Ankenævnet for Forsikring

Den 14. december 2016 blev i sag nr. 89595:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt utæt undertag og følgeskader i form af skimmelsvamp i tagrummet.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til skadebegrebet.

Den forsikrede bygning er opført i 1971, og det nuværende undertag blev lagt i 2001. Forsikringen trådte i kraft den 1/7 2015.

I overslag af 23/2 2016 til klageren fra en håndværker hedder det bl.a.:

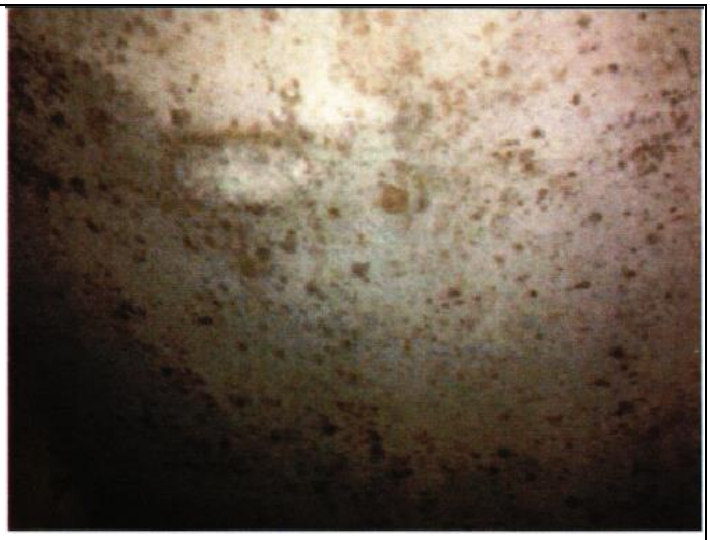
"**Prisen Indeholder:**
- Opstilling af lovpligtigt stillads
- Nedtagning af eks. tagsten, der sættes på depot
- Nedtagning af eks. lægter, klemlister og undertag samt bortkørsel af affald
- Oplægning af nyt undertag (banevare fra …) inkl. undertagsstrammere
- Montering af nye klemlister samt taglægter
- Genoplægning af eks. Tagsten

Anslået pris ekskl. Moms kr. 64.000,-

Der trækker vand igennem undertaget, når man rører ved det. Omfanget er ca 60m2, da resten af undertaget er udskiftet Det kan kun repareres ved udskiftning af undertaget."

I notat af 15/3 2016 fra klagerens bygningssagkyndige hedder det bl.a.:

"

Ved gennemgangen af tagrum kunne det konstateres at der var anvendt to forskellige former for undertag nemlig, en armeret plast (Monarfol) som var i god stand, samt en banevare af ukendt fabrikat. Begge undertags modeler er fastholt med sammen undertagsstrammere, nemlig ældre Monarfol strammere af plast og stålfjeder. Det vurderes at begge undertags modeller er opsat samtidigt. Hvorfor man har valgt to forskellige undertags modeller er forundrende og virker ikke til at være udført af professionelle uddannedet håndværkere. På det ukendte undertag ses større sorte plamager som vurderes at være skimmelsvamp. Undertaget vurderes at være opfugtet, hvilket sandsynligvis er årsagen til skimmel.	
Der kunne ligeledes konstateres skimmelsvamp på flere spær omkring det ukendte undertag.	

Det kan derudover kan det konstateres at tagrum er mangelfuldt ventileret, samt mange undertagsstrammere er defekte eller manglende hvorfor der er uhensigtsmæssigt med støj fra undertaget.	
Der blev ved gennemgangen udtaget et stykke undertag, hvorpå der blev foretaget fugtprøvning lokalt. Her kunne det konstateres at undertaget ikke er tæt men derimod opfugter og gennemvæder.	

Af selskabets interne rapport af 24/4 2016 fremgår bl.a.:

"Kunde har først anmeldt at undertag støjer.
På baggrund af rapport fra byggesagkyndig 15.3.2016 anmeldes yderlige, at der er skimmel på undertag og undertag ikke er tæt.

Fakta:
Kunden har overtaget huset 1.7.2015
Huset er opført i 1971
Ifølge sælger oplysninger er tag udskiftet i 2001.
Taget er udført af vingetegl(en åben tagbelægning) med undertag af armeret plast på 3/4 dele af taget og ca ¼ med en anden type undertag, muligvis en diffusionsåben med skimmel på undersiden.
Der er anvendt en undertagsstrammer af en type der er fjederbelaster.
Undertagsstrammere under armeret plast er ok, men ober den anden type undertag er en stor del af undertagsstrammere defekte/faldet af.
Der er ingen tegn på aktuelle utætheder siden 2001.

Udbedring:
Montering af nye undertagsstrammere, 5-8.000 kr., hvilket vil medføre at undertag ikke støjer.

Udskiftning af undertag, kr. 64.000 + moms ok

Regres:
TR udført af ikke samarbejdspartner.
BS burde nok have nævnt at der er 2 typer undertag og på det ene er der skimmel."

I klagerens mail af 26/5 2016 til selskabet hedder det bl.a.:

"• De fugtskader, som vi hentyder til i tidligere korrespondance, er den voldsomme vækst af skimmelsvampe på undertaget og på træværket i tagrummet, der skyldes dels det utætte undertag og isolering for tæt på undertaget. Isoleringens tilstand kan være svær at spå om, men det kan forudses, at der er mange skimmelsvampesporer i denne, og at den derfor bør udskiftes i forbindelse med udskiftning af undertaget.
- Udtrykket fremgår af vedlagte 10 fotos, skimmelsvampen fremgår som både hvide og sorte skjolde på træværket og med sorte skjolde på det utætte undertag. Der er også kommet sorte pletter på indersiden af ydermuren i gavlen. Herudover er der en meget skimmelagtigt kælderlugt i tagetagen. Der forventes større skimmelvækst i de våde og kolde årstider.
- Skaderne er lokaliseret til den del af huset, der er forsynet med det utætte undertag. Der er dog begyndt at komme skjolde på træværket i den anden del af tagrummet. Se fotos. Hertil kommer risiko for, at skimmelsvampen breder sig til andre dele af huset med helbredsmæssige følger.
- Undertagets hældning har betydet, at der ikke er direkte indtrængning af vand i større mængder, og der således løbende sker en opfugtning af tagmaterialet og de omliggende materialer. At dette tagmateriale kun er monteret på 1/4 del af huset tagareal er vel også årsag til, at fugtbelastningen ikke er udbedret tidligere og inden for frist muligheden for at få erstatning fra det firma, der har leveret det pågældende undertags materiale i 2001.

…
Vi er naturligvis meget bekymrede for, at hvis der ikke gøres noget hurtigt, kan problemet udvikle sig. Det vil både økonomisk og helbredsmæssigt være en katastrofe for os, da jeg i forvejen er meget allergiplaget og har astma-eksem."

I klageskemaet af 2/7 2016 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Ejendom købt med overtagelse den 01.07.2015. Undertag larmer, anmeldes til Gjensidige 09.12.15. Håndværker gør opmærksom på, at en del af undertaget er utæt. En uvildig byggesagkyndig når frem til samme resultat. Anmeldt overfor forsikringen 15.03.16. Skade: Udbredt skimmelsvamp og risiko for at det breder sig og forværres med råd, samt væsentlig nedsættelse af ejendommens værdi.
28.04.16 Afslag fra forsikringen
06.05.16 Klage sendt til forsikringsselskabet
27.06.16 Klage afvist af forsikringsselskabet

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Forsikringselskabet ejerskifteforsikring skal dække udgifterne i forbindelse med udskiftning af det utætte undertag, som dækker ca. 1/4 del af bygningen og afrensning af træværk, udskiftning af isolering og andre følgevirkninger som følger af det utætte tag."

I en vedlagt sagsfremstilling hedder det bl.a.:

"Vi vil også afvise, at fugtproblemerne er opstået efter, at vi er flyttet ind. Vi overtog huset pr 01.07.2015. Vi har ikke ændret noget på ejendommens loft efter indflytning. Vi har i den nordlige ende af huset sat nyt loft og dampspærre op i stuen efter overtagelsen. Resten af huset var inden overtagelsen renoveret med gipslofter og ny dampspærre. Der er ikke noget der tyder på, at der kommer damp nedefra op i loftrummet. Der er ikke skimmelsvamp på undersiden af gangbro.
…
Ved taksatorens besøg var loftrummet rimeligt tørt, da det skete efter en periode på et par uger med tørvejr. Han var ikke henne ved bagvæggen i den sydlige ende af ejendommen, hvor skimmelsvampen er mest udbredt og hans fugtighedsmåling skete i træværk midt på ejendommen, hvor det dårlige undertag begynder.

Vi gør også opmærksom på, at resten af ejendommen - ca. 3/4 er belagt med et udmærket og tæt undertag, og at der under dette tag ikke er konstateret skimmelsvamp i det omfang, som den er til stede under den sidste 1/4 del med det dårlige undertag.

Årsagen til at der er lagt 2 typer undertag i 2001 er ifølge den tidligere ejer, at de løb tør for undertag en sen fredag og måtte finde en løsning meget akut."

Dertil har selskabet i brev af 25/8 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Forholdet besigtiges af taksator, og den 21. april 2016 modtager vi en intern rapport fra taksator. Det anføres i rapporten, at tag er udskiftet i 2001 ifølge sælgers oplysninger, at taget er udført af vingetegl (en åben tagbelægning) med undertag af armeret plast på 3/4 dele af taget og ca. 1/4 med en anden type undertag, muligvis et diffusionsåbent undertag, og at der er skimmel på undersiden heraf. Der er opsat undertagsstrammer på hele undertaget, men over den ukendte type undertag er en stor del af undertags-strammere defekte/faldet af. Det anføres videre, at der ikke er tegn på aktuelle utætheder siden 2001. I taksators kommentarer til de optagne fotos er anført, at der ikke er tegn på opfugtning af spær (billede viser målt træfugt på 15%), det anføres videre, at der er god ventilation i tagrum, samt at der ikke er tegn på aktuelle utætheder.
…
Vores vurdering

Indledningsvist skal det bemærkes, at vi har anerkendt forsikringsdækning for manglende / defekte undertagsstrammere, hvorfor dette punkt ikke omtales yderligere i nærværende klagebesvarelse.
…
I henhold til ovenstående skal der således være tale om et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang - også i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder - førend, at der er tale om en skade, som omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Det er ved diverse besigtigelser konstateret, at der er anvendt 2 forskellige slags undertage; et armeret plastundertag (Monarfol) på ca. 3/4 af taget og en banevare af ukendt mærke på ca. 1/4 del af taget. Begge typer af undertag vurderes oplagt samtidigt.

Det er også fastlagt, at begge typer undertag er oplagt på samme tidspunkt i 2001, og at der således er tale om en konstruktion, som er minimum 15 år gammel.

Forsikringstagers byggerådgiver anfører i rapporten, at undertaget, der består af en ukendt type, er utæt, og at der - som følge af det utætte undertag - sker en fugtophobning i undertaget, som sandsynligvis er skadelig for trækonstruktionerne i området, samt at der må forventes yderligere skader omkring tagkonstruktion og lofter.

Først og fremmest skal det i relation til den misfarvning, som er konstateret på det ukendte undertag og træværket omkring - idet vi bemærker, at det ikke er endeligt fastlagt, om der er tale om skimmelsvamp - anføres, at den blotte konstatering af skimmelsvamp ikke i sig selv opfylder skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3.

Det er ganske sædvanligt, at der forefindes skimmelforekomster i et tagrum - særligt på et diffusions-åbent undertag, idet hensigten med et diffusionsåbent undertag er, at undertaget skal modtage og afgive fugt. Dette kan give misfarvninger / skimmelforekomster, som særligt synes på et hvidt undertag. Vi bemærker, at der alene forekommer misfarvninger på 1/4 del af taget, hvor det ukendte undertag er oplagt, og at der ikke er misfarvninger / skimmelforekomster på den øvrige del af tagkonstruktionen (hverken på Monarfol undertaget eller træværket). At der konstateret mindre og i øvrigt forventelige misfarvninger - og alene på 1/4 del af undertaget - opfylder ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, idet forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang - heller ikke i forhold til tilsvarende konstruktioner af samme alder.

Herudover vil vi også påpege, at der alene er tale om et tagrum, som ikke udgør en del af beboelsen, og som således ikke er beregnet til ophold for personer. Også af denne grund må det accepteres, at der forekommer misfarvninger / skimmelsvamp i et vist omfang på undertaget / i tagrummet, men at dette ikke har nogen betydning for bygningens brugbarhed eller værdi, hvorfor skadesbegrebet ikke er opfyldt.
Herudover vil vi også påpege, at der ingen steder i trækonstruktionen er konstateret usædvanligt opfugtet træværk. Vores taksator har på spærkonstruktionen med indstiksmåler målt en træfugt på 15 %, hvilket er helt sædvanlige fugtværdier for et træværk i en tagkonstruktion. Vi bemærker samtidig, at forsikringstagers byggerådgiver ikke har foretaget fugtmålinger i tagkonstruktionen.

Den relative lave træfugt indikerer, at der ikke forekommer vandindtrængning eller ophobning af vand i undertagsmaterialer, som ikke kan ventileres væk. Vores taksator har i øvrigt også ved sin besigtigelse af tagrummet fundet, at der var god ventilation i tagkonstruktionen jf. hans interne fotorapport af 21. april 2016. Såfremt der var utilstrækkelig ventilation i tagrummet, ville det i øvrigt være i hele tagkonstruktionen, at der ville fremkomme tegn på skader som følge heraf. Der er alene konstateret misfarvninger / skimmelforekomster på den del af taget, som har pålagt den ukendte type undertag; misfarvninger, som i øvrigt er forventelige og sædvanlige for en tagkonstruktion jf. det ovenfor anførte.

Ydermere skal det også påpeges, at der ingen steder i tagkonstruktionen er konstateret trænedbrydning i form af råd eller svamp som følge af eventuelt utæt undertag (eller som følge af eventuelt manglende ventilation). Forsikringstagers rådgiver har heller ikke påvist trænedbrydende fugtskader i tagkonstruktionen. Det er alene i rapporten anført, at fugtop-

hobningen 'sandsynligvis' er skadelig for trækonstruktionerne, men der er ikke påvist aktuelle skader i form af trænedbrydende fugtskader. Vi bemærker, at skimmelsvamp ikke er en trænedbrydende svamp.

Heller ikke forsikringstager - trods vores opfordring hertil - er fremkommet med oplysninger om, at der er sket trænedbrydende fugtskader på træværket som følge af utæt tag (eller manglende ventilation). De har alene oplyst, at de omtalte 'fugtskader' som følge af utæt tag relaterer sig til konstateringen af skimmelsvamp jf. deres e-mail af 26. maj 2016.

Således må det lægges til grund, at der ikke er konstateret fugtskader i form af trænedbrydende svampe eller rådangreb som følge af eventuelt utæt tag eller eventuelt manglende ventilation, hvilket påviser, at undertaget således fungerer efter hensigten, og at den fugt, som trænger ind, ventileres væk i tilstrækkeligt omfang.

På baggrund af ovenstående må vi således fastholde, at det omtalte undertag - trods den udførte tæthedsprøve af undertaget - og eventuelt utilstrækkelig ventilation - efter 15 år ikke har medført aktuelle skader i form af trænedbrydning (hverken svamp eller råd), at der alene er konstateret forventelige og sædvanlige misfarvninger / skimmelforekomster for et tagrum (og i øvrigt kun på 1/4 af undertaget), samt at fugtmålinger i træværket påviser et normalt fugtniveau for en tagkonstruktion. Da der efter 15 år ikke er konstateret aktuelle skader, dvs. forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, må vi samtidig fastholde, at konstruktionen heller ikke medfører nærliggende risiko for skader som følge heraf. Som følge heraf er skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke opfyldt, hvorfor vi ikke kan tilbyde erstatning herfor.

Afslutningsvist skal det i relation til isoleringen, som ligger op af undertag, kort anføres, at der formentlig er tale om et diffusionsåbent undertag, som oprindeligt er konstrueret til, at isoleringen lægges helt op af undertaget. At lægge isoleringen tæt op af undertaget var således gængs byggeskik på tidspunktet for udskiftning af undertaget. At isoleringen lægger op af undertaget udgør således ikke en konstruktionsfejl, og forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, når der sammenlignes med tilsvarende ejendomme af samme alder. Samtidig bemærker vi, at forholdet efter 15 år ikke har medført aktuelle skader i tagkonstruktionen (jf. ovenstående), hvilket også underbygger, at forholdet heller ikke medfører nærliggende risiko for skader på bygningen, jf. ovenfor anførte. Skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er således heller ikke opfyldt vedrørende isolering, som ligger tæt op af undertaget."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 9/9 2016 til nævnet om taksatorens besigtigelse bl.a. anført:

"Vi kan tilføje, at vi kun observerede 1 måling, og ud fra den kan man ikke konkludere, at der ingen steder i trækonstruktionen er konstateret usædvanlig opfugtet træværk. En måling i den sydlige ende af huset kunne sagtens have givet et andet resultat, da det er her skimmelsvampen er mest udbredt.

Vi vil også gøre opmærksom på at der ikke er problemer med undertagsstrammere på undertaget af typen Monafol på resten af huset. Undertaget sidder her helt stramt, og der er kun svage fugtpletter og ingen støj fra den del af undertaget. Det ukendte undertag - sandsynligvis af mærket … - er meget løst og strammerne er faldet af. Da det er de samme håndværkere, der har lagt begge undertag op samtidig i 2001, er arbejdet sikkert udført ens. Det ukendte undertag har givet/udvidet sig - og derved kan også problemerne

med gennemvædning være opstået, altså ved en nedbrydning af taget som udvikler sig løbende. Vi kan så forvente at denne nedbrydning fortsætter, og at problemerne vil blive større med årene.

Vores sag er desværre forældet i forhold til virksomheden, der solgte produktet.

I [TV-program] har man den 29. januar 2013 taget problemet op med de utætte undertage fra Interproof, og der er i flere sager blevet udbetalt erstatning til husejere. Vi vedlægger kopi af en artikel i [avis] fra den 20. januar 2013. Og der er mange sager om utæt … tag, der omtales på Internettet.

Vi ønsker at få udbedret skaden så hurtigt som muligt for at forhindre alvorlige svampe- og rådangreb, og vi kan ikke overskue konsekvenserne af, at skimmelsvampen breder sig til resten af ejendommen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**18. Hvad dækker forsikringen**
…
Skade
18.3
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 skader<< forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren kræver dækning for udgifterne til udskiftning af en 1/4 del af undertaget, der udgør et areal på ca. 60 m2. Det er oplyst, at overtaget er udført i røde vingetegl.

Klageren har anført, at undertaget er af dårlig kvalitet, og at flere spær omkring det er belagt med skimmelsvamp.

Klagerens håndværker har i sit overslag på udbedring af forholdet anført, at der "trækker vand igennem undertaget, når man rører ved det". Klagerens bygningssagkyndige har i notat af 15/3 2016 blandt andet anført, at undertaget "…vurderes til at være opfugtet, hvilket sandsynligvis er årsagen til skimmel". Herudover er det anført, at tagrummet er mangelfuldt ventileret, og at en prøve at materialet fra undertaget viste, at dette kunne opfugtes og gennemvædes. Den bygningssagkyndige konkluderede blandt andet: "Det ukendte undertag skal snarest udskiftes for at undgå yderligere skadeudvikling".

Selskabet har heroverfor anført, at det ikke endeligt er fastlagt, om der er tale om skimmelsvamp på undertaget og det omkringliggende træværk. I forlængelse heraf har selskabet anført, at det er ganske sædvanligt, at der forefindes skimmelsvamp i tagrum herunder særligt på diffusionsåbne undertag, og at dette ikke er at anse som skade i ejerskifteforsikringens forstand. Om træværket har selskabet oplyst, at dette ikke er opfugtet, og at selskabets taksator har fundet, at der er god ventilation i tagkonstruktionen. Derudover har selskabet bemærket, at der er tale om en 15 år gammel konstruktion, og at der ikke er konstateret aktuelle skader, hvorfor der efter selskabets opfattelse ikke er nærliggende risiko for, at der vil indtræde en skade.

Efter en gennemgang af sagen herunder oplysningerne om undertagets alder, de foreliggende oplysninger om omfanget og karakteren af skimmelsvamp i tagrummet, ventilationsforholdene og opfugtningen af træværket, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at tætheden af undertaget har medført skade eller risiko for skade på bygningens tagkonstruktion.

Efter nævnets praksis kan der blive tale om at pålægge selskabet at betale for afrensning af skimmelsvampeangreb i medfør af forsikringens basisdækning, hvis der på overtagelsestidspunktet er tale om et massivt angreb, der påvirker brugbarheden af først og fremmest ejendommens beboelsesdel nævneværdigt.

Nævnet finder, at skimmelsvampeforekomsten i tagrummet efter de foreliggende oplysninger i sig selv ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet bemær-

ker herved, at skimmelforekomster er sædvanlige i uopvarmede tagrum på grund af temperatur- og fugtforskelle henover året.

Endelig har klageren efter nævnets opfattelse ikke godtgjort, at de defekte/nedfaldne undertagsstrammere har medført gener, der udgør en skade i ejerskifteforsikringsforstand.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning til en udskiftning af den omtvistede del af undertaget.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings