Ankenævnet for Forsikring

Den 14. juni 2017 blev i sag nr. 89769:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Topdanmark A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække skimmelvækst i tagkonstruktionen.

Klagerne kræver tillige dækning for, at der mangler afvandingsrender udvendigt på undertaget, at loftslemmen ikke er tætsluttende, og at der er manglende ventilation under gangbroen på loftet.

Ud over dette kræver klagerne, at selskabet erstatter påløbne advokatomkostninger, udgifter til indhentelse af sagkyndige udtalelser og samtlige udgifter til genhusning. Klagerne fraflyttede den forsikrede ejendom pr. 1/1 2015 efter lægelig anbefaling på grund af allergireaktion.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1967, og at der i 2000 blev etableret ny tagbelægning med et diffusionsåbent undertag. Forsikringen trådte i kraft den 1/5 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/5 2008. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

8. Tagkonstruktion		
8.4 Hætter/aftræk	K3	Aftræksrør i tagrummet har manglende isolering. Note: Aftræksrør bør udbedres/-isoleres mod risiko for kondens og derved skader i loftrum.
…		
8.11 Ventilation	K1	Tagrummet er ventileret, men en smule utilstrækkeligt. Note: Der bør åbnes ved kip for bedre luftskifte og bortledning af fugtig luft. Isolering ved tagfod bør reguleres for bedre luftspalte og forebyggelse af skader.

Nævnet har i kendelse 88271 af 3/2 2016 tidligere taget stilling til klagernes krav om dækning af skimmel i kælder og i tagrum samt udgifter til advokat, sagkyndige og genhusning. Af nævnets udtalelse i kendelsen fremgår bl.a.:

"Skimmel i tagrum
Teknologisk Institut har i sin rapport af 30/10 2014 anført, at der konstateret kraftig skimmelvækst på hele undertaget og på undersiden af gangbroen. Årsagen er ifølge Teknologisk Institut stærkt mangelfuld ventilation af tagrummet og gangbroens manglende afstand til isolering. Af rapporten fremgår endvidere, at der generelt er manglende isolering af rørgennemføringer, dårlig tætning omkring rør og dårligt isoleret loftslem, og at disse forhold burde have været anmærket med karakteren K3.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 8.4, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af bygningen fandt, at aftræksrør i tagrummet manglede isolering. Han har med en note tilføjet at forholdet bør udbedres mod risiko for kondens og derved skader i loftsrum. Forholdet gav han karakteren K3 (kritiske skader). Klagerne har anført, at dette forhold er udbedret. Den bygningssagkyndige har i rapporten endvidere med karakteren K1 (mindre alvorlige skader) bemærket, at tagrummet er ventileret, men en smule utilstrækkeligt. Han har med en note tilføjet, at der bør åbnes ved kip for bedre luftskifte og bortledning af fugtig luft, og at isolering ved tagfod bør reguleres for bedre luftspalte og forebyggelse af skader. Dette forhold er ikke udbedret.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke er fremkommet med oplysninger, der godtgør, at de anmeldte skimmelforhold i tagrummet, herunder på undertaget, går ud over, hvad klagerne måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 9.A og 9.H finder nævnet herefter, at forholdet er undtaget forsikringsdækning.

Udgifter til sagkyndige, advokat og genhusning
Klagerne kræver, at selskabet erstatter påløbne advokatomkostninger, udgifterne til indhentelse af sagkyndige erklæringer og samtlige udgifter til genhusning.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at sikrede kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at afholdte advokatudgifter har været rimelige og nødvendige at afholde i sagen som følge af forhold ved selskabets sagsbehandling, sagens kompleksitet eller lignende. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale dækning af udgifter til rådgivning. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at det fremgår af nævnets vedtægter, at hver part bærer egne advokatomkostninger i forbindelse med sagen for nævnet.

For så vidt angår udgifter afholdt til sagkyndige erklæringer finder nævnet, de afholdte udgifter ikke har været nødvendige. Nævnet bemærker, at undersøgelserne ikke har afdækket dækningsberettigende forhold, og at klageren i en sådan situation som udgangspunkt selv må afholde sådanne omkostninger.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 13. B og C, at rimelige og nødvendige udgifter til ind- og udflytning samt genhusning i op til 1 år erstattes i forbindelse med en dækningsberettigende skade. Allerede fordi de anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at erstatte klagerne de afholdte genhusningsudgifter.

Som følge heraf

bestemmes:

Klagerne får ikke medhold."

Nævnets sekretariat har efter klagernes advokats fremsendelse af bemærkninger og nye rapporter besluttet at genoptage sagen. I brev af 26/7 2016 til nævnet har klagernes advokat bl.a. anført:

"**Ad 1 - Hvad er årsagen til den konstaterede skimmel i tagkonstruktionen?**

Overordnet skal det nævnes, at den omtvistede tagkonstruktion er en nyere konstruktion fra 2000, og tagkonstruktionen var således kun 8 år gammel, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, og det er med dette udgangspunkt skade og tilstandsrapportens beskrivelse skal vurderes.

Ventilation

Det er tidligere dokumenteret ved rapport fra Teknologisk institut af den 30. oktober 2014, jf. bilag …:

> *'Ventilation af tagkonstruktionen sker gennem to riste - en i hver gavl mod henholdsvis syd og nord. Der er nogen spalte i tagfoden, men undertaget hænger, hvorved der det meste af tiden er lukket af for ventilationen. Der er ingen ventilation i kip. Tagrummet er derfor stærkt underventileret.'*

Det dokumenteres også af e-mail fra byggesagkyndig [rådgiver 1], der har besigtiget ejendommen, jf. bilag …:

> *'Kort og godt, der er skimmel i en helt ekstrem grad i det loftrum. Det kan kun opstå hvis fugtigheden er høj. At fugtigheden er høj skyldes mangelfuld ventilation.'*

Det dokumenteres yderligere af rapport fra byggesagkyndig [rådgiver 2],
…
Det fremgår endvidere klart af både [rådgiver 2's] rapport og rapporterne fra Teknologisk Institut, at der burde have været etableret luftudskiftning ved kip og ved tagfod. Behovet for ventilation øges på grund af, at den tidligere ejer har øget isoleringen til 200 mm:
…

På baggrund af ovenstående konklusioner fra tre anerkendte fagkyndige rådgivere, der alle har besigtiget ejendommen, er der således ingen tvivl om, at den utilstrækkelig ventilation er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at denne skade har medført den konstaterede skimmelsvamp (følgeskade).

Andre fejl og forsømmelser

Det fremgår af yderligere af [rådgiver 2's] rapport og rapporterne fra Teknologisk Institut, at der en række andre fejl ved tagkonstruktionen.

Det fremgår blandt andet af [rådgiver 2's] rapport, jf. bilag …, side 2, at der udover den utilstrækkelige ventilation er følgende fejl, som burde have været beskrevet i tilstandsrapporten:

- Afvandingsrender mangler udvendig på undertaget.
- Loftslemmen er ikke tætsluttende
- Manglende ventilation under gangbro (ligger klos på isolering)

Ad 2 - Den manglende ventilation er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten

Det fremgår af L 2000 437 og tilhørende forarbejdere (LFF 152 - ændring til LFFE, 1999-2000) samt Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring - en kommentar af Henning Jønsson, 3. udgave, side 302, at et forhold er klart forkert beskrevet, hvis:

> *'forholdet er beskrevet misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.'*

Det fremgår endvidere af forarbejderne, at

> *'udtrykket omfatter både tilfælde, hvor fejlens fysiske karakter og omfang er forkert beskrevet, og tilfælde, hvor fejlen er forkert kategoriseret med hensyn til dens betydning og behovet for udbedring, jf. de anvendte rapportskemaers inddeling af skaderne i kategorierne KO-K3.'*

Henning Jønsson fremfører derudover, at samtlige informationer indgår i bedømmelsen, men at karaktergivningen erfaringsmæssigt tillægges stor vægt i salgssituationen. Selve karaktersystemet må således have en umiddelbart og væsentlig betydning for forbrugernes forståelse af tilstandsrapportens bemærkninger i forhold til karakter og omfang, ligesom det er karakterangivelsen, som forbrugeren har lettest ved at sammenligne med øvrige ejendommen i en købssituation.
…
Den bygningssagkyndige har givet forholdet karakteren K1, det vil sige mindre alvorlige skader, som beskrivelser skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygnings funktion. Denne definition fremgår direkte af tilstandsrapportens standardtekst, som skal guide forbrugeren til en forståelse af ejendommens forhold.

Derudover anfører den bygningssagkyndige, at ventilationen er en smule utilstrækkeligt, ligesom den bygningssagkyndige anvender betegnelser 'bør' i noten. Disse beskrivelser understøtter kun, at der er tale om mindre alvorlige forhold, som ikke kræver udbedring. Dette står i direkte modsætning til de konklusioner, der efterfølgende er fremkommet, hvor

det klart anføres, at ventilationen er 'stærkt' mangelfuld, og skulle have været beskrevet med en K3.

Det er er tidligere dokumenteret ved rapport fra Teknologisk institut af den 30. oktober 2014, jf. bilag …, at forholdet var forkert beskrevet, idet der blandt andet har været anført en anden karakter, end den karakter, som forholdet skulle have haft. Der er tale om et karakterspring på to karakterer, hvilket i sig selv har betydning for klagers bedømmelse:
…
Det faktum, at forholdet er klart forkert beskrevet er nu yderligere bestyrket,
…
af [rådgiver 2's] rapport,
…
Derudover er udbedring af den manglende ventilation ikke er prissat i den af sælger/mægler udarbejdede Home sundhedsattest, og hvoraf det også fremgår, at boligen har fået den bedste af tre mulige vurderinger:

> *'Vedligeholdelsesstanden er god. Der kan være nogle reparationer, som skal udføres, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse.'*

Dette står i lysende kontrast til de faktiske forhold, nemlig at den utilstrækkelige ventilation straks skulle have været udbedret for at undgå den nu uforholdsmæssigt dyre renovering, der skal ske for at huset igen er beboeligt.

De bygningssagkyndiges brancheforening har lavet en oversigt over bygningsskader inden for rammerne af huseftersynsordningen, som der er fremlagt et uddrag af, jf. bilag …

Af denne oversigt fremgår det tydeligt, at manglende eller utilstrækkelig ventilation af tagrum (af nyere dato, som tilfældet er i nærværende sag, hvor taget er renoveret i 2000) skal karakteriseres med en K3'er, og at denne karakter skal følges op af en note, som angiver, at manglende ventilation kan medføre fugtproblemer som kondens med efterfølgende skader på træværket.

En tilstrækkelig advarsel som den citerede fra oversigten kan på inden måde sammenlignes med de oplysninger, der fremgår af tilstandsrapporten, og den bygningssagkyndige har derfor ikke beskrevet forholdet tilnærmelsesvist korrekt.

Der henvises derudover til U.2010.3165 H, hvor en sætningsskade var beskrevet med karakteren K2, men hvor det efterfølgende viste sig, at skaderne efter deres karakter skulle have været beskrevet som K3 eller UN. Skaderne var klart forkert beskrevet, hvilket medførte, at køberne ikke havde fået sådanne oplysninger, at de havde haft mulighed for at tage sætningsskadernes reelle betydning i betragtning.

Afgørelsen kan sammenlignes med tilfældet i nærværende sag, idet klager hverken ved karaktergivning eller beskrivelsen har haft mulighed for at vurdere, hvor presserende en udbedring i virkeligheden var særligt i forhold til de konsekvenser skaderne har medført både økonomisk og helbredsmæssigt.

Der henvises endvidere til U.2002.2300, hvor tilstandsrapportens beskrivelse af sætningsskader var misvisende, da de ikke beskrev, at ejendommen skæv, men alene anbefalede udbedring for at hindre frostsprængninger.

På baggrund af ovenstående er det tydeligt dokumenteret ved ekspertudsagn samt yderligere dokumentation, at forholdet vedrørende ventilation er er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

At den fejlagtige beskrivelse og den forkerte karakter har haft en konkret og reel betydning for klagers bedømmelse understøttes også af, at klager har udbedret andre forhold med karakteren K3. Dette var naturligvis også sket i forhold til ventilationen, hvis klager havde haft muligheden for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.

Det der fremgår af tilstandsrapporten omkring aftræksrøret og dennes manglende isoleret har heller ingen betydning for bedømmelse af, om skaden vedrørende den manglende ventilation er klart forkert beskrevet.

Dette skyldes, at et aftræksrør er et enkeltstående forhold, som ikke påvirker ventilationen og de følgeskader, som den manglende ventilation selvstændigt medfører. Da der er tale om et isoleret og klart defineret forhold - aftræksrøret - giver den karakter og note, som der er givet i den forbindelse intet varsel til en forbruger omkring ventilationsforholdene og følgeskader, som den manglende ventilation udløser.

Det gentages i øvrigt, at dette forhold straks er blevet udbedret af klager.

Det bemærkes endvidere, at forholdet har været til stede ved tilstandsundersøgelsen og ved overtagelsen, hvilket blandt andet fremgår af rapporten fra Teknologisk institut, jf. bilag …:

> *'Tagkonstruktionens kraftige skimmel på undertaget og på gangbroens underside har været igangværende ved tilstandsundersøgelsen.'*

Ad 3 - De øvrige fejl og forsømmelser burde have været nævnt i tilstandsrapporten

[Rådgiver 2] konkluderer, at de øvrige skader, der bidrager til fugtproblemet, ikke er nævnt i tilstandsundersøgelsen, men det er en fejl. Skaderne eller skaderisikoen skulle således have været beskrevet i tilstandsrapporten:
…
Også af den grund bør der ske dækning under ejerskifteforsikring.

Ad 4 og 5 - skimmelsvampens påvirkning på indeklima og sundhedsskade

Der er konstateret kraftig skimmelvækst i tagkonstruktionen som følge af den manglende ventilering og øvrige forhold. Denne kraftige vækst af skimmel har derfor en massiv påvirkning af indeklimaet i selve beboelsen, hvilket har nedsat bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.
…
Af yderligere væsentlig betydning for denne vurdering, er der nu også dokumentation ved en supplerende fugt- og mikrobiologisk undersøgelse udført af Teknologisk Institut, jf. bilag …, hvor de via DNA analyser har påvist, at netop de skimmelsvampe, der er i tagkonstruktionen, findes i selve boligen.
…
At bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt er nedsat underbygges i øvrigt af, at klager af en speciallæge er blevet tilrådet at fraflytte, og er fraflyttet ejendommen primo januar 2015. Klager, … er blevet konstateret syg af forholdet, og klagers har fået diagnosticeret astma af egen læge.

Klagers helbred er i øvrigt blevet væsentligt forbedret efter fraflytningen.
…
Som dokumentation for skadepåvirkningen af de skimmelsvampe, der er fundet hos klager, henvises yderligere til artiklen fra Ugeskrift for læger, jf. bilag ...

Teknologisk Instituts rapport har blandt store mængder af Penicillium chrysogenum og i artiklen fremføres følgende om denne skimmelsvamp:

> *'Pennicilium chrysogenum er den hyppigst forekommende svamp i bygninger og har været genstand for intensive toksicitetsundersøgelser - også fordi det var fra denne svamp, penicillinet blev isoleret (Fig. 13).*
>
> *P. chrysogenum producerer en enkelt svampemetabolit, roquefortin C, som også findes i al blåskimmelost, der som bekendt indtages uden problemer. ... Nu viser nye endnu upubliserede resultater, at stoffet giver alvorlige lungeskader i forsøgsdyr ved inhalation…*
>
> *(……)*
>
> *Der blev fundet en statistisk signifikant association mellem mængden af skimmelsvampe i støvet og nogle af de hyppigst rapporterede slimhindesymptomer: øjenirritation og halsirritation og almensymptomer: hovedpine, svimmelhed og koncentrationsbesvær. Sammenhængende fandtes kun hos drengene. …... Endvidere blev der fundet en statistisk signifikant association hos de kvindelige lærere mellem astma, næse og halsirritation, hovedpine, koncentrationsbesvær og træthed og stigende mængder svampesporer i støvet.'*

Endelig konkluderer artiklen:

> *'Epidemilogiske studier har indtil videre vist sig mindre velegnede til at afklare, om der er en uafhængig sammenhæng mellem skimmelsvampe og bygningsrelaterede symptomer. Dette skyldes dels dårligt definerede eksponerings- og effektmål, dels forskellige confounders associeret med fugt. En sammenhæng er dog højst sandsynlig set i lyset af de dokumenterede allergiske og toksiske effekter efter arbejdsbetinget eksponering for skimmelsvampe samt sundhedsskadelige effekter påvist ved inhalationsstudier i dyremodeller. Endelig er det vist, at renovering for skimmelsvampe har en klar effekt på symptombilledet.'*

De sundhedsmæssige udfordringer med de konkrete skimmelsvampe fremgår yderligere af WHO guidelines for indoor air quality:
…
At skimmel giver anledning til sundhedsproblemer fremgår i øvrigt af bilag …, hvoraf det fremgår, at der ved arealer på mere end 3 kvadratmeter, hvilket er tilfældet er for klagers ejendom, skal anvendes beskyttelsesdragt, friskluftforsyning og der skal ske komplet afskærmning.

Sundhedsstyrelsen angiver endvidere på sin hjemmeside følgende (https://sundhedsstyrelsen.dk/da/sundhed-og-livsstil/miljoe/skimmelsvampe):

'Helbredseffekter af udsættelse for skimmelsvampe

Udsættelse for fugt og skimmelsvampevækst kan medføre irritation i øjne, næse og øvre luftveje, hovedpine, træthed, hoste og hududslæt. Irritation af luftvejene øger risikoen for luftvejsinfektioner. Personer med høfeber og astma er særligt følsomme over for udsættelse for skimmelsvamp.

Ved gentagen udsættelse for skimmelsvampe kan der udvikles allergi, som typisk viser sig som astma og allergisk snue eller høfeber, der især vil optræde i sensommeren i forbindelse med forhøjede koncentrationer af sporer i udeluften. Hvis der er skimmelsvamp i boligen, kan symptomer forekomme hele året.'

Sammenfattende kan det konstateres, at sagkyndige eksperter har udtalt, at indeklimaet i klagers bolig beviseligt er påvirket. Litteraturen viser yderligere, at blandt andet Penniciliium chrysogenum - en af de svampe, der fundet i klagers bolig - kan give giver alvorlige lungeskader."

Selskabet har i brev af 12/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Der er ikke sandsynliggjort skader i tagkonstruktionen i 2009**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade. Se venligst vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 6.

Ved bygningsskade 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 og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi finder det fortsat ikke sandsynliggjort, at vores kunder i 2009 har overtaget ejendommen med aktuelle bygningsskader i tagrummet, som går udover tilstandsrapporten.

Taksator målte i forbindelse med anmeldelsen tilbage i 2014 ved besigtigelsen fugtindholdet i træværket, der ikke var opfugtet, ligesom der ikke kunne konstateres nedbrydning i træværket til trods for, at konstruktionen har bestået i en længere årrække. Herved medfører forholdet ej heller indebærer en nærliggende risiko for skade på bygningen.
…
Vores kunders tømrer [rådgiver 2] udtaler således også på side 2, at ved lidt blæst er ventilationen tilstrækkelig, hvorfor han oplyser, at forholdet principielt er nævnt i tilstandsrapporten. Loftslem og gangbro vurderes af [rådgiver 2] at være udført efter gængs byggeskik.

Tagkonstruktionen ses således bortset fra forholdene nævnt i tilstandsrapporten at være opført i overensstemmelse med gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, hvorfor forsikringens skadebegreb ikke er sandsynliggjort realiseret.

Skimmel i tagrum er ikke sandsynliggjort som en skade i 2009
Vores kunder henviser til, at der er opstået skimmel på undertag som følge af utilstrækkelig ventilation.

Skimmel som følge af uoptimal ventilation anses ikke nødvendigvis for en skade i forsikringens forstand, når dette ikke har medført nævneværdig opfugtning eller nedbrydninger.

Vi henviser blandt andre til AK 84.245, hvor manglende ventilation havde medført skimmel på undertag og hverken skimmel eller ventilation ansås for en skade i forsikringens forstand.

Vi henviser også til AK 85.736 om skimmeldannelse på undertag, hvor nævnet udtaler, at der kan blive tale om dækning for afrensning af skimmel, hvis der på overtagelsestidspunktet er tale om et massivt angreb, der påvirker brugbarheden af først og fremmest ejendommens beboelsesdel nævneværdigt.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at ejendommens beboelsesdel på tidspunktet for overtagelsen i 2009 var med nævneværdig nedsat brugbarhed grundet skimmel på undertag.

Der er ikke tvivl om, at skimlen først er opstået efterfølgende som følge af manglende udbedring af den utilstrækkelige ventilation, som er beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forholdene også først registreres og anmeldes 5 år efter. Teknologisk Institut og tømrer [rådgiver 2] bekræfter, at den utilstrækkelige ventilation er årsagen til, at der nu er opstået skimmel.

Vi anser det således ikke for sandsynliggjort, at skimlen i sig selv på tidspunktet for overtagelsen realiserer forsikringens skadebegreb.

Vi kan ikke anvende målinger foretaget nu 7 år efter overtagelsen i beboelsen til at indikere en skade på overtagelsen, når man netop ikke har foretaget de skadesforebyggende udbedringer, som tilstandsrapporten advarer om.

Tilstandsrapporten advarer om utilstrækkelig ventilation
Den bygningssagkyndige har gjort opmærksom på utilstrækkelig ventilation i tilstandsrapporten og anviser udbedring til forebyggelse af skader.
…
Forholdet har fået karakteren K1.

Ifølge vilkårene til ejerskifteforsikringen punkt 9.A dækker forsikringen ikke forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Da vores kunde er orienteret om, at tagrummet er utilstrækkeligt ventileret og der foreslås en række tiltag til forbedring af denne for netop at forebygge skader, anser vi vores kunde tilstrækkelig advaret med denne beskrivelse. Vi henviser til nævnets udtalelse i AK 88.271.

Da vores kunde anmelder skimmelvækst som følge af utilstrækkelig ventilation efter mere end 5 år uden at have udbedret forholdene efter den bygningssagkyndiges anbefalinger, anser vi det ikke sandsynliggjort, at ejendommen er overtaget med aktuelle bygningsskader, der går ud over denne beskrivelse.

Havde vores kunde udbedret skaden og foretaget de af den bygningssagkyndige anbefalede tiltag til skadeforebyggelse, ville der ikke i dag være opstået skimmel på undertaget i det omfang, som er konstateret af Teknologisk Institut.

Da udbedringen ved overtagelsen består i en forbedring af ventilationen, idet der ikke er opstået skader som følge heraf, anser vi karakteren K1, som en korrekt beskrivelse. Her må også henses til, at der er tale om et diffusionsåbent undertag.

Vores kunders advokat gør, som da sagen tidligere blev behandlet gældende, at forholdet burde være beskrevet med karakteren K3.

K1 var ikke en klar forkert beskrivelse i 2008
Vores kunders advokat henviser nu til Brancheforeningen for Bygningssagkyndiges oversigt fra 13. marts 2015 og deres vejledende forslag til tekst ved en udfyldning af en tilstandsrapport.

Tilstandsrapporten for den pågældende ejendom er dog udført den 23. maj 2008 og således længe forinden dette vejledende materiale fra brancheforeningen, og den gældende tilstandsrapport for ejendommen er herved i stedet omfattet af den tidligere huseftersynsordning.

I den i 2008 gældende håndbog for bygningssagkyndige fra 2004 med revisioner frem til 2006 fremgår på side 32, hvad den bygningssagkyndige bør være opmærksom på:

- Utilstrækkelig og manglende ventilation i konstruktionen, når det vurderes, at der er tegn på skade, eller der er nærliggende risiko for, at en skade opstår.

Der er på tidspunktet for tilstandsrapportens udfærdigelse ikke konstateret skade på konstruktionerne, men den bygningssagkyndige oplyser, at der skal etableres ventilation i kip og reguleres isolering ved tagfod for at opnå forbedret ventilation for at undgå fremtidige skader.

Der er efter nu 16 år fortsat ikke indtrådt nedbrydningsskader i tagkonstruktionen, alene skimmel på undertag. Skimmel på undertag er ikke nedbrydende og svækker ikke tagkonstruktionen.

Vi gør opmærksom på, at vores kunders tømrer [rådgiver 2] på side 2 i sin udtalelse oplyser, at der ved blæst vurderes at være tilstrækkelig ventilation og der ved besigtigelsen var tydelig ventilationsspalte, men at det vurderes, at der vil være perioder, hvor ventilationen vil være for lidt.

Der er således ikke tale om at ventilationen helt mangler, men alene vurderes utilstrækkelig periodevis, hvorfor den bygningssagkyndiges beskrivelse og karakter må anses for retvisende.

Skimmeldannelse har ikke betydning for bygningsdelens funktion og K1 karakteren medfører således ikke 'en klar forkert' beskrivelse.

I den i 2008 gældende håndbog for beskikkede bygningssagkyndige er på side 91 under punkt 4 vedhæftet et eksempel på en udfyldt tilstandsrapport, og her er ventilation til gengæld nævnt således:

8.11 Ventilation	K1	Der er mindre ventilation af tagrum end anbefalet. Note: Der kan p.t. ikke konstateres fugt eller andre skader, der kan relateres til den begrænsede ventilation.

Således er i selve håndbogens eksempel angivet karakteren K1 for utilstrækkelig ventilation. Se venligst vedlagte uddrag fra den dagældende håndbog.

Den bygningssagkyndige angiver således både teoretisk og konkret en korrekt karakter på tidspunktet for tilstandsrapportens udførsel i 2008 ved at angive forholdet som en K1.

Vi finder det på denne baggrund ikke sandsynliggjort, at forholdene tilbage i 2009 gik udover tilstandsrapportens beskrivelse.

At manglende ventilation ikke nødvendigvis skal nævnes ej heller i forbindelse med huseftersynsordningen fra 2012 fremgår også af afgørelse fra Disciplinær og klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige j.nr.15126. Her kunne den bygningssagkyndige ikke klandres for end ikke at have angivet utilstrækkelig ventilation, idet der var tale om en 20 år gammel tagkonstruktion, som ikke havde givet anledning til skader.

Vi bemærker også, at vores kunders rådgiver ej heller er af den opfattelse, at der bør advares om skaderisiko(skimmel), jf. hans rapport side 3.

Følgeskader af manglende udbedring er konkret undtaget
Følgeskader opstået efter manglende udbedring af tilstandsrapportens skader er ikke dækket af en ejerskifteforsikring.

Den efterfølgende opståede skimmel er således under alle omstændigheder konkret undtaget i minimumsbekendtgørelsen og herved også i vilkårene for ejerskifteforsikringen punkt 9.H:

> **H** Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som sikrede* på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten* burde have udbedret, så følgeskaden i så fald ikke var opstået.

Følgeskaden i form af opstået skimmel, som nu er opstået som følge af manglende forbedring af ventilationen, er derfor ikke dækket henset til, at der trods overtagelse tilbage i 2009 fortsat ikke er sket udbedring af den utilstrækkelige ventilation. Der er nu forløbet 7 år efter overtagelsen.

Både Teknologisk Institut og [rådgiver 2] konkluderer, at årsagen til den nu opståede skimmel er den i tilstandsrapporten beskrevne utilstrækkelige ventilation.

Vi må således fastholde, at den opståede skimmel som følge af utilstrækkelig ventilation uanset, hvilken betragtning man måtte anlægge på den bygningssagkyndiges ansvar, i sig selv er undtaget dækning grundet manglende udbedring, jf. også nævnets seneste vurdering i AK 88.271.

Hvorvidt de nu opståede skimmelforhold grundet manglende udbedring medfører indeklimamæssige konsekvenser eller ej anser vi således ej heller for relevant, idet forholdene har ændret sig siden overtagelsen grundet manglende forbedring af ventilationen.

Karakterangivelsen havde ikke ændret på omkostningerne
Vi gør særligt opmærksom på, at den udbedring, som vores kunders rådgivere anser for påkrævede, er præcis den samme udbedring, som vores kunder i den gældende tilstandsrapport skal udføre for at undgå skader.

Udbedringen af den utilstrækkelige ventilation er således den samme på overtagelsestidspunktet i 2009.

Vores kunde lider herved ikke et tab, idet en forbedring af ventilationen efter den bygningssagkyndiges anvisninger består i det samme arbejde, og der hverken i dag over 7 år efter eller ved overtagelsen er sket følgeskader i konstruktionen i form af nedbrydninger.

Vores kunder lider således ikke noget tab ved at den utilstrækkelige ventilation er benævnt med karakteren K1 sammenlignet med en alvorligere, når der er tale om samme udbedring.

At der er givet karakteren K1 medfører ikke at udbedring kan undlades i over 7 år.

Vi henviser til AK 72.327, hvor der reelt var tale om en konkret forkert karaktergivning, men da udbedring bestod i det samme og således ikke var udtryk for et større udbedringsomfang, skal selskabet ikke bekoste udbedringen.

Vi anser det således ikke sandsynliggjort, at vores kunder lider et tab ved at skulle udbedre den utilstrækkelige ventilation, som går udover de udgifter, som de efter tilstandsrapportens oplysninger under alle omstændigheder skulle afholde for at udbedre skaden og forebygge fremtidige skader.

Alene den nu opståede skimmel som følge af egen undladelse af udbedring repræsenterer en udgift, og denne følge er konkret undtaget.

Der skal under alle omstændigheder ske fradrag for den nævnte skade
Der er ikke tvivl om, at der i forbindelse med udbedringen vil skulle ske fradrag for den del af tilstandsrapporten, som er faktisk er beskrevet. Dette således præcis samme udbedring som kræves dækket.

Henset til at der således skal ske fradrag for udbedringen af den manglende ventilation og også den efter overtagelsen opståede følge af manglende ventilation i form af skimmel, idet denne i sig selv er konkret undtaget dækning, kan vi således ikke være behjælpelige med en udbedring af forholdene.

Der er ikke sandsynliggjort ulovlige konstruktioner
Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at der ikke er konstateret konstruktioner i tagrum, som er ulovligt udførte på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvorfor der ikke kan imødekommes dækning efter forsikringens udvidede dækning, jf. vilkårenes punkt 7."

Klagernes advokat har i brev af 18/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**1. Skader i tagkonstruktionen**

…
Jeg skal derfor særligt gøre Ankenævnet opmærksom på, at det ikke alene er den utilstrækkelige ventilation, som udgør en skade, men forholdene omkring gangbroen, loft-

lemmen og afvandingsrenderne også er skader, som skal vurderes i nærværende klagesag.

Der er i øvrigt ingen tvivl om, at den utilstrækkelige ventilation var tilstede og udgjorde en skade, da klager overtog ejendommen, hvilket endvidere følger indirekte af rapporternes konklusioner, idet dette er hele forudsætning for, at forholdene skulle have været beskrevet og efter [rådgiver 2's] opfattelse er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det samme gælder for gangbroen, loftlemmen og afvandingsrenderne.

Mængden og niveauet af skimmeldannelser, som er konstateret flere gange af Teknologisk Institut, illustrer i øvrigt, at der har været skimmel i tagkonstruktionen i en længere periode - også før overtagelsen.

2. Ventilationsforholdene er klart forkert beskrevet

…

Den bygningssagkyndiges forpligtelser i forbindelse med et huseftersyn må overordnet være reguleret af Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom og bekendtgørelsen om huseftersynsordningen (tidligere).

Vejledninger og retningslinjer, som fx Hvidbogen udarbejdet BfBE, skal således forstås i overensstemmelse hermed. Efter vores opfattelse betyder dette, at vejledninger som Hvidbogen er udtryk for gældende praksis og erfaringer, som løbende indskrives i forbindelse med revisioner, men dette betyder ikke, at anbefalingerne ikke også var gældende og et udtryk for den bygningssagkyndiges forpligtelser, inden dette blev indskrevet i vedledningen. Vejledningerne er således ikke udtømmende.

Under henvisning til den diskussion, som der henvises til i rapporterne omkring ventilation af loftrum (BYG-ERFA fra 1999), må det lægges til grund, at der også ved tilstandsrapportens udarbejdelse har været stor fokus på ventilation og skimmelskader, og det må således - også selv om det først skrives ind senere - have været et krav at beskrive ventilationsforhold på en tilsvarende måde som i bilag … i 2008.

…

Topdanmarks henvisning til Håndbogens side 91 synes endvidere hverken at være relevant konkret eller for forståelsen af begrebet 'klart forkert beskrevet', idet citatet alene relaterer sig til, hvorledes den bygningssagkyndige udfylder tilstandsrapporten i et webbaseret system, og citat har ingen anden funktion i Håndbogen.

Herudover kendes de konkrete forhold ikke, og citatet i Håndbogen kan derfor ikke sammenlignes med den bygningssagkyndiges beskrivelse i denne tilstandsrapporten. Det eneste der er ens for citatet i Håndbogen og tilstandsrapporten i nærværende sag er karakteren, men noten i sig selv og noten sammen med karakteren kan ikke sammenlignes i de to tilfælde.

Det bemærkes i den forbindelse, at nærværende sag ikke handler om karakteren alene, men hvorledes karakter og beskrivelse fungere i forening.

Faktum er, at de tekniske rapporter konkluderer, at karakteren og beskrivelse i præcis dette tilfælde er utilstrækkelig, og det må derfor være dette, der skal lægges vægt på i stedet for et citat, som har til formål at vise, hvordan en tilstandsrapport skal udfyldes elektronisk.

Topdanmark har endvidere henvist til en afgørelse fra Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, j.nr. 15126, hvor Topdanmark gør gældende, at manglende ventilation

ikke altid skal nævnes. Dette bestrides heller ikke klager ud fra en konkret vurdering, men dette er bare ikke tilfælde her, hvor forholdene i henhold til de tekniske rapporter krævede, at forholdene skulle nævnes.

Afgørelsen har ingen konkret betydning for nærværende tvist, idet der er tale om en ældre tagkonstruktion, som på tidspunktet for konstateringen af skaden er ca. 20 år gammel. Det vil sige, at tagkonstruktionen er fra ca. 1995 og altså fra en tid, hvor man formentlig ikke skulle ventilere tagrum (BYG ERFA fra 1999).

Endeligt må man konstatere, at beskrivelsen 'en smule' ikke er retvisende, når der viser sig så alvorlige følgeskader, at indeklimaet i ejendommens beboelsesområde er så påvirket, som tilfældet er i denne sag.

3. Skimmelsvamp

3.1. Skimmel som følgeskade

Efter klagers opfattelse er der ingen tvivl om, at den konstaterede skimmelsvamp er en følgeskade af den utilstrækkelige ventilation, gangbroen, loftlemmen og afvandingsrenderne.

…

3.2. Skimmel som selvstændig skade

Klager har, jf. ovenstående gjort gældende, at skimmelen er en følge af en dækningsberettiget skade, hvilket er klart dokumenteret.

Der er dog ingen tvivl om, at den konstaterede skimmelsvamp også i sig selv opfylder skadebegrebet.

…

I relation hertil skal det bemærkes, at skimmelen ikke er opstået på et senere tidspunkt, men det er først opdaget senere, hvilket som sagt er meget sædvanligt.
Dette kan endvidere udledes af rapporterne fra Teknologisk Institut, som blandt andet har konstateret kraftig skimmelvækst med påvirkning af beboelsesarealerne.

…

4. Udbedringsomkostninger

Topdanmark har anført, at klager ikke har lidt noget tab, idet den udbedring, der skal til i dag efter Topdanmarks opfattelse er den samme, som der er anført i Tilstandsrapporten.

Dette bestrides, idet det klart fremgår af de tekniske rapporter, at den reelle udbedring og skimmelafrensning er langt mere bekostelig allerede under henvisning til de følgeskader den manglende ventilation har medført.

Det bemærkes i den forbindelse, at man ikke kan betragte beskrivelsen i tilstandsrapporten som en anvisning, idet den bygningssagkyndige anvender ordene 'en smule' og 'bør', hvilket ikke ud fra de konkrete forhold advarer om den reelle udbedring og risiko.

Herudover skal jeg endvidere henvise til omkostningerne til at udbedre gangbroen, loftlemmen og afvandingsrenderne, som ikke fremgår af tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af 4/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "**Loftslem og gangbro er udført efter gængs byggeskik**
> Vores kunders advokat henviser til, at der også ønskes dækning for gangbro og loftlem.
>
> Som tidligere beskrevet, anser også vores kunders [rådgiver 2] forholdene udført efter gængs byggeskik. Vi henviser til udtalelsen fra [rådgiver 2]:
> …"

Klagernes advokat og selskabet er i breve 9/12 2016, 10/1 2017, 30/1 2017 og 2/3 2017 til nævnet kommet med yderligere kommentarer.

Klagernes advokat har i brev af 30/1 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "**Udgifter**
> Som tidligere fremført, er det vores opfattelse, at Topdanmark skal anerkende dækning for skaden, og dermed også de omkostninger som mine klienter har haft i forbindelse med tekniske undersøgelser, advokatsalær, genhusning, flytteomkostninger, forøgende transport omkostninger, ekstra el udgifter og rengøring. Af vedhæftede **bilag …** fremgår mine klienters udgifter og forklaring. **Bilag …** er dokumentation for de afholdte udgifter.
>
> **1.1 Teknisk bistand**
> Mine klienter har haft behov for teknisk bistand. Grundet sagens kompleksitet har mine klienter ikke haft anden mulighed, end at søge teknisk bistand. Det følger af praksis og forsikringsaftalelovens § 22, at mine klienter har krav på, at selskabet betaler for disse udgifter. Samlet har mine klienter afholdt udgifter herfor for kr. 43.228,75.
>
> **1.2 Advokatsalærer**
> Mine klienter har haft behov for advokatbistand til sagen. Grundet sagens kompleksitet har mine klienter ikke haft anden mulighed end at søge juridisk rådgivning. Jf. forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, skal forsikringsselskaber dække rimelige og nødvendige omkostninger til sagen. Det er min opfattelse at mine klienter har krav på dækning for advokatomkostninger, både for den tidligere afgjorte sag 88271 og for nærværende sag.
> …
> Mine klienters samlede krav på advokatomkostninger er således kr. 104.307,07.
>
> **1.3 Genhusning**
> Skimmelsvampen har været af et sådant omfang, at mine klienter har være nødsaget til at blive genhuset. Flytning til genhusning startede i januar 2015, og mine klienter er stadig genhuset. Det er min opfattelse, at Topdanmark skal betale for genhusningsudgifter i hele perioden. Genhusningsudgifterne inklusive el udgifter beløber sig indtil videre til kr. 293.154,43.
>
> **1.4 Flytteudgifter**
> Mine klienter har i forbindelse med deres flytning til genhusningsadressen, haft udgifter vedrørende flytningen på i alt kr. 39.212,94.
>
> **1.5 Transportudgifter**
> Da skadesagen har nødvendiggjort genhusning, har dette medført længere transport til arbejde og daglige aktiviteter. De yderligere omkostninger til transport er forklaret i **bilag**

…, fane *Transport*. Ekstra transportudgifter beløber sig til kr. 29.549 pr år. Det forventes at der kan ske indflytning i mine klienters bolig igen omkring august 2017. Samlede øgede transportudgifter beløber sig derfor til ca. 2 år og 9 måneder, hvilket udgør kr. 79.226,00.

1.6 Rengøring
Nødvendige udgifter til rengøring i forbindelse med skimmel til dato beløber sig til kr. 1.992,85.

Den nøjagtige genhusningsperiode afhængig af færdiggørelser af boligens skimmelsanering og reparationer. Tidspunktet for genindflytninger er således ikke fastlagt, men estimeret. Ovennævnte poster vil derfor kunne variere op eller ned, afhængig af tidspunktet for genindflytningen.

Der vil ved genindflytning forekomme yderligere udgifter til rengøring af resterende ejendele og andre omkostninger. Disse vil også indgå i som krav i forbindelse med skadesagen."

Selskabet har i brev af 2/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Efter vilkårenes punkt 13 dækkes følgeudgifter alene, når der er tale om en skade, der er dækket af forsikringen.

Da vi ikke kan tilbyde dækning for de indklagede forhold, kan vi ej heller tilbyde dækning for advokatomkostninger, teknisk bistand, genhusning, flytteudgifter, transportudgifter og rengøring. Vi bemærker, at der efter vilkårene skal være tale om nødvendige følgeudgifter i rimeligt omfang."

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

Af rapport af 6/6 2016 fra klagernes rådgiver 2 fremgår bl.a.:

"Der er tale om et rødt tegltag oplagt på lægter på en gitterspærkonstruktion, dvs. et uopvarmet tagrum. Der er anvendt skønnet diffusionsåbent undertag, mrk. Tyvek. Der er isoleret med ca. 200 mm isolering på etageadskillelsen, og udlagt en mindre gangbro i tagrummets længde.

Under isoleringen forefindes en dampspærre jf. 3 prøveløft af isoleringen.

Taget er fra år 2000, jf. det oplyste.

Tilstandsrapporten er fra 2008.

Generelt set er taget/undertaget m.m. udført som byggeskik i år 2000, selvom der er enkelte mindre mangler ved udførelsen, som på det tidspunkt var ved at blive skrevet ind i vejledningerne.

På det tidspunkt blev det stadig diskuteret om, hvorvidt det var nødvendigt at ventilere et tagrum, når man benyttede diffusionsåbne undertage. Op gennem 2000 (nullerne) er der imidlertidigt set flere skimmelsvampeskader, i huse og tagrum, pga. utilstrækkeligt ventilerede tagrum.

Det er dog blevet slået fast, bl.a. ved. Byg-Erfa bladet fra 1999 - ventilation af tagkonstruktionen ...

Ved besigtigelsen kan det ses, at undertaget blot er ført over kippen, uden at være splittet op, så der havde været en ventilationsspalte her.

Ved tagfoden har undertaget de fleste steder kontakt med overkant af isolering, og det er kun, når det blæser lidt, at der skønnes tilstrækkelig ventilation af tagrummet.

Ved besigtigelsen, hvor det blæste, var der tydelig ventilationsspalte i de fleste spærfag. Der vil dog være perioder, hvor tagrummet vil være for lidt ventileret, hvorfor det samlet set må konkluderes, at ventilationen af tagrummet er utilstrækkelig.

At den utilstrækkelige ventilation har medført en alvorlig skimmelskade i tagkonstruktionen, er ligeledes dokumenteret ved Teknologisk Instituts rapport.

Det er principielt nok nævnt i tilstandsrapporten, dog kun med karakteren K1.
…
Ved rørgennemføringen i tagrummet/undertaget (skorsten, ventilationskanaler, faldstammeudtag) er der ikke monteret afvandingsrender udvendigt på undertaget, hvilket allerede skønnes nævnt i Tyveks anvisning i år 2000.

Loftslemmen er ikke tætsluttende, hvilket der dog først er kommet rigtig fokus på op gennem nullerne, sammenholdt med de stigende isoleringskrav.

Gangbroen er udført jf. byggeskik og krav, idet man dengang ikke havde fokus på, at der skulle være ventilation under en gangbro, og i starten var det kun, når man benyttede krydsfiner el. lign. og ikke brædder som her, at det blev et krav.

Det er dog vor vurdering at forholdene burde være nævnt i tilstandsrapporten i 2008.

Vedrørende skimmelskaden, der nedsætter bygningens brug og værdi nævneværdigt, er det vor vurdering, at med den tekst den bygningssagkyndige benytter, burde forholdet være benævnt med karakteren K3.

Forholdet er klart forkert beskrevet over for en forbruger, idet den bygningssagkyndige kun har nævnt utilstrækkelig ventilation og en anvisning til, hvorledes forholdet kan/skal udbedres, uden at nævne konsekvensen, at der kan opstå skimmel eller lignende, der kan påvirke indeklimaet i huset.

Ud fra teksten har køber ikke haft en mulighed for at vurdere omfanget og beløbet ved en skimmelskade.

Det skønnes ikke et krav, at den bygningssagkyndige skal nævne den skadesrisiko (skimmel), men når det ikke er nævnt, er man ikke advaret mod det, og derved er det et skjult forhold."

18. 89769

Af Teknologisk Instituts rapport af 11/7 2016 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse og undersøgelser**
Følgende er citat fra tidligere rapport:
Taget er øst-vestvendt.
Taget er udskiftet til et tegltag med banevare undertag og 200 mm isolering på alu-craft dampspærre.
Dampspærren er ikke tæt.
Loftslemmen er ikke tæt og isoleret.
Rørgennemføringer for ventilationsaftræk er ikke alle isolerede.
Tætningen omkring rørgennemføringerne er ikke i orden. Der er et enkelt sted, hvor der trænger vand ind.
Ventilation af tagkonstruktionen sker gennem to riste - en i hver gavl mod henholdsvis syd og nord. Der er nogen spalte i tagfoden, men undertaget hænger, hvorved der det meste af tiden er lukket af for ventilationen. Der er ingen ventilation i kip. Tagrummet er derfor stærkt underventileret.
Undertaget er en banevare antagelig af typen Tyvec. Der er kraftig og udbredt skimmelvækst på hele undertaget. Der blev taget prøver på undertaget, som viser kraftig og aktiv vækst af Penicillium og Cladosporium herbarum.
Gangbroen er bygget klods på isolering. Der blev taget prøve på undersiden af gangbroen. Se bilag 1 og 2. Prøverne viser kraftig og aktiv vækst af Penicillium. Træfugtigheden i spærene blev målt til 13-14 %.
Luftfugtigheden blev målt til 81-82 % RF ved 15 °C.

Supplerende undersøgelse:
Der er taget DNA-prøver og aftryksprøver i støv først i boligen og derefter i tagrum med henblik på at dokumentere en evt. spredning af skimmelsvampemateriale fra tagrum til stueplan.

DNA-prøver afslører både levende og dødt skimmel materiale.
Aftryksprøver afslører alene spiredygtigt skimmelmateriale, der kan vokse på det anvendte medie. For begge prøvemetoder gælder, at der også opsamles en del almindelig støvforekommende skimmelmateriale, som ikke er bygningsrelateret.

Resultatet af de nye prøver samt de tidligere prøver fremgår af bilag 1, 2 og 3.

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

Tidligere aftryksprøve af undertag, bilag 1 tabel 2, viste særdeles kraftig forekomst af især *Penicilium* og *Cladosporium herbarum* og på undersiden af gangbroen både *Penicillium* og *Acremonium*. I bilag 2 fra tidligere undersøgelse viste MycoMeter-prøver, at væksten var aktiv.

Nye aftryksprøver, bilag 1 tabel 1, taget parallelt med DNA-prøver viser stadig høj forekomst af Penicillium-gruppen og ved nærmere undersøgelse viser *P. chrysogenum* sig at dominere. Skimmelforekomsten målt på aftryksplader kan også spores i støv i stueetagen.

Samme forhold gør sig gældende i DNA-prøverne, bilag 3.
Mængden af skimmelmateriale i tagkonstruktionen af typen fugtskadesvampe er jf. bilag 3 større end forventeligt. Samlet set vurderes det også, at der med stor sandsynlighed sker

en spredning af skimmelmateriale fra undertaget til boligen, og at der dermed er en påvirkning af indeklimaet.

I DNA-prøverne er der en høj forekomst af skimmel hørende til gruppen Penicillium/Aspergillus/Paecilomyces og heraf mere specifikt en del Penicillium chrysogenum, som er en fugtskadesvamp

Skimmelforekomst i tagkonstruktionen er udbredt på hele undertaget og på undersiden af gangbroen.

På baggrund af tidligere og supplerende undersøgelser vurderes der at være påvirkning af indeklimaet fra tagkonstruktionen til stueplan.

Der er behov for en renovering af tagkonstruktionen.

Følgende er citat fra tidligere rapport:
…
I tilstandsrapporten er tagrummets ventilation nævnt som en K1 med teksten 'Tagrummet er ventileret, men en smule utilstrækkeligt'. Dette burde have været beskrevet som en K3. Der er nævnt to K3 nemlig manglende vindafstivning, som straks er udbedret samt manglende isolering af aftræksrør, hvilket også er udført straks ved overtagelsen.

Tagkonstruktionens kraftige skimmel på undertaget og på gangbroens underside har været igangværende ved tilstandsundersøgelsen. Den stærkt mangelfulde ventilation af tagrummet og gangbroens manglende afstand til isolering og generelt manglende isolering af flere rørgennemføringer, dårlig tætning omkring rør, dårligt isoleret loftslem burde have været bedre beskrevet i tilstandsrapporten og burde klart været beskrevet som en K3."

Af forsikringsbetingelsernes fremgår bl.a.:

"**5. Hvad er dækningen betinget af?**
Dækningen er betinget af:
1) at skaden/skaderisikoen var til stede, da sikrede* overtog ejendommen, og
2) at skaden/skaderisikoen bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?

A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er)
Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Forsikringen dækker ikke en eventuel manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen.
…
9. Hvilke skader dækkes ikke?
A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten*, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så sikrede* ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
H Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som sikrede* på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten* burde have udbedret, så følgeskaden i så fald ikke var opstået.
...
13. Følgeudgifter
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betaler vi også rimelige og nødvendige merudgifter ved:
…
B Ud- og indflytning samt opmagasinering af indbo som følge af, at ejendommen må fraflyttes i indtil 1 år.

C Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1967. I 2000 blev der etableret ny tagbelægning med et diffusionsåbent undertag. Klagerne overtog ejendommen den 1/5 2009 og anmeldte den 15/10 2014, at der var opstået skimmel på undertaget som følge af utilstrækkelig ventilation. Klagerne fraflyttede ejendommen pr. 1/1 2015 efter lægelig anbefaling på grund af allergireaktion. I forbindelse med genoptagelsen af klagesagen ved nævnet, har klagerne tillige anmeldt, at der mangler afvandingsrender udvendigt på undertaget, at loftslemmen ikke er tætsluttende, og at der er manglende ventilation under gangbro på loftet.

Klagerne har anført, at de senest anmeldte forhold burde have været nævnt i tilstandsrapporten, og at det er en fejl, at de ikke er det. Med hensyn til skimmel i tagrummet har klagerne blandt andet anført, at den manglende ventilation er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, fordi både karakteren K1 og beskrivelsen er utilstrækkelig.

Selskabet har vedrørende de senest anmeldte forhold anført, at det ikke finder det sandsynliggjort, at forsikringens skadebegreb er realiseret. Med hensyn til skimmel i tagkonstruktionen har selskabet blandt andet anført, at det ikke finder det sandsynliggjort, at ejendommens beboelsesdel på tidspunktet for overtagelsen i 2009 var med nævneværdig nedsat brugbarhed grundet skimmel på undertaget, og at den manglende ventilation ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Afvandingsrender, loftslem og gangbro

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at de manglende afvandingsrender på undertaget, den ikke tætsluttende loftslem og gangbroens placering oven på isoleringen på overtagelsestidspunktet har udgjort skader eller har medført nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand, eller at der er tale om ulovlige indretninger i uoverensstemmelse med byggelovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Nævnet har med hensyn til de manglende afvandingsrender blandt andet lagt vægt på, at der ikke er anmeldt vandindtrængning ved undertaget. Med hensyn til loftslemmen og gangbroen har nævnet blandt andet lagt vægt på klagernes rådgivers udtalelse om, at der først kom rigtig fokus på loftlemmes tæthed op gennem nullerne, og at gangbroen er udført jf. byggeskik og krav, hvor man ikke havde fokus på, at der skulle være ventilation under en gangbro af brædder.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning for disse forhold.

Skimmel i tagrum

Efter en gennemgang af sagen og de indhentede rapporter lægger nævnet til grund, at der er utilstrækkelig ventilation af tagrummet, og at den utilstrækkelige ventilation har medført kraftig skimmelvækst på hele undertaget og på undersiden af gangbroen. Nævnet lægger endvidere til grund, at udtagne DNA-prøver dokumenterer en påvirkning af indeklimaet fra tagkonstruktionen til stueplan.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at der allerede på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der påvirkede brugbarheden af først og fremmest ejendommens beboelsesdel nævneværdigt. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at den bygningssagkyndige ikke har gjort notering om synlig skimmelvækst på undertaget, og at klagerne først konstaterede forholdet 5 år efter deres indflytning.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 8.4, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af bygningen fandt, at aftræksrør i tagrummet manglede isolering. Han har med en note tilføjet, at forholdet bør udbedres mod risiko for kondens og derved skader i loftsrum. Forholdet gav han karakteren K3 (kritiske skader). Klagerne har anført, at dette forhold er udbedret. Den bygningssagkyndige har i rapporten endvidere med karakteren K1 (mindre alvorlige skader) bemærket, at tagrummet er ventileret, men en smule utilstrækkeligt. Han har med en note tilføjet, at der bør åbnes ved kip for bedre luftskifte og bortledning af fugtig luft, og at isolering ved tagfod bør reguleres for bedre luftspalte og forebyggelse af skader. Dette forhold er ikke udbedret.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at de anmeldte skimmelforhold i tagrummet, herunder på undertaget, går ud over, hvad klagerne måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet finder, at forholdet vedrørende nedsat ventilation ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klagerne ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at tilstandsrapporten nævner, at tagrummet er utilstrækkelig ventileret, at der beskrives nogle bestemte tiltag, som bør udføres, og at det nævnes, at tiltagene er for bortledning af fugtig luft og forebyggelse af skader.

Af klagernes rådgivere har vurderet, at forholdet skulle have haft karakteren K3, kan ikke føre til andet resultat. Nævnet bemærker, at vurderingen af, om et forhold er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, er en samlet vurdering af beskrivelsen i tilstandsrapporten og ikke beror på karaktergivningen alene.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 9.A og punkt 9.H.

Udgifter til sagkyndige, advokat og genhusning

Klagerne kræver, at selskabet erstatter påløbne advokatomkostninger, udgifterne til indhentelse af sagkyndige erklæringer og samtlige udgifter til genhusning.

Det følger af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, at sikrede kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.

Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at afholdte advokatudgifter har været rimelige og nødvendige at afholde i sagen som følge af forhold ved selskabets sagsbehandling, sagens kompleksitet eller lignende. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale dækning til rådgivning. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at det fremgår af nævnets vedtægter, at hver part bærer egne advokatomkostninger i forbindelse med behandlingen af sagen i nævnet.

For så vidt angår udgifter afholdt til sagkyndige erklæringer, finder nævnet, at de afholdte udgifter ikke har været nødvendige. Nævnet bemærker, at undersøgelserne ikke har afdækket dækningsberettigende forhold, og at klageren i en sådan situation som udgangspunkt selv må afholde sådanne omkostninger.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 13.B og C, at rimelige og nødvendige merudgifter til ind- og udflytning samt genhusning i op til 1 år erstattes i forbindelse med en dækningsberettigende skade. Allerede fordi de anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at erstatte klagerne de afholdte genhusningsudgifter.

24. 89769

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Kendelsen træder for så vidt angår det genoptagne og de nye anmeldte forhold i stedet for kendelse 88271.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels