandsrapportens pkt. 8.11 er derfor misvisende og ufyldestgørende, idet det fremgår heraf, at ventilationen i tagrummene er tilstrækkelig til at undgå udvikling af nye fugtskader.

…

Revnede tagsten

I svarbrevet anfører TF, at de få revnede tagsten i min klients hus, kan medvirke til at opfugte tagrummet yderligere.

Det fremgår imidlertid klart af TI's rapport, at revnerne i tagstenene ikke har haft indflydelse på fugtforholdene i tagkonstruktionen.

Det afvises derfor, at de revnede tagsten har nogen indflydelse på skimmelsvampen.

Solcellerne

TF har ligeledes gjort gældende, at skimmelvæksten har udviklet sig på grund af min klients etablering af solceller på tagfladen mod øst.

Det bestrides, at solcellerne skulle have haft nogen indflydelse på skimmelsvampeangrebet. I forbindelse med min klients indhentelse af rapporten fra TI, oplyste min klient til den sagkyndige, at der var opsat solceller på tagfladen mod øst.

På trods af at den bygningssagkyndige har været velvidende omkring denne omstændighed, har han ikke desto mindre konkluderet, at skimmelvæksten er opstået som følge af utilstrækkelig ventilation af tagrummet i kombination med, at tæthedsplanets diffusions- og lufttæthed ikke er tilstrækkelig. Såfremt solcellerne skulle have haft nogen indflydelse herpå, ville dette have fremgået af rapporten.

Det afvises således, at skimmelsvampeangrebet er forårsaget af solcellerne.

Konklusion

Sammenfattende fastholdes det, at skimmelsvampen og ventilationsforholdene er forkert beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 8.11, idet skimmelvæksten spredte sig på trods af den etablerede ventilation i tagrummet. Eftersom forholdene er forkert beskrevet, foreligger der en dækningsberettiget skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

TF er således forpligtet til at dække samtlige udgifter, der er forbundet med at udbedre skimmelsvampen, herunder forebyggende tiltag, som skal forhindre ny skimmelsvamp i at opstå.

Den af TI udarbejdede rapport viser, at der for at undgå yderligere fugtskader skal etableres tilstrækkelig ventilation af tagrummet.

TF er derfor forpligtet til at meddele dækning for så vidt angår udgifterne til etablering af tilstrækkelig ventilation i tagrummet."

Selskabet har i brev af 16/6 2016 til nævnet bl.a. henvist til, at der fremgår af Teknologisk Instituts rapport af 13/1 2015, at klageren og hans familie ikke har registreret gener ved ophold i boligen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. 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.
>
> **Bemærk**
> Forsikringen omfatter alene skader eller 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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1928, og taget skønnes udskiftet før 1998. Frem til 2007 har tagrummet ikke været tilstrækkeligt ventileret, men der er fra 2007 til 2010 mellem to udarbejdede tilstandsrapporter for ejendommen blevet etableret ventilationsåbninger ved begge gavle. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige vurderet, at ventilationen i tagrummet er tilstrækkelig, og at fugtskader ikke vil udvikle sig. Konstateret mug og skimmeldannelse på undertaget skønnes at stamme fra før, der blev skabt ventilation, og forholdet har fået karakteren K1.

Klageren har 3½ år efter overtagelsen af den forsikrede ejendom anmeldt et massivt angreb af skimmelsvamp i tagrummet.

13. 89211

Teknologisk Institut har i rapport af 13/1 2015 vurderet, at skimmelvæksten er opstået som følge af utilstrækkelig ventilation af tagrummet i kombination med, at der ikke er en tæt dampspærre i loftet.

Klageren kræver forsikringsdækning til udskiftning af undertag og isolering, afrensning af spær og etablering af øget ventilation. Hans advokat har anført, at forholdene vedrørende skimmelsvamp og ventilation er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, når kondens og skimmelangreb i tagrummet har kunnet udvikle sig. Advokaten bestrider, at klagerens opsætning af solceller på den ene tagflade har haft indflydelse på fugtforholdene i tagrummet, idet ingen af de indhentede rapporter nævner dette som en årsag.

Selskabet har anført, at skimmelangrebet og ventilationsforholdene ikke opfylder skadebegrebet, men har givet dækningstilsagn til afrensning af undertag og spær til et niveau, hvorved hovedparten af skimmelsvampeangrebet bliver fjernet. Selskabet har afvist at dække etablering af øget ventilation med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at tagrummet på tidspunktet for overtagelsen var utilstrækkeligt ventileret, og at hans opsætning af solceller på den ene tagflade har sænket temperaturen i tagrummet og kan have bidraget til fugt og skimmelvækst. Selskabet har endvidere henvist til, at det først er omkring 2006, at der kom byggetekniske krav til bygningers lufttæthed, og at de Byg-Erfa blade om ventilation af tagkonstruktioner, som Teknologisk Institut henviser til, først er udkommet flere år efter tagudskiftningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke er fremkommet med oplysninger, der godtgør, at tagrummet var utilstrækkelig ventileret ved hans overtagelse af ejendommen, og at fugt- og skimmelangreb skulle have udviklet sig som følge deraf. Nævnet lægger bl.a. vægt på, at der allerede ved klagerens overtagelse af ejendommen var synbar skimmelvækst på undertaget som følge af lang tids utilstrækkelig ventilation, og at denne skimmel ikke blev afrenset, og at klageren ikke har bevist, at kondensdannelse overstiger det forventelige for et tagrum. Nævnet bemærker, at klagerens opsætning af solceller på den ene tagflade kan have indvirket på temperaturen og fugtforholdene i tagrummet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække etablering af øget ventilation.

Nævnet finder, at selskabet ikke skal dække en udskiftning af undertag og isolering. Nævnet lægger bl.a. vægt på, at klageren i tilstandsrapporten er advaret om mug og skimmeldannelse på undertaget i tagrummet, at der ikke er fundet usædvanlig forekomst af skimmel på undertaget i skunkrum, og hvor undertaget bag skråvægge kunne inspiceres, samt at klageren og hans familie ikke har oplevet gener ved at bo i huset. Selskabets dækningstilsagn om en afrensning af undertaget og spær i tagrummet vil fjerne den største mængde skimmel, og nævnet finder, at det ikke er unormalt med en vis skimmelforekomst i et tagrum, hvorfor en fuldstændig afrensning ikke kan kræves.

Nævnet finder bl.a. med henvisning til, at klageren og hans familie ikke har oplevet gener ved at bo i huset, at selskabet ikke skal dække en tætning af lofts- og skunklem.

Nævnet finder med henvisning til tidspunkterne for husets opførelse og tagudskiftning, at det ikke er en skade i forsikringens forstand, at der ikke er en tæt dampspærre i loftet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand