Den 9. november 2016 blev i sag nr. 89215:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
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 en udvidet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt fejlkonstruktion af taget, og et skimmelsvampeangreb i tagkonstruktionen og i gulvkonstruktionen. Klagerne kræver desuden dækning for deres udgifter til rådgivere samt genhusning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet. Selskabet har desuden henvist til, at forsikringen ikke indeholder en dækning for udgifter til advokat.

Ifølge tilstandsrapporten er den forsikrede bygning opført i 1975. Forsikringen trådte i kraft den 15/4 2011 på baggrund af tilstandsrapporten af 26/11 2010, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.	**Karakter**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
…		
8. Tagkonstruktion		
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Der er utæthed i tagrende mod nordøst. Note: vand drypper ned gennem udhæng.

8.16 Bemærkninger til K1 skorsten	Indvendig er der enkelte fugtstriber på skorsten. Note: Fugtstriber kan være fremkommet pga. kondens - forholdet observeres

...

Allonge 1

En allonge er en tilføjelse til tilstandsrapporten og dermed en del af denne. Allongen kan f.eks. vedrøre en nærmere undersøgelse af en bygningsdel som har fået karakteren UN.

…

Bemærkninger til tilstandsrapport:

Side 6 af 16:

Bemærkninger pkt, 2: Bygninger A og B: Tage og vandrette flader er besigtiget, forbeholdet bortfalder. Bygning A (bolig)

Pkt 8.3 lnddækninger: K1

Langs underside af glaserede gavlinddækninger er der mørteludfald mod nordvest.

Der er en tynd revne i glaseret gavlinddækning mod sydvest.

Pkt. 8.3 Inddækninger: K3
I samling mellem tagpap og gavl er der løs tagpap mod sydvest.

Pkt. 8.6 Tagrender/nedløb: K1
Der er bagfald/står vand i tagrender mod øst og vest.

Pkt.8.6 Tagrender nedløb: K3 (eksisterende punkt-tekst ændres til) Der er utætheder i/ved tagrende mod øst."

I selskabets brev af 12/12 2014 til klagerne hedder det bl.a.:

"Det er ved besigtigelsen konstateret at der er gang i andre byggeopgaver på huset, og i den forbindelse er i blevet opmærksomme på tagkonstruktionen og derfor er der blevet skåret hul i tagpaptaget 2 steder. Der er skåret hul omkring tagfoden i det sydvestlige hjørne på tagfladen mod vest, samt i det nordøstlige hjørne på tagfladen mod øst.

I de opskåret huller kan det konstateres, hvordan konstruktionsopbygningen er startende indefra og ud efter:

- Loftbeklædning (ligner ludbehandlet trælofter, kun set udefra).
- Dampspærre.
- 100 mm isolering.
- Vindpap.
- 50-70 mm hulrum.
- Krydsfinerplade med 2 lag tagpap.
- 125-135 mm skumisolering med pladeunderlag.
- 2-3 lag tagpap med listedækning.

Der kan på bagsiden af de opskåret krydsfinersplader nede fra den oprindelige del af tagkonstruktionen ses mindre skimmelaftegning. Der kan i de opskåret område ikke konstate-

res fugt eller aftegning af skimmel på bagsiden af loftbeklædningen på indersiden af dampspærren."

Klagerne kontaktede herefter et ingeniørfirma, der foranledigede, at Teknologisk Institut undersøgte bygningen. Om undersøgelsen er det i rapport af 2/1 2015 fra Teknologisk Institut bl.a. anført:

"**Baggrund**
Husets ejere/beboere (2 voksne og 2 børn) lider kraftigt af eksem, udslet og hovedpine, og man ønsker huset undersøgt for tilstedeværelse af skimmelsvamp. Der er i forvejen planlagt renoveringsarbejder i huset, idet der er forhold i tagkonstruktionen som skal udbedres/rettes op.

Formål
Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen følgende formål:
- At undersøge tilstedeværelse af skimmelvækst i konstruktioner
- At vurdere årsag evt. skimmelvækst
- At vurdere konstruktive forhold i tagkonstruktionen
- At anbefale afhjælpende foranstaltninger

…
Sammenfatning
Der er konstateret skimmelforekomst i gulv, samt i mindre omfang i loft. Skimmelforekomsten vurderes at have negativ indflydelse på indeklimaet. De foreslåede foranstaltninger bør gennemføres snarest muligt.

Besigtigelse og undersøgelser
- Boligen er en del af en mindre arkitekttegnet kædehusbebyggelse, beliggende centralt og forholdsvis ...
- Arkitektur, materialer og konstruktioner er tidstypisk for perioden. Boligen er således opført i rødbrune teglsten, kasettetag med papdækning og ensidig taghældning. Murgavle er afdækket med glaserede lerrør. Boligen er i forskudte plan og med kælder.
- Taget er på et tidspunkt blevet efterisoleret udvendigt, ved montering af mineraluldbatts i begrænset tykkelse på oversiden af den oprindelige paptagdækning. Efterisoleringen er ikke udført således at max. 1/3 af isoleringen er beliggende under den oprindelige tagdækning (som må betragtes som dampspærre). Årsagen hertil er bl.a. teglrørsafdækningen på skelmurene.
- En del af udhængsbeklædningen er demonteret i forbindelse med forberedelse af den forestående renovering. Der ses misfarvninger på rem ved tagfod.
- Lofter af rupløjede brædder.
- Gulve i opholdsrum af ludbehandlet bøgeparket på strøer.
- Vægge er teglsten med vandskuring og maling.

Loft/tag
- Der foretages demontering af loftbrædder i gang:
  - Synlig skimmelvækst på forskallingsbrædder under tagkasetter.
  - Luftfugtighed over vindspærre i tagkonstruktion er målt til 38 % RF (ok).
  - Træfugt i tagkrydsfiner er målt til 8 % (ok).
  - Der ses ingen skimmelmisfarvning på underside af oprindelig tagkrydsfiner.
  - Der ses umiddelbart ingen ventilation i tagkonstruktionen.

- Aftryksprøve 1 og MycoMeterprøve 1 er udtaget på underside af forskalling (skimmel B-niveau).

…

Gulv

- Undersøgelse af gulvkonstruktion på betonklaplag, hvor en del af gulvbelægningen tidligere har været demonteret viser følgende:
  - 130 mm afstand fra parketgulv til betonklaplag.
  - Bøgeparket på strøer.
  - 50 mm mineraluldsisolering.
- Gann-måling på betonklaplag viser tælletal på 70-120 (let fugtigt).
- Træfugt i strøer er målt til 11 % (ok).
- Temperatur og luftfugtighed under isolering er målt til 15 ° C/77 % RF. Ved fundament 14 ° C/80 % RF.
- Der ses sølvkræ i området.
- Aftryksprøve 2 og MycoMeterprøve 2 er udtaget på betonklaplag i køkken/alrum - østside (skimmel B-niveau samt meget kraftig forekomst af fugtskadesvampe).

…

Vurdering

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

Af skemaet i bilag 1 fremgår det, at der er konstateret bygningsrelateret skimmelsvamp følgende steder:

- På betonklaplag under strøgulv i køkkenalrum (plade 2)

Af skemaet i bilag 2 fremgår det, at niveauet for skimmelforekomst følgende steder ligger over normalt baggrundsniveau:

- På forskalling over loftbrædder i entre (prøve 1)
- På betonklaplag i køkken/alrum (prøve 2)

På baggrund af indtrykket ved besigtigelsen (markant misfarvede forskallingsbrædder i loftet), og på baggrund af fugtmålinger, kraftig forekomst af fugtskadesvampen Aspergillus versicolor og lugtindikation (gulv) er det Teknologisk Instituts vurdering, at skimmelforekomsten i gulv og loft har en negativ indflydelse på indeklimaet, og kan være medvirkende årsag til familiens konstaterede helbredsgener. Ud over skimmelforekomst i lofts- og gulvkonstruktion er der konstateret mindre misfarvede områder forneden i et kældervægshjørne. Misfarvningen skyldes skimmelvækst som følge af utilstrækkelig ventilation i området, samt lav overfladetemperatur/høj luftfugtighed ved ydervægsoverfladen.

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

- 'Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger - om udredning og diagnostik hos alment praktiserende læger', version 1.1, udgivet december 2006.
- 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvampevækst. Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning', version 1.0, udgivet juni 2009.

Årsagen til skimmelforekomst i loftskonstruktionen kan skyldes, at varm og fugtig rumluft i perioder siver op gennem en utæt dampspærre. Endvidere kan det ikke helt udelukkes, at der i perioder kan opstå såkaldt sommerkondens i den nederste del af tagkonstruktionen - som følge af kraftig solopvarmning af den vestvendte tagflade.

Årsagen til skimmelforekomst i gulvkonstruktionen kan skyldes opstigende grundfugt, eller evt. tidligere vandskader i gulvkonstruktionen.

Udbedringsforslag

Følgende skimmelafrensningsarbejder bør foretages i forbindelse med den forestående renovering, efter at huset er fraflyttet og rømmet for indbo. I forbindelse med fraflytning og nedpakning skal alle effekter rengøres ved afvaskning, støvsugning, bankning o.l. Tøj vaskes, renses eller kasseres. Rengøringen sker som en alm. hovedrengøringsproces, inden effekterne nedpakkes i rent emballage, og opmagasineres i rene og tørre lokaler.

Tag/Loft

- Loft, forskalling, dampspærre og isolering fjernes.
- Herefter foretages en fornyet besigtigelse/undersøgelse (supplerende skimmelprøvetagning) med det formål at fastlægge omfang af evt. skimmelafrensning af kassette-ribber/spær og underside af tagplader, samt undersøge evt. angreb af bygningsnedbrydende svamp. Samtidig tages der stilling til ventilationsforhold i tagkonstruktionen (træfugtmålinger mv.) Ny loftskonstruktion opbygges med absolut tæt dampspærre.

Gulv

- Strøgulve og isolering fjernes.
- Herefter foretages en fornyet besigtigelsesundersøgelse af betonklaplaget m.h.t. opfugtning og behov for fremtidig fugtsikring ved udlægning af fast membran, eller udskiftning af betonklaplaget.

…

Bilag 1. Laboratorieanalyse af skimmelsvamp – Aftryksprøver

…

Analyseresultater er givet i nedenstående skema.

Dyrkningssvar, aftryksprøver udtaget den 4.

Pladenr.	**Prøveudtagningssted**	**CFU Skimmelsvamp**
1	Entré, tag, på forskalling over loft	1 *Mycelia sterilia*
2	Stue/Køkken, gulv, på betonklaplag	>200 ***Aspergillus versicolor*** 1 *Arthrinium phaeospermum* 10 *Penicillium sp.*

Bilag 2-. Laboratorieanalyse for skimmelsvamp – Mycometer®-test

…

Prøvenr.	**Prøveudtagningssted**	**Mycometer®-værdi**	**Niveau**
1	Entré, tag, på forskalling over loft	156	B
2	Stue/Køkken, gulv, på betonklaplag	299	B

Af klagernes ingeniørfirmas notat af 3/2 2015 fremgår bl.a.:

"**Tagkonstruktion**

Der er blevet lavet to destruktive indgreb, en på hver side af taget, hvor der er blevet åbnet ca. ½ x ½ meter, sådan at man kan komme ned oppefra. Her kunne det konstateres, at tagkonstruktionen er opbygget på en måde som gør, at der med overvejende sandsyn-

lighed vil blive dannet kondensproblemer inde i selve tagkonstruktionen. Opbygningen er som følgende:

Den eksisterende tagkonstruktion fra husets opførelse består, set nedefra, af loftbrædder, dampspærre, forskallingsbrædder, 100 mm, isolering, 50 mm. luftspalte, afsluttet med krydsfiner og tagpap.

Den oprindelige tagkonstruktion har været en ventileret konstruktion som er gængs, og som stadig anbefales i forbindelse med udarbejdelse af flade tage eller skråtage som dette.

På et senere tidspunkt er der så efterisoleret og her er der anvendt 100 mm. isolering ovenpå eksisterende tagkonstruktion, som afsluttes umiddelbart under sternen (krybber).

Dette forhold gør, at dugpunktet ikke ligger det rigtige sted, da der er anvendt for lidt isolering på overside af tagkonstruktionen. Der skal minimum anvendes 150 mm. for at sikre en korrekt tagkonstruktion.

Ved åbning af taget kunne der konstateres skimmelvækst aftegninger på underside af krydsfinersplader på begge sider.

Ud over dette var der ved åbning ved tagfoden kraftig skimmelvækst på spær og på underside af krydsfinerplader.

Indvendig kan det konstateres, at den udførte dampspærre er udført på en måde der gør, at denne er meget utæt og dermed giver risiko for, at fugt trænger op i selve tagkonstruktionen. Dampspærren ses ikke afsluttet korrekt ved tagfoden, blandt andet i stueområdet.

Gulvkonstruktion

Vedr. gulvkonstruktionen er der blevet lavet destruktive indgreb ved køkkenområdet, hvor gulvet er blevet skåret op. Da dette arbejde blev udført kunne det konstateres, at der var en kraftig lugt af skimmel. Herudover kunne der konstateres, at der ikke er en fugtspærre i konstruktionen, hvilket gør at der er risiko for opstigende grundfugt og dermed med skader til følge, herunder skimmelforekomst.

Udbedringsforslag – tagkonstruktion

Tagkonstruktionen er som sagt opbygget på en måde der ikke er i overensstemmelse med SBI anvisninger. Tagkonstruktionen anbefales udarbejdet i henhold til gældende SBI anvisninger, hvilket gør at loftbrædder, isolering, dampspærre og forskalning skal fjernes, hvorefter det eksisterende træværk skal rengøres og herefter opbygges igen jf. gældende anvisninger.

Udbedringsforslag – gulvkonstruktion

Gulvkonstruktionen står for at skal fjernes, herunder også isolering. Det anbefales herefter, at betonlaget rengøres fuldstændigt, hvorefter der skal udlægges en fast membran til sikring af, at der ikke kan komme grundfugt op i konstruktionen med skade til følge."

Selskabets afdeling "Byggeteknik & Indeklima" foretog herefter en besigtigelse af bygningen, og har herom i rapport af 13/3 2015 bl.a. anført:

> "Der er strøgulve i 3 værelser og i stuen, mens der er støbte gulve i gangarealer og bad. I strøgulvene er der 50 mm isolering udlagt direkte på klaplaget. I kælderen er der støbte gulve. Ydervægge og skillevægge er i teglsten.
>
> Taget er oprindeligt udført som et koldt tag med tagpap. Der er 100 mm isolering i det oprindelige tag. Tagkonstruktionen er efterfølgende ombygget til et varmt tag, idet der er isoleret med ca. 130 mm skum ovenpå det oprindelige tag. Herpå er der tagpap på et krydsfiner-underlag. Ifølge vores oplysninger blev ventilationen af det oprindelige tag lukket ved efterisoleringen.
>
> …
>
> ***Strøgulve***
> Ved besigtigelsen var strøgulvene og isoleringen fjernet i værelset mod nordvest og i værelset mod sydøst i det midterste værelse var gulvet stadig intakt.
>
> Vi scannede klaplaget i de to værelser for fugt med en Gann-måler og udførte fugtmålinger i det midterste værelse ved måling af relativ luftfugtighed og temperatur under trægulvet.
>
> I værelset mod nordvest registrerede vi målinger mellem 45 og 70 digitts, hvilket indikerer at klaplaget er tørt.
>
> I værelset mod sydøst registrerede vi målinger mellem 55 og 100. 55 er tørt, men målinger omkring 100 indikerer en svag opfugtning, specielt set i lyset af at trægulvet har været fjernet et stykke tid. Det skal her pointeres, at Gann-målinger kun er vejledende.
>
> I det midterste værelse, hvor vor trægulvet ikke var fjernet, kunne vi ikke måle med en Gann-måler. I stedet målte vi den relative luftfugtighed og temperaturen under isoleringen på klaplaget. Vi målte dels ude ved vinduespartiet og dels inde ved skillevæggen til værelset mod nordvest. Ved vinduespartiet var der 59 % relativ luftfugtighed (rf) ved 9 grader C. Ved skillevæggen var der 59 % rf ved 14 grader C. Begge målinger viser, at der er et tørt miljø under trægulvet
>
> TI har ved deres måling den 4. december 2014 målt op til 80 % rf ved 14 grader C ude ved vinduespartiet i stuen. Den nedre grænse for skimmelsvampevækst på betonklaplag ligger lige omkring 80 % rf, der er ved det målte niveau derfor en lille risiko for skimmelsvampevækst.
>
> TI har udtaget Mycometerprøve og aftryksplade på klaplaget ved vinduespartiet i stuen. Mycometerprøven viste 299, hvilket viser, at der ikke er forekommet vækst, men på aftrykspladen var der 200 levedygtige kolonier af Aspergillus Versicolor.
>
> Vi lavede en åbning i trægulvet i køkkenet. Heri målte vi 50 % rf ved 15,6 grader C.
> Vi udtog en Mycometerprøve på klaplaget samt et tapeaftryk og en aftryksplade på undersiden af trægulvet.
>
> Analyse af Mycometerprøven har vist et Mycometertal på 406. Tapeaftrykket viste, at der var forekommet lidt vækst af skimmelsvampe på undersiden af trægulvet. Aftrykspladen viste, at der var aflejret ca. 50 levedygtige skimmelsvampesporer, primært af typen Penicillium Chrysogenum, en af de mest almindelige skimmelsvampe i vores boliger.



Klaplag i værelset mod nordøst

Konklusion vedr. gulvkonstruktionen.

I klaplag i ældre huse vil der altid være mere eller mindre fugt på grund af opstigende fugt fra terrænet. Dette skyldes, at der næsten aldrig er et kapilarbrydende lag, der virker optimalt, under betonen. Efter vores erfaringer var det først i starten af 80'erne, at dette forhold blev ændret. Derfor må man også forvente, at der vil være mere eller mindre skimmelsvampevækst på sådanne klaplag.

De fugtmålinger, vi har lavet i gulvene i dette hus, viser, at gulvene er tørre. Mycometerprøverne viser også, at der ikke er forekommet skimmelsvampevækst. Der er tale om Mycometerværdier i katerogi B.

Defination af Mycometerværdier i katerogi B:
'Niveauet af skimmelsvampe er over det normale baggrundsniveau. Dette kan skyldes høje koncentrationer af sporer i støv, eller kan indikere tilstedeværelse af en gammel udtørret svampeskade'.

Defination af det normale baggrundsniveau: *Niveauet af skimmelsvampe på visuelt rene overflader i bygninger uden skimmelsvampeproblemer. (Det svarer til det niveau af skimmelsvampe, der er på en ren hylde i et tørt hus uden kendte fugtskader. Det normale niveau af skimmelsvampe på ældre klaplag ligger efter vores erfaring i kategori B, i enkelte tilfælde i den lave ende af kategori C)*

Vi vurderer at de fugt- og skimmelsvampeniveauer vi har set i husets gulvkonstruktion er forventelige i et hus fra 1975.

Den Mycometerprøve vi tog i køkkenet er udtaget under opvaskemaskinen. I dette område er der både varmerør og koldtvandsrør, som begge kan være med til at opfugte luften omkring dem en smule. Desuden er der jo også en risiko for, at der tidligere har været en lille utæthed, som kan have dannet en smule skimmel-svampevækst i nærheden. Vi vurderer derfor, at niveauet i denne prøve er lidt højere end man kan forvente, hvis prøven var udtaget i større afstand fra rør og opvaskemaskine.

Prøverne TI har udtaget i køkkenet er taget tæt på soklen. Her er der ligeledes risiko for opfugtning på grund af kondens og indtrængende fugt. Dermed er niveauet i denne prøve, efter vores vurdering, også lidt højt i forhold til en prøve taget hvor der ikke var sådanne påvirkninger.

TI har udtaget en aftryksplade nede på klaplaget. Denne er taget tæt på fundamentet. Da betonpladen i gulvet er i direkte kontakt med fundamentet, vil der trænge fugt ud i den yderste kant af betonpladen. Dermed vil der også være et højt skimmelsvampeniveau her. Dette er ganske forventeligt og adskiller sig ikke fra tilsvarende bygninger.

Tagkonstruktion
TI har undersøgt tagkonstruktionen, både fra entreen og oppe fra tagpappet.

I entreen har de konstateret synlig vækst af skimmelsvampe over dampspærren på et forskallingsbræt, de har målt træfugten til 8 % og den relative luftfugtighed til 38 % (de nævner ikke ved hvilken temperatur)

De har udtaget Mycometerprøve og prøve med aftryksplade på forskallingsbrættet. Mycometerprøven viste et tal pa 156, der er dermed ikke forekommet vækst. Aftrykspladen viste, at der var 1 levedygtig skimmelsvampespore.
…
Vi har lavet en åbning i loftet over skabene i soveværelset Her var der 10 % træfugt i forskallingsbrættet over dampspærren og der var en relativ luftfugtighed på 38 % ved 18,4 grader C. Der var dermed meget tørt i tagkonstruktionen på dette sted.

TI's målinger viser, ligesom vores, at der er helt tørt i tagkonstruktionen. TI's skimmelsvampeprøver viste, at der kun var 1 levedygtig skimmelsvampespore. Mycometerprøven viste, at der ikke var vækst af skimmelsvampe, men at der var aflejret sporer. Måske er det bare gammel, nu indtørret vækst der er på brættet. Måske var skimmelsvampevæksten allerede på forskallingsbrættet ved husets opførelse ?

Analysen af vores Mycometerprøve fra tagkonstruktionen over soveværelset viste et Mycometertal på 258. Mycometerprøven ligger dermed i kategori B, der er ikke vækst af skimmelsvampe på dette sted.

Konklusion vedr. tagkonstruktionen.
Som TI skriver i deres rapport er dampspærren i tagkonstruktionen i princippet udført forkert. Der er en dampspærre lige over loftet, men der er jo også en dampspærre inde midt i isoleringstaget, idet det gamle tagpap også fungerer som dampspærre. Dette kan i princippet udgøre et problem mht fugtigheden i konstruktionen, men de fugtmålinger der er udført har vist, at dette ikke er tilfældet

Alle fugtmålingerne viste, at der var helt tørt i konstruktionen. Dermed er der heller ikke risiko for fornyet skimmelsvampevækst.

De Mycometerprøver der er udtaget ligger i kategori B, hvilket vil sige, at der ikke er forekommet vækst af skimmelsvampe heroppe.

Vi vurderer dermed at tagkonstruktionen, med hensyn til fugt og skimmel, generelt er som det kan forventes i en tagkonstruktion fra 1975.

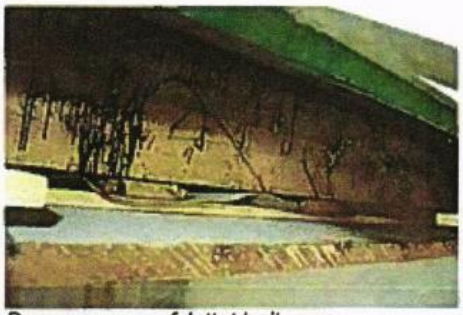
Hvor loftet er afsluttet ved vinduespartierne, er afslutningen af dampspærren sket på en sådan måde, at der er en sprække på ca. 20 cm. hvor der ikke er dampspærre. Dette er ikke hensigtsmæssigt, men det har tilsyneladende heller ikke resulteret i områder med høje fugtniveauer eller skimmelsvampevækst.

Vi vil dog anbefale at dette udbedres, så dampspærres føres helt ud til væggen, hvor den fuges og klemmes.

Med en god afslutning af dampspærren vurderer vi, at der ikke er større risiko for, at skimmelsvampe fra tagkonstruktionen vil påvirke indeklimaet mere i dette hus, end det vil i andre huse fra 1975.



Dampspærre-afslutning ved vinduer



Dampspærren afsluttet højt oppe

"

Klagerne foranledigede herefter at bygningen blev undersøgt af et byggeteknisk rådgivningsfirma indenfor mikrobiologi, miljø og fugt. Af dette firmas rapport af 10/6 2015 fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen fremstod boligen fraflyttet og under renovering. Dele af de opklodsede gulve i stueplan var demonterede. Grundet fugtregistrering og prøveudtagning blev der i udvalgte punkter etableret oplukninger i konstruktionerne.

…

Undersøgelse

...

Stueplan

I boligens stueplan var de opklodsede trægulve demonterede i værelserne, således at underliggende betonklaplag kunne undersøges.



Foto 5. Værelse 1.



Foto 6. Værelse 2.

I værelse 1 kunne der måles et fugtniveau på 90-110 digitale enheder i vægflader mod gulv og 60-80 digitale enheder midt på væggen. I gulvet blev fugtniveauet målt til 90-110 digitale enheder.

Prøve 10 er en Mycometer-prøve udtaget på betongulv i værelse, pkt. 2.

I værelse 2 kunne der måles et fugtniveau på 110-140 digitale enheder i vægflader mod gulv og 60-85 digitale enheder midt på væggen. I gulvet blev fugtniveauet målt til 90-125 digitale enheder.

I værelse 3 kunne der måles et fugtniveau på 90-100 digitale enheder i vægflader mod gulv og 60-75 digitale enheder midt på væggen.
I gulvet blev fugtniveauet målt til 85-100 digitale enheder.

I køkkenet var der ved besigtigelsen fortsat trægulv. I området omkring tidligere opsat køkkenø blev der etableret oplukning i gulvkonstruktionen.
Denne var opbygget med parket (bøg) på opklodsede strøer og ca. 50 mm mineraluldsisolering.

Ved oplukningen kunne der på underliggende betonklaplag ses en del sølvfisk.

Der kunne i det opskårede trægulv måles et træfugtighedsniveau på 8-11 %.

I betonklaplaget kunne der måles et fugtniveau på 90-110 digitale enheder. Enslydende værdier kunne måles i allerede etableret oplukning langs ydermur.



Foto 7. undersøgte område i køkken



Foto 8. Punktet Pkt. 3, køkken

Prøve 4 er en Mycometer-prøve udtaget på betongulv i køkken, pkt. 3.

Prøve 5 er et aftryk udtaget med en kontaktskål på trægulv i køkken, pkt.3.

I køkken-alrum blev der i sydvestvendte hjørne mod facade etableret en oplukning i loftsbeklædning.

Konstruktionen er opbygget med ru pløjede brædder på spredt forskalling, dampspærre, isolering, vindpap og tagkrydsfinér.

Jf. beboer er tagets ventilationskanaler stoppede. På besigtigelsestidspunktet kunne der dog føles en vis ventilation imellem vindpap og tagkrydsfiner.

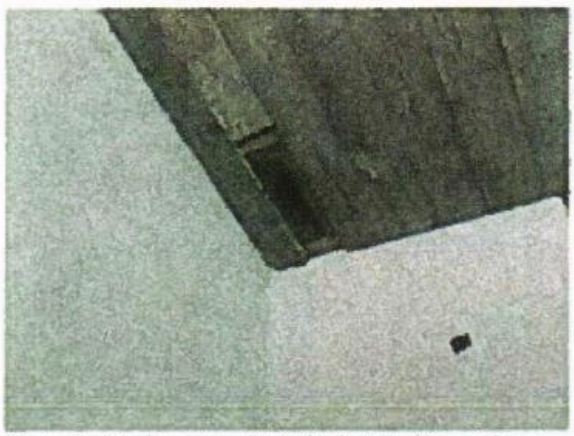


Foto 9. Undersøgte loftsflade i køkken-alrum



Foto 10. Misfarvninger på forskalling pkt. 4

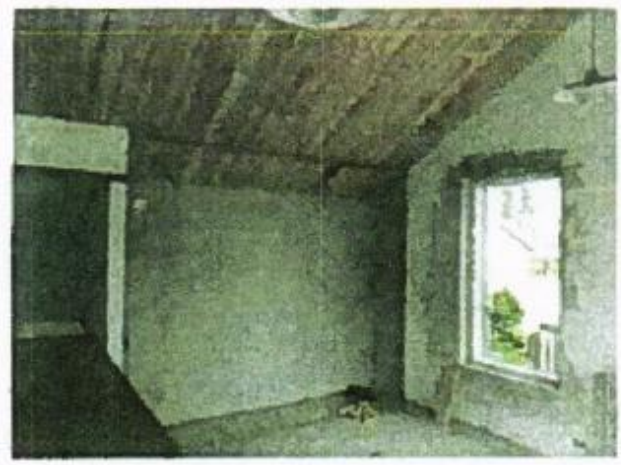
Ved oplukningen kunne der på forskallingsbrædder og tagkrydsfiner ses mørke misfarvninger.

Træfugtigheden blev i tagkrydsfiner målt til 14-16 % og i forskallingsbrædder til 11-12 %.

Prøve 6 er et aftryk udtaget med en kontaktskål på forskalling på loft i stueplan, pkt. 4.
Prøve 7 er et aftryk udtaget med en kontaktskål på tagfiner på loft i stueplan, pkt. 4.
Prøve 8 er en Mycometer-prøve udtaget på forskalling i loft i stueplan, pkt. 4.
Prøve 9 er en Mycometer-prøve udtaget på tagfinér i loft i stueplan, pkt. 4.

1. sal
På 1. sal blev der i soveværelse og i kontor etableret oplukninger i loftsflader.

I soveværelset kunne der i etableret oplukning ses svage misfarvninger på forskalling og bagvedliggende tagkrydsfiner.
Træfugtigheden blev i tagkrydsfiner målt til 11-12 % og i forskallingsbrædder til 7-8 %.





I kontor kunne der i etablerede oplukning ligeledes ses svage misfarvninger på forskalling og bagvedliggende tagkrydsfiner.
Træfugtigheden blev i tagkrydsfiner målt til 12-13 % og i forskallingsbrædder til 8-9 %.

13. 89215

Prøveresultat

...

Overfladeanalyse med kontaktskåle				
Prøve Prøvested	**Type**	**Kolonier pr. skål**	**Kimbe- lastning**	**Arter Artsdominans**
P.2 Ukendt	Skimmel Gær + bakterier	15 4	Middel Lav	*Penicillium chrysogenum* (T) *Botryotrichum piluferum* (T) *Mycelia sterilia* Bakterier
P.5 Trægulv, Køkken	Skimmel Gær + bakterier	25 1	Middel Lav	*Penicillium chrysogenum* (T) *Penicillium glabrum* (T) *Penicillium corylophilum* (T) *Aspergus niger* (T) *Paecilomyces variotii* (T) Aktinobakterier Bakterier
P.6 Forskalling, loft, stue-plan	Skimmel Gær + bakterier	19 0	Middel Ingen	*Penicillium chrysogenum* (T) *Penicillium corylophilum* (T) *Aspergillus candidus* (T) *Cladosporium sphaerospermum* (A) *Cladosporium cladosporioides* (A) *Mycelia sterilia*
P.7 Tagfinér, loft, stue-plan	Skimmel Gær + bakterier	>500 0	Høj Ingen	*Penicillium corylophilum,* domin.
Kontaktskålens overfladeareal er 25 cm^2				

Prøve	**Prøvested**	**Mycometer-tal**	**Kategori**		
			A	**B**	**C**
P.1	Væg over sokkel, kælder	4	X		
P.4	Betongulv, køkken	455			X
P.8	Forskalling, loft, stueplan	274		X	
P.9	Tagfinér, loft, stueplan	1362			X
P.10	Betongulv, værelse	43		X	

Diskussion

…

Overfladeanalyse

Overfladeprøve **P.7,** udtaget i pkt. 4 i stueplan, viste høj kimbelastning af skimmelsporer. Overfladeprøverne **P.2,** udtaget i pkt.l, **P.5,** udtaget i pkt.3 og **P.6,** udtaget i pkt.4, viste middel kimbelastning.

…

Artsbestemmelse:

Der forekommer arter, som kan producere helbredsskadelige giftstoffer (T) i flere af prøverne, men de er ikke dominerende og vokser derfor ikke med sikkerhed på prøvestederne.

Når en art er dominerende i en prøve, og der eventuelt kun er få andre arter til stede, tyder det på at den gror på stedet.
I prøver med mange forskellige skimmelarter, hvor ingen af dem dominerer, er det ofte et tegn på, at sporerne er slæbt ind med støv udefra.
I prøver med mange forskellige skimmelarter, hvor ingen af dem dominerer, er det ofte et tegn på, at sporerne er slæbt ind med støv udefra.

Der forekommer allergifremkaldende arter (A) i prøve P.6, men de er ikke dominerende og vokser derfor ikke med sikkerhed på prøvestederne.

Arten Penicillium corylophilum, som dominerer i prøve P.7, dvs. at den formentlig gror på prøvestedet, er ikke kendt for nogen skadevirkning. Den vil dog pga. dens høje kimbelastning kunne medvirke til at fremkalde symptomer på indeklimasyge.

Mycometer®-test

Mycometer-prøve P.1, udtaget i pkt.1, viste et Mycometer-tal i kategori A, dvs. at der ikke er skimmelvækst eller ophobede sporer på prøvestedet.

Mycometer-prøve P.8, udtaget i pkt.4, og prøve P.10, udtaget i pkt.2, viste begge et niveau af skimmelsvamp som er forhøjet og over normalt baggrundsniveau. Det forhøjede niveau indikerer, at der på nærliggende overflader har været/er vækst af skimmelsvamp. Niveauet kan ligeledes indikere, at der på prøvestedet forefindes skimmelsporer ophobet i støv.

Mycometer-prøve P.4, udtaget i pkt.3, og prøve P.9, udtaget i pkt.4, viste Mycometer-tal i kategori C, så der er skimmelvækst på prøvestedeme.

Konklusion

Ved nærværende undersøgelse er der påvist vækst af skimmelsvamp på terrændæk i køkken og på tagfiner. I øvrige undersøgte punkter er der påvist et middel niveau af skimmelsvamp, der kan indikere tidligere skimmelvækst og/eller skimmelsporer akkumuleret i støv.

På baggrund af ovenstående vurderer vi, at der i dele af huset bør udføres en skimmelsanering, da den påviste skimmelsvamp vil kunne have negativ indflydelse på indeklimaet.

Ved oplukning i loftkonstruktionen kunne der på forskallingsbrædder ses spredte misfarvninger, der kan være forårsaget af bI.a. blåsplint indbygget i konstruktionen, evt. grundet mangelfuld afdækning under opførelse.
Vi vurderer, at der ikke er direkte vækst af skimmel på forskallingsbrædderne, men at det påviste niveau af skimmel skyldes en akkumulering af sporer i støv.

Vi vurderer, at det påviste niveau af skimmelsvamp på underside af trægulv i køkken og på betongulv i værelse skyldes en akkumulering af sporer i støv og ikke direkte skimmelvækst.

Opbygningen af loft- og gulvkonstruktion er efter vores vurdering tidstypisk og er udført efter på opførelsestidspunktet gældende normer. Der er konstateret mangler i forhold til dampspærre, både ved samlinger og ved overgang mod vægge. Dette forhold kan have haft negativ indflydelse på fugtakkumulering i tagkonstruktionen og er et forhold, der ofte ses i byggeri fra denne periode.

Den eftermonterede isolering på tagfladen kan have forskudt dugpunktet i konstruktionen. Vi vurderer dog ikke, at det er forventeligt, at forholdene omkring damspærren ændres i forbindelse med efterisolering af ældre ejendomme.

Trods opførelse efter daværende byggeskik er vi af den overbevisning, at der i denne type byggeri, ikke bør kunne påvises skimmelvækst på terrændæk og på tagfiner som det er tilfældet i nærværende tilfælde.

På baggrund af undersøgelsen og sammenholdt med prøveresultaterne vurderer vi, at der i hele huset bør foretages en demontering af loftbrædder, dampspærre, forskallingsbrædder, isolering og vindpap, hvorefter en endelig afgrænsning vil kunne finde sted, dog anslår vi, at ca. 1/3 del af tagfineren skal afrenses.

Såfremt man ønsker at udskifte tagkonstruktion vurderer vi at spærrerne kan genanvendes men, at der bør påregnes en tørdampafrensning af disse.

Det resterende trægulv i stueplan bør fjernes og terrændæk i hele boligen støvsuges og desinficeres, evt. med tørdamp.

Da opbygningen af terrændækket qua ejendommens alder ikke kan forventes at være i besiddelse af de kapillarbrydende egenskaber, der er påkrævet ved nyere byggeri, anbefaler vi, at der efter end afrensning sikres mod opstigende fugt, evt. ved udlægning af en smøremembran."

I brev af 14/3 2016 til nævnet fra klagernes advokat hedder det bl.a.:

"Allerede i maj 2011 konstaterede mine klienter en sætningsskade i gavlvæggen og fik mistanke om fugt i ydervæggene, idet mine klienter opleverede et dårligt indeklima i ejendommen.

Der blev udarbejdet en fugtrapport rekvireret af Tryg Forsikring, jf. **BILAG 3**, som ikke umiddelbart indikerede, at der var fugt i væg- og gulvkonstruktionen, og mine klient slog derfor tanke omkring fugtproblemer hen, idet mine klienter derfor antog, at det dårlige indeklima havde en anden årsag.

Dog kunne mine klienter ikke slippe tanken om fortsatte fugtproblemer i gulvkonstruktionen i underetagen samt tilstødende væg ved trappenedgangen, idet der efter mine klienters opfattelse - hvilket dog ikke fremgik af fugtrapporten - blev konstaterede høje fugtniveauer i det område.

Mine klienter påbegyndte herefter en renovering af badeværelset, hvor de tog badeværelsesgulvet op. I den forbindelse blev der fundet et gennemtæret gulvvarmerør, og denne rørskade blev efterfølgende anerkendt af Tryg Forsikring.

Mine klienter havde herefter den forventning, at rørskaden i badeværelset havde været årsagen til, at mine klienter havde haft gener ved at bo i ejendommen, men de konstaterede dog i slutningen af 2012, at indeklimaet ikke havde ændret sig, og mine klienter opleverede i den forbindelse stadig større gener ved at bo i ejendommen.

Det skal bemærkes, at mine klienter fortsat antog, at der ikke var fugt i ejendommen, idet mine klienter var blevet oplyst af Tryg Forsikring, at der ikke var konstateret nævneværdigt fugt, jf. bilag 3.

Mine klienter planlagde herefter en renovering murværket, udskiftning af vinduer samt etablering af gulvvarme i stuen i underetagen.

I forbindelse med renoveringsarbejderne bliver der konstateret tegn på fugt og skimmel i tag- og gulvkonstruktionen, hvorfor der iværksættes diverse tiltag, herunder en undersøgelse fra Teknologisk institut.
…
I forlængelse heraf skal det bemærkes, at mine klienter og deres børn har haft følgende symptomer i den periode, de har boet i ejendommen:

- Hele familien har oplevet tilbagevendende luftvejsinfektioner
- [Klagere] har haft kronisk bihulebetændelse
- [Klager 2] har haft kronisk hovedpine
- En af børnene har haft indlæggelseskrævende lungebetændelse
- Alle tre børn har haft behandlingskrævende atopisk eksem, hvor et barn har været særligt ramt.
- Et barn har haft behandlingskrævende Astmatisk bronchitis.

Mine klienter oplevet, at ovennævnte symptomer i et vist omfang har været sæsonvarierende, idet der har været en forværring i vinterhalvåret.

På grund af mine klienters helbredsmæssige tilstand samt konklusionerne i Teknologisk Instituts rapport fraflyttede mine klienter ejendommen med kort varsel, idet mine klienter på dette tidspunkt var svært mærket af det dårligere indeklima. Ejendommen var derfor ubeboelig for mine klienter.

Mine klienter og deres tre børn flyttede herefter ind i en lejlighed på 51 m2, og renoveringsarbejdet blev standset. Skimmelangrebene i gulv- og tagkonstruktionen blev anmeldt til Tryg Forsikring og i perioden herefter blev der iværksat adskillige undersøgelser af forholdene.

Den 3. februar 2015 udarbejder … A/S ved …, bygningssagkyndig og rådgivende ingeniør et teknisk notat,
…
Ved mail af den 18. august 2015 klages der over Tryg Forsikrings afvisninger, jf. **BILAG 11,** idet Tryg Forsikring ikke synes at forholde de to typetilfælde, hvorefter skimmel er dækket under ejerskifteforsikringen, nemlig såfremt skimlen er en følge af en dækningsberettiget skade, eller såfremt skimlen i sig selv er en skade.

I den forbindelse præsenteres Tryg Forsikring i øvrigt for yderligere konstateringer, der er gjort på mine klienters ejendom, idet der fremføres følgende:

> *'I forbindelse med, at vi nu har fjernet loftbeklædning og isolering kan vi konstatere, at dampspærren, som forventet, langt fra er tilstrækkelig. Som du kan se af billederne afsluttes dampspærren nogle steder en halv meter fra tagfoden, hvilket selvfølgelig på ingen måde er tilfredsstillende.*
>
> *Ud over dette er der ingen isolering imellem elementsamlingerne, hvilket også er en fejlkonstruktion. Disse forhold gør selvfølgelig, at problematikken omkring din skimmel i tagkonstruktionen er forklarlig grundet det forhold, at hverken dampspærre eller isoleringsforholdende er tilfredsstillende.*
>
> *Ud over dette kan vi konstatere på stedet, at der er en nedbøjning på ca. 6 cm. på tagspærene, blandt andet i stuen. Jeg tager der ud i morgen for at se, hvad vi kan gøre ved dette forhold. Ikke at vi kan rette det op, men om det er nødvendigt at forstærke spærene stedvis sådan, at de har en forsvarlig styrke.'*

Ved brev af den 27. august 2015 afviser Tryg Forsikring skaderne, jf. BILAG 12.

-o0o-

Supplerende til ovennævnte skal det bemærkes, at mine klienter umiddelbart efter overtagelse begynder at opleve varierende symptomer på skimmel, men det er først et par år senere, de bliver bekendt med, at det er skimmel, der gør dem syge.

Derudover skal det bemærkes, at renoveringen indledes, idet mine klienter bliver oplyst - blandt andet af Tryg Forsikring - at der ikke er fugt i ejendommen. Da mine klienter og deres rådgiver i forbindelse med renovering alligevel konstaterer fugt/skimmel og konstruktionsmæssige uregelmæssigheder stoppes arbejdet, således at der kan foretages de rette undersøgelser.

Da Tryg Forsikring konsekvent afviser skaderne og i øvrigt ikke på noget tidspunkt har krævet, at renoveringsarbejdet skulle standses, ser mine klienter sig nødsaget til, at forsætte renoveringsarbejdet, idet mine klienter og deres børn hårdt mærket af den lange og udsigtsløse proces samt den ulidelige boligsituation.

Påstand

Tryg Forsikring skal principalt anerkende, at

1. tagkonstruktionen ikke er udført efter dagældende reglerne, hvorfor der som følge heraf er opstået skimmelsvamp tagkonstruktionen og tagdækket. Der er herefter tale om en dækningsberettiget skade og følgeskade, og Tryg Forsikring skal afholde omkostninger til udbedring af skaderne.

2. gulvkonstruktionen ikke er udført efter dagældende reglerne, hvorfor der som følge heraf er opstået skimmelsvamp i terrændækket, som der ellers ikke skulle kunne påvises. Der er herefter tale om en dækningsberettiget skade og følgeskade, og Tryg Forsikring skal afholde omkostninger til udbedring af skaderne.

Tryg Forsikring skal subsidiært ankende, at det konstaterede skimmelsvamp udgør en skade i sig, idet omfanget og intensiteten af skimmelsvampen må siges at have medført svære helbredsmæssige problemer, hvorfor ejendommen var ubeboelig. Tryg Forsikring skal afholde omkostninger til udbedring af skaderne.

Tryg Forsikring skal endvidere betale de advokatudgifter, der er påløbet under sagens behandling, udgiften til mine klienters rådgiver, … samt udgift til dobbelt husførelse jf. forsikringsaftalelovens § 32 stk. 3.

Ad den principale påstand

Der henvises til de konklusioner, der er fremført i … A/S's notat, jf. bilag 5, mail af den 3. februar 2015, jf. bilag 6 og mail af den 18. august 2015, jf. bilag 11.

Derudover henvises der delvist til de øvrige rapporter, jf. bilag 4, 7 og 9, idet det bemærkes, at disse rapporter efter min klients opfattelse har haft til formål at afdække indeklimaet og skimmelproblemer, og har dermed ikke haft til formal at afdække de konstruktionsmæssige forhold.

Tagkonstruktionen

Som det fremgår af bilag 5, er der anvendt for lidt isolering, hvilket har påvirket dugpunktet i konstruktionen. Derudover er der ingen isolering mellem elementsamlingerne, hvilket i henhold til bilag 18 betragtes som en fejlkonstruktion.

Dampspærren i tagkonstruktionen er tillige udført utilstrækkeligt, da den i henhold til bilag 5 og 11 er afsluttet forkert ved tagfoden.

Det fremgår endvidere af bilag 11, at de konstruktionsmæssige forhold forklarer skimmelproblematikken, hvorfor man herefter må lægge til grund, at skimmelsvampen er en følgeskade.

Gulvkonstruktionen

Af bilag 5 fremgår, at der ikke er konstateret en fugtspærre i gulvkonstruktionen, hvilket sammenholdt med BR 72 det faktum, at der ikke burde kunne påvises skimmel i konstruktionen, jf. bilag 9 konkluderer, at der er tale om en fejlkonstruktion.

Idet der ikke er konstateret en fugtspærre er der risiko for opstigende grundfugt, som medfører skimmelvækst, jf. bilag 5.
Den konstaterede skimmelsvamp må således anses for at være en følge af den fejlkonstruerede gulvkonstruktion.

-o0o-

På baggrund af konklusionerne i ovennævnte rapporterne er det mine klienters opfattelse, at det almindelige skadebegreb er opfyldt, herunder risiko for skade i relation til konstruktionerne, som herefter har medført skimmelsvamp i både tag- og gulvkonstruktion som følge.

Ad den sekundære påstand

Der henvises til konklusionerne i skimmelrapporterne, jf. bilag 4, 7 og 9.

I henhold til rapporterne er der konstateret skimmel flere steder i ejendommen og det bemærkes, at der også er konstateret skimmel i kategori C.

Der henvises i øvrigt til, at ejendommen har været ubeboelig for mine klienter, idet mine klienter og deres børn har oplevet store helbredsmæssige gener ved at opholde sig i ejendommen.

Det bemærkes, at mine klienter i varierende grad har oplevet helbredsmæssige gener i alt den tid, de har boet i huset, men de bliver først opmærksomme på, at det er skimmel, der er årsagen til generene, da Teknologisk Institut kommer med deres rapport.

Der henvises yderligere til klimabelastningsresultaterne i bilag 4 og 9.

Mine klienter er ikke enige i Tryg Forsikrings afgørelse, og det bestrides, at det faktum, at mine klienter bor i ejendommen i en periode, inden de opdager, at det er skimmel, der har gjort dem syg kan medføre, at skadebegrebet ikke er opfyldt.

Derudover er mine klienter ikke enig i, at forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2 og 8 finder anvendelse her og kan påberåbes af Tryg Forsikring, således at der ikke ret til forsikringsdækning."

Dertil har selskabet i brev af 27/4 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Ejendommen.**
Der er tale om et fritstående klyngehus opført i 1975, hvor der på ikke nærmere angivet tidspunkt er foretaget efterisolering af taget, herunder ekstra tagkonstruktion.

Henset til sælgers oplysninger i tilstandsrapporten er dette ikke sket i sælgers tid. Sælger havde ejet ejendommen 12 år inden køber overtog ejendommen.
…
Argumentation
Indledningsvis skal vi henlede nævnets opmærksomhed på dansk rets almindelige bevisbyrde-regler, hvoraf følger, at det er den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. Reglen er stadfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

Det vil i den konkrete sag medføre, at det er vores kunde, der skal dokumentere, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Skimmelsvamp kan i sig selv være en dækningsberettigende skade, men det forudsætter, at angrebet på overtagelsestidspunktet havde en sådan intensitet og udbredelse, at ejendommen ikke kunne anvendes som bolig.

Ud fra de foreliggende oplysninger var dette ikke tilfældet i den konkrete sag, hvor det kan lægges til grund, at ejendommen blev anvendt til beboelse for vores kunde gennem mere end 3 1/2 år inden forholdet blev anmeldt til os.

Herudover kan det konstateres, at der i perioden fra anmeldelsen den 24. november 2014 og indtil rapporten fra 10. juni 2015 ikke er konstateret skimmelsvamp over medialen på B

niveau, hvilket ikke er usædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Af de rapporter, der ligger forud for Hussvampelaboratoriets rapport viser målingerne, at der generelt er tale om tørre konstruktioner, hvor skimmelsvamp ikke burde kunne leve, idet forudsætningen for skimmelsvamp blandt andet er fugtige områder.

Endvidere fremgår det af rapporten fra Hussvampelaboratoriet, at der ikke er konstateret vækst af skimmelsvamp i tagkonstruktionen, eller på undersiden af trægulvet i køkkenet.

Denne rapport påpeger yderligere, at opbygningen af lofts- og gulvkonstruktionen er tidstypiske og er udført efter de på opførelsestidspunktets gældende normer.

Afslutningsvis skal vi vedrørende denne rapport henlede nævnets opmærksomhed på, at den undersøgelse der ligger til grund for rapporten er foretage flere måneder efter ejendommen er fraflyttet, hvilket ikke kan afvises at have haft betydning for opvarmningen og udluftningen al ejendommen, hvorved risikoen for skimmelsvamp kan være forøget.

Sammenfattende finder vi fortsat ikke, at vores kunde eller dennes advokat har løftet sin bevisbyrde for, at der er mere skimmelsvamp i ejendommen, end hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

At tagkonstruktionen og gulvkonstruktionen måske ikke skulle være udført efter de SBI anvisningerne medfører ikke i sig selv, at forholdet er omfattet af den tegnede forsikring.

SBI anvisninger er ikke lovgivning; men selv hvis der var tale om en ulovlig konstruktion vil forholdet ikke være omfattet af forsikringen, idet det følger af betingelsernes pkt. 4.2, at forsikringen ikke omfatter ulovlige bygningsindretninger, medmindre der på grund af ulovligheden er sket en skade, som defineret i betingelsernes pkt. 3.

Som det fremgår af ovenstående finder vi det ikke dokumenteret, at der er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade grundet opbygningen af gulvet, loftet eller tagkonstruktionen, hvorfor forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

Der er ikke i Ekstrasikring en udvidelse, der omfatter ulovlige konstruktioner, hvorfor vurderingen alene skal foretages ud fra basisdækningen.

Afslutningsvis skal vi gøre opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter eventuel juridisk bistand til forsikringstageren, samt at i henhold til nævnets vedtægter bærer hver part egne omkostninger ved sagen behandling i nævnet. Vi vil derfor ikke kunne Imødekomme et eventuelt honorarkrav fra vore kundes advokat."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagernes advokat i brev af 23/5 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad den principale påstand**

Tagkonstruktionen – skadebegreb

Det gøres gældende, at der som følgende af tagets konstruktion er sket en skade bestående af opfugtninger og skimmelsvamp på tagets krydsfinerplader og forskallingsbrædder.

Årsagen til opfugtningerne og skimmelangrebene er, at der efter opførelsen er foretaget en efterisolering, hvorefter dugpunktet er blevet flyttet, da mængden af isolering er forkert. Derudover er dampspærren forkert afsluttet og utæt, jf. bilag 4, side 2, 4 og 5 og bilag 5.

At konstruktionen har medført forhøjet fugt og dermed skimmelsvamp fremgår tydeligt af de medsendte tekniske rapporter fra … A/S og Teknologisk Institut. Blandt andet skriver … A/S i bilag 5, side 1, at der i forbindelse med åbningen af tagkonstruktionen kunne konstateres skimmelvækst på undersiden af krydsfinerpladerne. Derudover har Teknologisk Institut konstateret synlig skimmelvækst på forskallingsbrædder ved besigtigelsen af tagkonstruktionen, jf. bilag 4, side 2. Dette bekræftes endvidere af Hussvamp Laboratoriet, som ved deres besigtigelse endvidere kunne konstatere misfarvninger på forskallingsbrædder og krydsfineren i stueplanen og svage misfarvninger på 1. salen, jf. bilag 9, side 4 og 5. Der henvises endeligt til resultaterne af laboratoranalyserne, som endvidere fastslår tilstedeværelsen af skimmelsvampe.

Det bestrides endvidere, at rapporterne forud for rapporten fra Hussvamp Laboratoriet generelt skulle konstatere, at konstruktion var tør, idet man i så fald må antage, at Teknologisk Institut ikke havde vurderet, at forekomsterne havde en negativ indflydelse.

Jeg skal endvidere henvise til rådgivende ingeniør … A/S, som konkluderer, at tagkonstruktionen er opført i strid med dagældende byggeskik, idet disse ikke opfylder kravene i SBI-anvisningerne. Det må dermed konkluderes, at den pågældende konstruktion afviger fra almindelige ejendommen fra den tidsperiode. At den pågældende konstruktion - til trods for, at den overordnet set er tidstypisk - er udført forkert og i strid med anvisningerne understøttes endvidere af Hussvamp Laboratoriets konklusion, jf. bilag 9, side 9, hvoraf fremgår: *'(...) at der i denne type byggeri, ikke bør kunne påvises skimmelvækst på terrændæk og på tagfinér som det er tilfælde i nærværende tilfælde'.*

Der er således ingen tvivl om, at de konstaterede forhold opfylder skadebegrebet, hvilket også er dokumenteret ved fremlæggelse af ovennævnte rapporter.

Gulvkonstruktionen – skadebegreb

Det gøres gældende, at der som følgende af gulvets konstruktion er sket en skade bestående af skimmelsvamp og kraftig forekomst af fugtskadesvampe på betonklaplaget.

Årsagen til fugtpåvirkningen og skimmelangrebene er den manglende tilstedeværelse af en fugtspærre i gulvkonstruktionen, hvorfor der let kan optrænge opstigende grundfugt med skimmelvækst til følge.

I forlængelse heraf må det endvidere lægges til grund, at gulvkonstriktionen og den manglende fugtspærre er i strid med dagældende byggeregler, jf. kravene i BR72, som var gældende på opførelsestidspunktet. Derudover henvises der til Hussvamp Laboratoriets vurdering, jf. bilag 9, side 9, hvor det fremføres *'(...) at der i denne type byggeri, ikke bør*

kunne påvises skimmelvækst på terrændæk og på tagfinér som det er tilfælde i nærværende tilfælde'. Herefter må det således lægges til grund, at den pågældende konstruktion afviger fra almindelige ejendommen fra den tidsperiode.

Som det fremgår af bilag 5, side 2 og bilag 4, side 4, var der en kraft lugt af skimmel, da man foretog et destruktivt indgreb i køkkenet, ligesom man ved målinger kunne konstatere skimmelsvamp i betonklaplaget, jf. bilag 4, side 4, 8 og 9 samt bilag 9, side 6-9.

På baggrund heraf må det således konkluderes, at de konstaterede forhold opfylder skadebegrebet, hvilket også er dokumenteret ved fremlæggelse af ovennævnte rapporter.

-o0o-

I relation til både gulv- og tagkonstruktionen skal det fremhæves, at forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2 og 8 fortsat ikke findes relevant. Der henvises særligt til, at Tryg Forsikring har afvist skaderne, hvorfor det således vil savne mening samtidig at kræve samtykke/accept til at begynde renoveringsarbejdet.

Ad den subsidiære påstand

Det gøres subsidiært gældende, at den konstaterede skimmelsvamp i gulv- og tagkonstruktionen i sig selv udgør en dækningsberettiget skade, idet skimmelsvampen nedsætter bygningens værdi nævneværdigt.

Som sagt har mine klienter og deres børn i en længere periode oplevet betydelige helbredsmæssige gener, som oplistet i mit brev af den 14. marts 2016 på side 3. Dette har i perioder været meget intenst og indlæggelseskrævende, hvorfor der således ikke hersker tvivl om, at skimmelsvampen har haft en sådan intensitet og udbredelse, at ejendommen reelt ikke burde have været beboet.

Det faktum, at mine klienter ikke før har anmeldt en skimmelskade til deres forsikringsselskab, har ingen betydning, idet mine klienter ikke havde grund til at tro, at skimmelsvamp var årsagen. Mine klienter har som sagt løbende haft forskellige fagkyndige til at besigtige deres ejendom, og mine klienter har handlet efter de anbefalinger, de løbende har fået fra håndværkerne og Tryg Forsikring.
Som nævnt tidligere er der både i tag- og gulvkonstruktionen konstateret vækst af skimmel i kategorien C, jf. bilag 9, side 7, hvilket understøtter mine klienters helbredsmæssige problemer.

At mine klienter har været fraflyttet i en kort periode forud for Hussvamp Laboratoriet besigtigelse, kan heller ikke anses for at have en betydning i nærværende sag, idet der er tale om en kort periode, hvor ejendommen løbende er blevet besigtiget. Der er heller ikke taget forbehold eller på anden vis varslet, at dette var en udfordring i de rapporter, der er udarbejdet efter fraflytningen, hvorfor det således må antages, at der ikke har været udfordringer med udluftningen eller temperaturen.

Ad omkostninger

Det fastholdes fortsat, at Tryg Forsikring skal afholde mine klienters udgifter til mine klienters rådgiver, … A/S, som indledningsvist har bistået mine klienter i forbindelse med korrespondancen med Tryg Forsikring, ligesom mine klienter skal godtgøres for dobbelt husførelse, jf. forsikringsbetingelserne.

Der fastholdes endvidere, at Tryg Forsikring skal betale rimelige og nødvendigt udgifter til advokatbistand, jf. FAL § 32, stk. 3 og AK 85.693.

Som det fremgår af ovenstående er der efter mine klienters opfattelse ingen tvivl om, at de anmeldte forhold er dækningsberettiget skader. Da Tryg Forsikring gentagne gange til trods for indhentelsen af forskellige fagkyndige rapporter har afvist skaderne i modsætning til konklusionerne i rapporterne, har det været nødvendigt for mine klienter at søge rådgivning hos både advokat og ingeniør.

Der henvises særligt til det indledende arbejde forud for anlæggelsen af nærværende klagesag."

Selskabet har heroverfor i brev af 17/6 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vores kundes advokat gør opmærksom på, at efter bilag 4 side 2 har Teknologisk Institut konstateret, at der var skimmel på undersiden af forskallingsbrædderne.

Af samme rapport samme sted fremgår det ligeledes, at der ikke er konstateret skimmelsvamp på undersiden af det oprindelige tagkrydsfiner. Samtidig fremgår det af såvel Ti's målinger, som de målinger Tryg Byggeteknik har foretaget, at der var 10% træfugt i forskallingsbrættet over dampspærren, og at der var en relativ fugtighed på 38 % ved 18,4 grader. Dette fører til, at der er tale om tørt træ.

Som bekendt forudsætter skimmel og skimmelvækst, at der er tale om et opfugtet miljø, og ud fra de foretagne målinger, er der intet, der tyder på, at der er tale om et opfugtet miljø.

Endvidere kan det via Mycometer konstateres, at der ikke var vækst i den skimmelsvamp, der var konstateret på stedet.

Vi må derfor fastholde, at det, der er konstateret på ejendommens loft ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skade, da området er tørt.

I relation til indlæggets side 1 sidste afsnit, må vi fastholde, at der i TI's rapport ikke er foretaget en støv eller luftprøver, hvorfor der ikke i denne rapport er dokumentation for, at indeklimaet er belastet af skimmelsvamp.

Med hensyn til vurderingen fra Hussvampelaboratoriet skal vi indledningsvis henlede nævnets opmærksomhed på, at undersøgelsen er udført mere end 2 måneder efter Tryg Byggeteknik havde besigtiget ejendommen.

På det tidspunkt var ejendommen allerede under renovering, ligesom ejendommen var fraflyttet, hvilket blandt andet har indebåret, at ejendommen ikke har været opvarmet på samme måde, som hvis den havde været beboet. Dette fremgår da også af Tryg Byggetekniks måling, hvoraf det fremgår, at der var 18,4 grader celsius i ejendommen ved vores besigtigelse.

Herudover er det vores opfattelse, at den igangværende renovering kan have tilføjet ejendommen mere fugt, samt medført at almindelig forekommende skimmel er blevet spredt til hele ejendommen.

Vedrørende gulvene.
Det tidligere fremførte fastholde i sin helhed.

De prøver der er foretaget vedrørende gulvene viser generelt, at gulvene er tørre, ligesom Mycometerprøverne viser, at der ikke forekommer skimmelvækst.

Der er konstateret Mycometerværdier i kategori B. Definition af Mycometerværdier i kategori B er:

'Niveauet af skimmelsvampe er over det normale baggrundsniveau. Dette kan skyldes høje koncentrationer af sporer i støv, eller kan indikere tilstedeværelse af en gammel udtørret svampeskade'.

Definition af det normale baggrundsniveau: *Niveauet af skimmelsvampe på visuelt rene overflader i bygninger uden skimmelsvampeproblemer*. (Det svarer til det niveau af skimmelsvampe, der er på en ren hylde i et tørt hus uden kendte fugtskader.

Det normale niveau af skimmelsvampe på ældre klaplag ligger efter vores erfaring i kategori B, i enkelte tilfælde i den lave ende af kategori C)

Vi vurderer at de fugt- og skimmelsvampeniveauer vi har set i husets gulvkonstruktion er forventelige i et hus fra 1975.

Det er korrekt, at under køkkengulvet under opvaskemaskinen er konstateret lidt større forekomst af skimmel, men dette er ikke usædvanligt henset til, at en opvaskemaskine vil tilføre konstruktionerne mere fugt fra blandt andet kondens.

Vedrørende subsidiær påstand
Efter nævnets praksis kan skimmelsvamp i sig selv udgøre en dækningsberettigende skade, hvis forekomsten og udbredelsen på overtagelsestidspunktet er så massiv, at ejendommen ikke kan anvendes til beboelse.

Idet vores kunde har beboet ejendommen i mere end tre år, inden forholdet anmeldes til os, finder vi ikke, at udbredelsen og forekomsten var så massiv, at ejendommen ikke kunne anvendes til beboelse på overtagelsestidspunktet."

I brev af 18/8 2016 til nævnet fra klagernes advokat hedder det bl.a.:

"**Fraflytning og renovering**

Som angivet tidligere flyttede mine klienter i løbet af januar 2015, men i perioden, hvor de ikke boede i ejendommen, var ejendommen ikke uopvarmet. Der har været opvarmet gennem almindelig fjernvarme og to el radiatorer.

Det er vores erfaring, at skønsmændene i skimmelsager anbefaler, at ejendomme opvarmes til 17 grader for at sikre, at der ikke sker en udvikling. En temperatur på 18,4 grader er således tilstrækkeligt for at begrænse skaderne, og det bestrides dermed, at det skulle have en betydning for skimmelniveauet, at mine klienter ikke boede i ejendommen i en periode.

Det kan i øvrigt oplyses, at mine klienter besøgte ejendommen løbende i den periode renoveringsarbejderne foregik.

Det bestrides endvidere, at renoveringsarbejderne på noget måde skulle have medført en eventuel spredning af skimmelsvampe, hvilket heller ikke har grundlag i de tekniske rapporter. Ifølge mine klienter er renoveringen i øvrigt ikke foretaget i de områder, hvor der er påvist høje koncentrationer af skimmelsvamp, ligesom det arbejde, der er udført i perioden efter mine klienter fraflyttede, ikke har haft en sådan karakter eller omfang, at det kunne have tilført mere fugt.

Udbedringsomkostninger

Jeg skal for overblikkets skyld oplyse, at mine klienter har afholdt kr. 677.644 til udbedring af skaderne. Derudover forventer mine klienter at modtaget yderligere afregninger på ca. 200.000.

Mine klienter har endvidere afholdt samlet kr. 30.093,75 til Teknologisk Institut og Hussvamp Laboratoriet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskilteforsikringen**
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.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.
…
5. Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af polioen, at ekstrasikringen er valgt.

Bemærk
Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes l forsikringstiden.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:
…

Forhold på grunden
Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.

Dækningen omfatter Ikke skader som skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler."
…
7. Følgeudgifter
Hvis ejendommen ikke kan benyttes som følge af en/et dækningsberettiget skade/forhold, jfr. afsnit 3 og 5, betales endvidere efter forudgående aftale med Tryg:
- Rimelige og dokumenterede udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af privat indbo.
- Rimelige og dokumenterede merudgifter i anledning af flytning fra ejendommen.

De nævnte udgifter betales indtil 1 måned ud over den normale reparationsperiode, dog maksimalt 12 måneder regnet fra anmeldelsestidspunktet.

Forsikringen dækker endvidere rimelige udgifter til redning, bevaring og oprydning af de forsikrede dele af ejendommen i forbindelse med en dækningsberettiget skade/forhold".

Nævnet udtaler:

Klagerne kræver, at selskabet skal dække udgifterne til udbedringen af skaderne i tagkonstruktionen og i gulvkonstruktionen, idet både taget og gulvene er fejlkonstrueret i forhold til udførelsestidspunktet**,** og idet der som følge heraf er opstået skimmelsvamp. Klagerne har – som en subsidiær påstand – gjort gældende, at skimmelsvampen i sig selv udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet. Klagernes advokat har anført, at klagerne og deres børn blandt andet har haft tilbagevendende luftvejsinfektioner siden de overtog bygningen, og at skimmelsvampen har haft en sådan intensitet og udbredelse, at ejendommen ikke burde have været beboet. Om gulvene er det bl.a. anført, at der i strid med reglerne i bygningsreglementet fra 1972 ikke er etableret en fugtspærre i gulvkonstruktionen.

Selskabet har anført, at klagerne ikke har bevist, at der er dækningsberettigende forhold ved bygningen, og at skimmelsvampeforekomsten i bygningen ikke går ud over, hvad der er sædvanligt for tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Derudover har selskabet anført, at der ikke er konstateret vækst af skimmelsvamp i tagkonstruktionen, hvor træværket er målt til at være tørt. Selskabet har videre anført, at den omstændighed "at tagkonstruktionen og gulvkonstruktionen

måske ikke skulle være udført efter de [SBI-anvisningerne] medfører ikke i sig selv, at forholdet er omfattet af den tegnede forsikring".

I Teknologisk Instituts rapport af 2/1 2015 er det anført, at taget er blevet efterisoleret udvendigt ved montering af mineraluldbatts i begrænset tykkelse på oversiden af den oprindelige paptagdækning. "Efterisoleringen er ikke udført således at max. 1/3 af isoleringen er beliggende under den oprindelige tagdækning (som må betragtes som dampspærre). Årsagen hertil er bl.a. teglrørsafdækningen på skelmurene". Teknologisk Institut konstaterede efter demontering af loftbrædder i gang, at der var synlig skimmelvækst på forskallingsbrædder under tagkasetter, men at der ikke kunne ses skimmelmisfarvning på underside af oprindelig tagkrydsfiner. Om årsagen til skimmelforekomsten i konstruktionen er det anført, at den "kan skyldes, at varm og fugtig rumluft i perioder siver op gennem en utæt dampspærre. Endvidere kan det ikke helt udelukkes, at der i perioder kan opstå såkaldt sommerkondens i den nederste del af tagkonstruktionen — som følge af kraftig solopvarmning af den vestvendte tagflade."

Om gulvene har Teknologisk Institut i sin rapport af 2/1 2015 anført, at der er konstateret skimmelforekomst. Målinger af betonlaget viser, at dette er let fugtigt, men at træfugt i strøer er "ok". Målingerne af skimmelsvamp i køkkenalrum viste: "Aftrykprøve 2 og MycoMeterprøve 2 er udtaget på betonklaplag i køkken/alrum — østside (skimmel B-niveau samt meget kraftig forekomst af fugtskadesvampe)". Om årsagen til skimmelsvampen er det anført: "Årsagen til skimmelforekomst i gulvkonstruktionen kan skyldes opstigende grundfugt, eller evt. tidligere vandskader i gulvkonstruktionen". Teknologisk Institut konkluderede på baggrund af undersøgelsen af bygningen, at "skimmelforekomsten i gulv og loft har en negativ indflydelse på indeklimaet, og kan være medvirkende årsag til familiens konstaterede helbredsgener."

I notatet fra klagernes ingeniør er det anført, at der ved efterisoleringen af taget er anvendt for lidt isolering på oversiden af tagkonstruktionen. Ifølge ingeniøren var der "skimmelvækst aftegninger på underside af krydsfinerplade på begge sider" samt "kraftig skimmelvækst på spær og underside af krydsfinerplader." Tagkonstruktionen er opbygget på en måde "… der ikke er i overensstemmelse med SBI anvisninger". Klager-

nes ingeniør har om gulvkonstruktionen anført, at denne er opført uden "fugtspærre i konstruktionen, hvilket gør at der er risiko for opstigende grundfugt og dermed skader til følger, herunder skimmelforekomst".

I rapporten af 10/6 2015 fra klagernes rådgivningsfirma er det anført, at dele af gulvene på besigtigelsestidspunktet var demonterede, og at der på førstesalen i soveværelse og i kontor kunne konstateres svage misfarvninger på forskalling og bagvedliggende krydsfiner. En mycometer-test viste skimmelforekomst svarende til kategori B på forskalling i loftet i stueplan og kategori C på tagfiner i stueplan. Prøverne viste, at skimmelsvampen på tagfineren var i vækst. "Der er konstateret mangler i forhold til dampspærre, både ved samlinger og ved overgang mod vægge. Dette forhold kan have haft negativ indflydelse på fugtakkumulering i tagkonstruktionen og er et forhold, der ofte ses i byggeri fra denne periode. Den eftermonterede isolering på tagfladen kan have forskudt dugpunktet i konstruktionen … Trods opførelse efter daværende byggeskik er vi af den overbevisning, at der i denne type byggeri, ikke bør kunne påvises skimmelvækst på terrændæk og på tagfiner som det er tilfældet i nærværende tilfælde".

Klagernes rådgivningsfirma har endvidere i rapporten anført, at en mycometer-test af betongulvet i køkkenet viste skimmelforekomst svarende til kategorien C, at der her var tale om skimmelsvamp i vækst, og at der for de øvrige undersøgte punkter er påvist et middel niveau af skimmelsvamp, der kan indikere tidligere skimmelvækst og/eller skimmelsporer akkumuleret i støv, samt at opbygningen af gulvkonstruktionen "…er efter vores vurdering tidstypisk og er udført efter på opførelsestidspunktet gældende normer". Det er rådgivningsfirmaets vurdering, at "… der [i] dele af huset bør udføres en skimmelsanering, da den påviste skimmelsvamp vil kunne have negativ indflydelse på indeklimaet".

Af selskabets rapport af 13/3 2015 fra afdelingen for Byggeteknik & Indeklima fremgår, at der er er foretaget en række målinger, og at selskabet på den baggrund kunne konstatere, at der er helt tørt i tagkonstruktionen. En mycometer-test fra tagkonstruktionen over soveværelset viste skimmelforekomst svarende til kategori B. Af rapporten fremgår endvidere blandt andet at "… dampspærren i tagkonstruktionen [er] i princippet udført

forkert. Der er en dampspærre lige over loftet, men der er jo også en dampspærre inde midt i isoleringslaget, idet det gamle tagpap også fungerer som dampspærre. Dette kan i princippet udgøre et problem mht fugtigheden i konstruktionen, men de fugtmålinger der er udført har vist, at dette ikke er tilfældet". Det fremgår desuden af rapporten, at forskallingsbrædderne ligger over dampspærren.

I rapporten er det om gulvene anført, at målinger af klaplaget i værelset mod nordvest viste, at klaplaget var tørt, og at en måling i værelset mod sydøst indikerede svag opfugtning. Målinger ved det midterste værelse viste, at der var et tørt miljø under trægulvet. En skimmelsvampeprøve af trægulvet i køkkenet viste lidt vækst af skimmelsvampe på undersiden. Målinger foretaget med mycometer-test viste, at der var tale om skimmelsvamp i kategori B. Om terrændækket er det endvidere anført, at det er normalt, at der er mere eller mindre skimmelsvampevækst på klaplaget, og at dette skyldes et ikke optimalt fungerende kapillarbrydende lag.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at det er bevist, at der i forhold til udførelsestidspunktet er fejl ved udførelsen af den oprindelige dampspærre i lofterne og efterisoleringen af taget. Nævnet har lagt vægt på selskabets rapport af 13/3 2015 fra afdelingen for Byggeteknik & Indeklima, hvoraf fremgår, at "…dampspærren i tagkonstruktionen [er] i princippet udført forkert".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at forholdene ved den oprindelige dampspærre og efterisoleringen har medført et betydeligt skimmelsvampeangreb i tagkonstruktionen på den oprindelige tagfinerplade og på de oprindelige forskallingsbrædder – i gangen, køkken-alrummet, soveværelset og kontoret – samt på spær.

På den baggrund – og med henvisning til de ovenfor gengivne oplysninger i rapporterne, oplysningerne om omfanget af skimmelsvampen, samt klagernes rådgiveres oplysninger om, hvad skimmelsvampen har af betydning for indeklimaet – finder nævnet, at skimmelsvampen i taget i kombination med fejlkonstruktionen af taget nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet udgør en skade i forsikringsbe-

tingelsernes forstand. Selskabet har derfor ikke været berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning for forholdene ved tagkonstruktionen samt dennes skimmelproblematik.

At Teknologisk Institut og klagernes rådgivningsfirma foretog deres besigtigelse og undersøgelse på et tidspunkt, hvor der var åbnet for konstruktionerne, og bygningen var fraflyttet, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet forstår rapporterne fra Teknologisk Institut og rådgivningsfirmaet sådan, at der ved vurderingen af skimmelproblematikken er taget udgangspunkt i et scenarium, hvor huset har intakte konstruktioner, og at en medvirkende årsag til skimmelproblematikken er de omhandlede fejlkonstruktioner ved taget.

Nævnet har ikke det fornødne grundlag for at tage stilling til omfanget af udbedringsarbejdet og dermed erstatningsopgørelsen i sin helhed.

For så vidt angår gulvkonstruktionen finder nævnet, at det efter det foreliggende ikke er bevist, at der er forhold ved denne, der er opført i strid med almindelig gængs byggeskik i 1975 eller pkt. 7.4 i det dagældende bygningsreglement fra 1972, og som er hovedårsagen til, at der kan konstateres skimmelforekomster i 2015. Nævnet finder endvidere, at det heller ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var brud, deformeringer, revnedannelser eller lignende i gulvkonstruktionen, som har bevirket, at der kan konstateres en skimmelsvampeforekomst. På baggrund heraf finder nævnet, at der ikke er forhold ved gulvkonstruktionen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra 1975.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på rapporten fra Teknologisk Institut, hvoraf fremgår at årsagen til skimmelforekomsten i gulvkonstruktionen kan være opstigende grundfugt eller "evt. tidligere vandskader i gulvkonstruktionen", og at klagerens advokat har oplyst, at der tidligere har været konstateret et gennemtæret gulvvarmerør. Nævnet har desuden lagt vægt på rapporten fra klagernes rådgivningsfirma, hvoraf blandt andet fremgår, at opbygningen af gulvkonstruktionen er tidstypisk.

Spørgsmålet er herefter, om skimmelsvampeforekomsten i sig selv udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet i 2011.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvampeforekomster i gulvkonstruktionen i et sådant omfang, at denne nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifterne til afrensningen af gulvkonstruktionen.

Da der er dækningsberettigende forhold ved bygningens tag, finder nævnet, at selskabet skal dække rimelige og nødvendige udgifter til klagernes rådgivere – herunder advokaten, jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, om at sikrede kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til blandt andet advokatbistand dækket af selskabet. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at det fremgår af nævnets vedtægter, at hver part bærer egne advokatomkostninger i forbindelse med sagen for nævnet. Beløbet fastsættes til 40.000 kr. med tillæg af moms.

Nævnet finder, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen af klagernes krav om dækning for udgifter til genhusning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at udførelsen af den oprindelige dampspærre i lofterne, efterisoleringen af taget, samt skimmelsvampen i taget udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen for at opgøre omfanget af udbedringsarbejdet og dække de nødvendige udgifter til udbedringen.

Selskabet skal desuden genoptage sagsbehandlingen af klagernes krav om dækning for genhusning. Selskabet skal udbetale 40.000 kr. med tillæg af moms til dækning af klagernes udgift til rådgivere og advokat forud for sagens indbringelse for nævnet.

Herudover får klagerne ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings