Ankenævnet for Forsikring

Den 7. februar 2018 i sag nr. 90306:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG (under konkurs)
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs)
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Gable Insurance AG (nu under konkurs) v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur ApS (under konkurs). Han klager ved sin advokat over selskabets afslag på at dække udskiftning af hele tagkonstruktionen samt udbedring af en gavlvæg og tilstødende gulvkonstruktion i stueetagen som følge af fugt og skimmel.

Topdanmark Administration har på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber afslået dækning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger, til klagerens efterfølgende arbejder ved taget og til, at fugt- og skimmelundersøgelsen af taget ikke har vist unormale forhold for den pågældende type tagkonstruktion.

Den forsikrede bygning er opført i 1976 med et built-up tag, der er ventileret. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/4 2013. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:



Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A

…

- Tagkonstruktion skjult af parallelbeklædning og derfor ikke efterset.

…

2. 90306

A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Der er flere steder hvor tegpap er løst i kanterne. Note: Der er risiko for indtrængende fugt og vand
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er revne i facade på hjørne mod sydøst.
	K1	Der er mindre område i carport med fugtbetinget pudsskade.
	K1	Der er mindre revne i facade ved underkant altandæk mod nord
	K2	Der er område på facade mod nord og længst mod vest med fugeskade med metalrieludfald.
	K2	Der ar en del pudskader på facaden (støttemur ved terrasse) mod vest.
	K2	Der er en del saltudblomstringer på hjørne mod sydvest samt under vinduer mod syd. Note: Udblomstringer skyldes, at salte, opløst i vand i murværket, ved udtørringen føres frem til overfladen, hvor de udskilles, når vandet fordamper
	K2	Der er revner i toppladе på læmur mod sydvest
	K2	Der er revne i facade mellem overligger til carport og facade. Skaden er især synlig længst til venstre
	K2	Der er store revner i muret søjle i carport samt i hjørnerne mod carport. Note: Det skønnes at være skade der opstår ved rustangreb på indmuret dampror
	K2	Der er flere mindre revner i så bænk i stuepion mod vest
2.4 Altaner	K3	Der er spor efter utæt tagdækning på terrassen. Der er områder med målbar fugt samt har tagpap sluppet vedhæftning langs kanten.
	K2	Der er pudsskader på underside af altandæk længst mod nord og enkelte revner i overside. Note: Skønnes at være skade efter rustangreb på indstøbt armering
	K2	Bærende jernbjælke under terrassen er ikke brandbeskyttet
3. Vinduer og døre		
…		
3.3 Fuger	K3	Der er revner i fuger omkring vinduer mod syd. Note: Der er risiko for indtrængning af vand.
	K2	Der er fugeskader i mørtelfuger omkring entrédøren
3.4 Sålbænke	K3	Der er revne mellem sålbænk og facade under vindue mod syd i stuen. Note: Der er risiko for indtrængende vand i omkringliggende konstruktioner Der kunne konstateres fugt i overligger ved underliggende dør
	K3	Vinduer/ruder der er indmuret er ikke med sålbænk. Note: Der vil være mulighed for at vand vil kunne trænge ind i omkringliggende konstruktioner Vinduer er dog placeret højt på facaden og er derfor godt beskyttet af udhæng

I klagen modtaget den 5/1 2017 i nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"**PÅSTAND**
Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S tilpligtes at anerkende, at skaden er en dækningsberettiget skade, hvorfor Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S skal anerkende at dække udbedringsomkostningerne i forbindelse med udskiftning af hele tagkonstruktionen samt udbedring af gavlvæg samt tilstødende gulvkonstruktion i stueetagen.

Da Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S er gået konkurs, er det ikke tilstrækkeligt, at modtage erstatning for omkostninger til foretagelse af yderligere undersøgelser af tagkonstruktionen, jf. rapport vedr. skimmelsvampeundersøgelse af tag-og gulvkonstruktionen fra den 23. september 2016.

SAGSFREMSTILLING

Husejerens Forsikring Assurance Agentur A/S har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet vurderes som værende beskrevet i husets tilstandsrapport.

Endvidere bemærker Husejerens Forsikring Assurance Agentur A/S, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er opstået efter husets overtagelse jf. pkt. 3.3 i forsikringsbetingelserne, samt at forsikringen ikke dækker følgeskader eller skadeudvikling af forhold, som allerede er benævnt i husets tilstandsrapport, som er undladt udbedret jf. bilag 1.

Ad tagkonstruktion ,

Det gøres subsidiært gældende, at forholdet ikke er beskrevet i husets tilstandsrapport, jf. bilag 2.

Det fremgår under 'bemærkninger', på tilstandsrapportens side 6, hvilke bygningsdele der normalt er tilgængelige, men som ikke har kunnet besigtiges:

> *'Tagkonstruktionen skjult af parallelbeklædning og derfor ikke (min fremhævelse) efterset.'*

Endvidere henvises til sælgers oplysninger om ejendommen, jf. tilstandsrapportens s. 15, hvoraf fremgår, at taget aldrig har været utæt eller lignende.

Skimmelsvampeundersøgelsen af tag- og gulvkonstruktionen fra den 23. september 2016 angiver, at skadesårsagen kan relatere sig til tagkonstruktionens opbygning jf. bilag 3:

> *'Derudover vurderes tagkonstruktionens opbygning med en langsgående spærkonstruktion at medføre et mindsket luftskifte via tagudhæng.'*

Endvidere vurderer rapporten, at der bør foretages en yderligere undersøgelse af tagkonstruktionen, med henblik på at fastlægge skadesårsagen endeligt.
Rapporten påpeger imidlertid, at en sådan undersøgelse er omkostningstung, hvorfor det anbefales, at hele tagkonstruktionen udskiftes *'grundet den nuværende tilstand og opbygning (min fremhævelse)'.*

Da tagkonstruktionen således ikke er nærmere beskrevet i tilstandsrapporten, og det er overvejende sandsynligt, at tagkonstruktionens opbygning har medført opfugtning af tagkonstruktion, gavlvæg samt tilstødende gulvkonstruktion i stueetagen, må skaden betragtes som en dækningsberettiget skade.
Ad tidligere rådskader i udhæng

Det gøres subsidiært gældende, at den konstaterede forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe skyldes en mangelfuld omfangsbestemmelse og håndtering i forbindelse med tidligere oplyste rådskader i tagkonstruktionen.

I forbindelse med dækningen har Husejerens Forsikring Assurance Agentur A/S, iflg. tømrermesteren der har udført udbedringerne af de tidligere anmeldte og godkendte skader, ikke tilladt, at der er udført nødvendige og helt påkrævede arbejder, hvorfor de nu opståede synlige og mærkbare skader, formentlig har sammenhæng med det, der tidligere er anmeldt som dækningsberettigede skader, jf. bilag 4."

Topdanmark Administration har i brev af 9/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Rids af sagsforløbet
…
Husejernes Forsikring har ved brev af 28/4 2014 meddelt klageren dækning for udgifterne til udbedringen af forhold ved nedbrudt blændkarm, udhængsspær, sydvendte sternkant, samt øverste profil på nordvendte stern. Forholdet blev tilsyneladende ikke udbedret af klageren før i 2015.

Efterfølgende har Husejernes Forsikring anerkendt at dække yderligere omkostninger til arbejdet med de anerkendte forhold. Om dette arbejde har klagerens håndværker i brev af 28/7 2015 bl.a. anført:

'De af spærenderne som er angrebet af råd bliver bearbejdet ind til det friske træ hvorefter der behandles med Boracol inden der klinkes nyt træ på igen. Jeg anbefaler kraftigt at der behandles med Boracol på samtlige ender da disse har siddet direkte i kontakt med de rådne sternbrædder.
…
Til den positive side kan jeg nævne at det ikke ser ud til at rådskaden fortsætte op langs murekronen på ydersiden af spærene, Jeg har som vi aftalte skrællet det rådne træ væk og det går ca 8 cm op og stopper tilsyneladende der, der er ikke yderligere tegn på at der skulle være trængt fugt ind.'

Ved mail af 9/9 2016 anmeldte klageren til Husejernes Forsikring, at der var skimmelsvamp i bygningen, og at dette tidligere var blevet anmeldt til husejerforsikringsselskabet … den 25/8 2016.

Klageren har fremlagt 2 rapporter om skimmelsvampeundersøgelser af klagerens bygning. Det drejer sig om rapporten af 2/9 2016 samt en rapport af 23/9 2016.
…
Vores, Topdanmark Administrations, taksator har besigtiget klagerens bygning. Klagerens advokat har sendt en række fotos af bygningen til vores taksator. Fotografierne blev tilsyneladende optaget i forbindelse med udbedringen af forhold ved nedbrudt blændkarm, udhængsspær, sydvendte sternkant, samt øverste profil på nordvendte stern i 2015. Et af disse fotos er gengivet nedenfor.
…

Vores taksator har om dette foto oplyst, at det viser built-up-taget oppefra. Stiksaven og hammeren ligger på et af tagets spær. Tagspærene ses at gå på tværs af bygningens længderetning, og det er vores taksators opfattelse, at der kan ske luftskifte imellem tagspærene fra tagudhænget. Midt i fotoet ses endvidere en tværgående plade, der er vindspærren. Denne vindspærre tillader ventilation øverst. Til højre for vindspærren ses tagudhænget hvorfra der sker ventilation gennem udhængsbrædderne.

…

Vores stillingtagen

…

Vores taksator har besigtiget bygningen. Han oplyser, at der på den vestvendte facade var en række fuger, der var i dårlig stand samt revner i vinduesfuger. Han bemærker desuden, at de omtalte fuger, der er beskrevet i rapporten af 2/9 2016, og som er affotograferet og vist i bilag 1 foto 9 til 12 til rapporten, efter hans opfattelse er beskrevet i tilstandsrapportens punkt 2.1 – 'Der er områder mod nord og længst mod vest med fugeskade og materialeudfald'.

Hvad angår den revne, der er affotograferet på foto 5 og 6 i bilag 1 til rapporten af 2/9 2016, og som er beskrevet i rapporten som halvmuren, er det hans opfattelse, at denne kan være opstået efter klagerens overtagelse af bygningen.

Om teknikrummet til svømmepølen har han oplyst, at installationerne i dette rum er en fugtkilde. Han har oplyst, at han ikke kan afvise, at fugt fra disse installationer kan have en betydning for opfugtning af bygningen. Dertil har han oplyst, at teknikrummet ligger under altanen og støder op til stuens etageadskillelse. Se evt. oversigtsplan i rapporten af 2/9 2016. Teknikrummet er etableret af klageren efter overtagelsestidspunktet. Vi bemærker, at der i underetagen kunne måles fugt i underetagen, i øvre del af ydervæg/hjørne mod teknikrum, samt under det store vinduesparti i overliggende stue.

Efter vores gennemgang af sagen finder vi, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved klimaskærmen omkring murkrone/tag, facade- og vinduesfuger, eller ved skorstenens inddækninger, der udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet i 2013, og som går udover, hvad klageren måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Vi mener, at der ikke er grundlag for at antage, at der var forhold med skimmelsvamp ved bygningen, der udgjorde en skade i sig selv på overtagelsestidspunktet den 1/10 2013, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.

Vi har lagt vægt på, at klageren anmeldte forholdet omkring skimmelsvamp, klimaskærmen omkring murkrone/tag, facade- og vinduesfuger ved mail af 9/9 2016 til Husejernes Forsikring næsten 3 år efter overtagelsen af bygningen.

Derudover har vi lagt vægt på, at zinkinddækningen og tagpappen ved murkronen tilsyneladende blev ændret ved udbedringsarbejder i vinteren 2014/2015, jf. undersøgelsesrapporten af 23/9 2016, hvilket vil sige år før anmeldelsen den 9/9 2016. Derudover bemærker vi, at det med karakteren K3 er anført i tilstandsrapportens pkt. 1.1., at der er flere steder på tagbelægningen, hvor tagpap er løst i kanterne, hvortil der er noteret, at der er risiko for indtrængende fugt og vand. K3 beskriver en kritisk skade, der inden for overskuelig tid vil medføre, at bygningens funktion vil svigte. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

For så vidt angår inddækningen ved skorstenen, har vi lagt vægt på, at det i undersøgelsesrapporten af 23/9 2016 er anført, at der i 2016 blev foretaget tætning omkring skorsten grundet konstateret utæthed. Vi har ikke oplysninger om hvilke arbejder, der blev foretaget i den forbindelse, og hvilke omfang utætheden havde. Vi har ikke grundlag for at vurdere, om der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende forhold ved skorstenens inddækninger, og om de forhold klageren anmeldte den 9/9 2016, kan være relateret til denne utæthed.

Hvad angår revnerne i fugerne i den sydvestvendte gavl, mener vi, at der ikke er fremlagt dokumentation for, at disse var tilstede på overtagelsestidspunktet i 2013. I den forbindelse har vi lagt vægt på, at det normalt forholder sig sådan, at den sydvestvendte klimaskærm er særlig udsat for vejr, og at vedligeholdelsen af denne derfor er særlig krævende. Se fotos i rapporten af 2/9 2016. Vi har også lagt vægt på, at gavlen ikke er beskyttet af et udhæng, og at der er tale om en muret væg med en uensartet overflade.

Det hører til bygningsejerens almindelige vedligeholdelse af bygningen - der er opført i 1976 - løbende at reparere fugerne i bl.a. gavle. På baggrund af vores taksators besigtigelse mener vi, at en eventuel revnedannelse i en fuge i den sydvestvendte gavl sandsynligvis kan være opstået efter overtagelsestidspunktet.

Med hensyn til de revnede fuger samt vinduesfuger ved altanen på den vestvendte facade, mener vi, at der heller ikke er fremlagt dokumentation for, at disse var tilstede på overtagelsestidspunktet, eller at der var forhold ved disse som går udover, hvad klageren måtte kunne forvente på baggrund af tilstandsrapportens punkt 2.1 og 3.3. Som vi har anført ovenfor, hører det til bygningsejerens almindelige vedligeholdelse af en bygning løbende at reparere fuger i bygningen. At der næsten 3 år efter overtagelsen måtte være opstået et behov for at reparere fugerne ved facaden og vinduer mod vest hører til den almindelige vedligeholdelse af bygningen.

Hvad angår det af klagerens advokat anførte om, at forholdene kan skyldes en '... mangelfuld omfangsbestemmelse og håndtering i forbindelse med tidligere oplyste rådskader i tagkonstruktionen' henviser vi til klagerens håndværkers brev af 28/7 2015. Det fremgår af dette brev, at håndværkeren om arbejdet ved udbedringen af en rådskade har anført, at det ikke ser ud til, at rådskaden fortsætter op langs murkronen på ydersiden af spærene, og at der ikke er yderligere tegn på, at der skulle være trængt fugt ind.

Vi mener, at klagerens eventuelle krav i relation til omfangsbestemmelse og håndtering af den tidligere rådskade ikke opfylder betingelserne for dækning i Garantifonden, jf. ændringslovens § 5 a, stk. 2. Det fremgår af denne bestemmelse, at Garantifonden dækker:

> '... krav, som var til stede, da forsikringstageren overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen, og som konstateres efter overtagelsen af ejendommen og i øvrigt er dækningsberettiget efter vilkårene i forsikringsaftalen'.

Det er vores opfattelse, at klagerens eventuelle krav knytter sig til selskabets sagsbehandling. Denne type krav er ikke en del af de krav, der kan dækkes af fonden. Klagerens eventuelle krav er ikke i sig selv et dækningsberettiget forhold efter vilkårene i forsikringsaftalen. Allerede derfor har vi ikke grundlag for at tilbyde dækning i Garantifonden. Vi bemærker derudover, at de arbejder der blev foretaget i forbindelse med det anmeldte rådangreb, blev foretaget af klagerens håndværker. Klageren har ikke bevist, at Husejernes Forsikring på nogen måde påtog sig udførelsen af arbejderne. Såfremt klageren måtte

mene, at der er problemer med de arbejder, der blev foretaget, skal han henvende sig til håndværkeren, der udførte arbejdet.

Med hensyn til det anførte i rapporten af 23/9 2016 om tagkonstruktionens opbygning bemærker vi, at der ikke er fremlagt oplysninger om, at konstruktionen rent faktisk har medført nævneværdig negativ indvirkning på bygningen. Vi bemærker hertil, at det i undersøgelsesrapporten af 23/9 2016 i afsnittet om observationer, er anført, at det kun er en mulighed, at spærkonstruktionen kan give en mangelfuld naturlig ventilation af tagkonstruktionen, jf. det anførte om 'kan'.

Herudover henviser vi til det ovenfor indsatte foto af build-up-taget. Som vi har anført, ses tagkonstruktionen at blive ventileret fra tagudhænget.

I undersøgelsesrapporten af 23/9 2016 er det desuden anført, at der ved åbning af tagkonstruktionen langs gavl/murkrone kunne ses partiel misfarvning på grund af underside af krydsfinerplader samt tilstødende spær. Vores taksator har hertil bemærket, at der er tale om et ventileret built-up-tag, der er opført i 1976. At der inde i denne konstruktion, kan konstateres partiel misfarvning, er ifølge vores taksators opfattelse ikke unormalt. Ventileringen af fugtig luft fra tagkonstruktionen, der primært er opført i træ, med udeluft vil altid medføre en eller anden form for skimmelpåvirkning. Dette er ifølge vores taksators opfattelse uundgåelig. Denne skimmelpåvirkning har ingen indflydelse på bygningens brugbarhed. Havde der været problemer med ventilationen af tagkonstruktionen, ville dette have været et forhold, der var tilstede siden opførelsen af bygningen i 1976. Et sådant problem - havde det været aktuelt - ville efter vores taksators opfattelse have medført et alvorligt skadesbillede. I den forbindelse henviser vi til rapporten af 23/9 2016 hvoraf det fremgår, at målinger af træet i tagkonstruktionen, viste at der var tale om et acceptabelt fugtniveau.

Det oplyste om spærkonstruktionen i undersøgelsesrapporten mener vi herefter ikke at kunne føre til et andet resultat.

Vi kan herefter kort sammenfatte følgende om sagen:

Klageren anmeldte næsten 3 år efter overtagelsen af bygningen skimmelsvamp. Bygningen blev overtaget på baggrund af en tilstandsrapport, der efter vores opfattelse giver et samlet indtryk af, at der i væsentligt omfang er problematiske forhold ved tætheden af bygningens klimaskærm. Der kan ifølge rapporten af 2/9 2016 konstateres fugt svarende til 'halv tørt' til 'fugtigt et sted ved gavlvæg ved vinduespartier i stuen. Dette har ifølge rapporterne 2/9 og 23/9 2016 tilknytning til utætheder ved zinkinddækning, murkrone og tag. Klageren har i sin ejertid foranlediget arbejder ved zinkinddækningen og taget. Han har desuden fået installeret et teknikrum til en svømmepøl i bygningen.

På baggrund af det ovenfor anførte mener vi, at der ikke er grundlag for dækning i Garantifonden for udgifterne til udskiftning af tagkonstruktionen samt udbedring af gavlvæg samt tilstødende gulvkonstruktion i stueetagen."

Klagerens advokat har i brev af 27/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Der blev i 2014 og 2015 anmeldt skader til Husejernes Forsikring vedr. råd ved tagbrøndene, skotrender, underbrædder samt dele af tagepladerne.

Disse skader blev anerkendt af Husejernes Forsikring, som dermed dækkede skaderne.

Tømremester …, som forestod udbedringerne af skaderne kan oplyse, at skaderne blev udbedret i takt med, at Husejernes Forsikring gav tømremesteren lov til at udføre de af Husejernes Forsikring dikterede arbejder. Tømremesteren måtte kæmpe en hård og frustrerende kamp for at få lov til at lave det mest nødvendige, idet Husejernes Forsikring ønskede, at udbedringerne skulle være så billige som mulige.

Tømremesteren har desuden oplyst, at Husejernes Forsikring ikke tillod, at der blev udført de nødvendige og påkrævede arbejder, hvilket derfor nu har medført, at de synlige og mærkbare skimmelsvampsskader nu viser sig.

Tømrermesteren har endvidere oplyst, at han i forbindelse med udbedringen af de tidligere anerkendte dækningsberettigede skader påpegede overfor Husejernes Forsikring, at der var en konstruktionsfejl på taget, idet der var lukket helt og aldeles af for ventilationen, hvorfor forholdet burde undersøges nærmere. Dette blev afvist af Husejernes Forsikring.

Den af tømremesteren konstaterede konstruktionsfejl har bevirket, at der i hele husets levetid (opført i 1976) ikke har kunnet ske udluftning af loftet.

Det fremgår af billedmaterialet fra skaden i 2014 og 2015, at der er væsentlige fejl og mangler ved tagets konstruktion, derudover kan det konstateres, at de allerede dækningsberettigede rådskader viste sig at være af voldsommere karakter, hver gang tømremesteren fik lov til at åbne lidt mere op for taget.

Det kan derfor undre, at tømremesteren ikke fik lov til at undersøge skaderne til bunds og dermed åbne op for mere af taget, således at hele skadesomfanget dengang kunne have været opdaget, herunder undersøge, hvorvidt der skulle være fugt eller svamp i de tilstødende konstruktioner.

Det bemærkes, at tømremesteren kan oplyse, at han som en del af udbedringen på de tagsektioner, som blev åbnet, monterede nye plader med tilstrækkelig luft op mod pladeren, for at forbedre ventilationen på taget. Det er det, der kan ses på billede 1, hvilket er det billede, der er indsat i Topdanmarks skrivelse på s. 5. Billedet er således taget efter, at tømremesteren har forbedret tagets ventilation. Sådan ser der ikke ud under de andre tagsektioner, idet disse ikke blev tilladt åbnet under udbedringerne.

Det er endvidere tømremesterens opfattelse, at der ikke hersker nogen tvivl om, at der har været alvorlige skader, herunder konstruktionsfejl på huset på handelstidspunktet.

Det gøres gældende, at Husejernes Forsikring bevidst ikke sikrede sig, at alle følgeskader af de tidligere dækningsberettigede skader blev udret og derefter udbedret, ved ikke at sikre sig, at hele taget blev undersøgt og ved ikke at sikre sig, at der ikke var skimmelvækst/råd på de resterende krydsfinerplader eller evt. våd isolering.

Det bemærkes til sagen, at den ene af mine klienter begyndte at lide af hovedpine kort efter indflytningen i 2013, hvilket elleres ikke er noget mine klienter tidligere har lidt af. Hovedpinen er aftaget efter mine klienter er fraflyttet ejendommen.

På baggrund af ovenstående fastholdes det, at det er bevist, at den konstaterede skimmelsvamp med stor sandsynlighed skyldes den konstaterede konstruktionsfejl af taget/loftet og dels er en følgeskade af de tidligere godkendte dækningsberettigede skader."

9. 90306

Topdanmark Administration har i brev af 27/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Da klagerens advokat har henvist til Husejernes Forsikrings omfangsbestemmelse af det i 2014 anmeldte forhold om råd, vedlægges kopi af skadeanmeldelse, skaderapport og mails til klageren om dette forhold.
>
> Det fremgår af skadeanmeldelsen, at klagerens håndværker i forbindelse med besigtigelsen af beklædning over ét vindue havde konstateret, at der var råd i den 'indvendige konstruktion'. Hertil har Husejernes Forsikring anerkendt at dække 32.397,50 kr. for udgifter til arbejder med blændkarm, udhængsspær samt sydvendte og nordvendte sternkant, jf. brev af 27/4 2014.
>
> Efterfølgende anerkendte Husejernes Forsikring ved mail af 7/8 2015 med henvisning til klagerens håndværkers brev af 28/7 2015 at dække en merpris for arbejder ved udskiftning af træværk efter rådskader. Der var tale om arbejder ved spærender, sternbrædder og underbrædder
>
> Vi vil i den forbindelse gerne fremhæve følgende fra klagerens håndværkers brev af 28/7 2015:
>
> **'Til den positive side kan jeg nævne at det ikke ser ud til at rådskaden fortsætte op langs murekronen på ydersiden af spærene, jeg har som vi aftalte skrællet det rådne træ væk og det går ca 8 cm op og stopper tilsyneladende der, der er ikke yderligere tegn på at der skulle være trængt fugt ind.**
>
> **Merprisen på at få udbedret skaderne. 13,930 .-**
>
> **…**
> ***Jeg er godt klar over at du ikke har haft med sagen her at gøre og i muligvis har ændret fremgangsmåden siden sidst, derfor blev jeg også lettet over at du gav mig lov til at åbne op for skaden for at kunne udføre mit arbejde tilfredsstillende.'***
>
> Vi mener, at hverken Husejernes Forsikrings mail af 7/8 2015 eller håndværkers brev af 28/7 2015 indikerer, at der var tvist om omfanget af dækningsberettigende forhold ved taget.
>
> Dog bemærker vi, at det fremgår klagerens håndværkers mail af 24/5 2017 - der er sendt efter indbringelse af klagen for nævnet - at håndværkeren angiveligt skulle have anmeldt til Husejernes Forsikring, at der var 'konstruktionsfejl på taget', og at dette forhold skulle være blevet afvist.
>
> Det fremgår ikke af klagerens håndværkers mail af 24/5 2017, hvad konstruktionsfejlen nærmere skulle bestå i, men håndværkeren har i det foregående afsnit omtalt et forhold ved vindspærren i en spærsektion. Han har om vindspærren oplyst, at denne medførte, at 'der var lukket helt og aldeles af for ventilation og det gælder begge sider af huset'.
>
> Som det også fremgår af vores tidligere brev, har vi for så vidt angår konstruktionen af taget forholdt os det til anførte i rapporten af 23/9 2016 fra klagerens rådgiver om et forhold med en langsgående spærkonstruktion. Vi mener, at betragtningen om spærkonstruktionen i rapporten ikke giver mening i betragtning af, at spærene ligger på tværs af bygningens længderetning, jf. foto gengivet i vores forrige brev.

Hvad angår det af håndværkeren anførte om vindspærrens udformning, bemærker vi, at der tilsyneladende er tale om en del af bygningens oprindelige tagkonstruktion fra 1976. Om forholdene i taget er det i klagerens rådgivers rapport af 23/9 2016 side 5 anført, at indstiksmålinger i spær og krydsfiner viste et acceptabelt fugtniveau, og at undersøgelser af kontaktaftryk af undersiden af krydsfiner i taget, viste forekomst af skimmelsvampesporer.

Som vi også har anført i vores forrige brev, viser det ovenfor omtalte resultat af både fugt- og skimmelsvampeundersøgelsen af taget efter vores opfattelse ikke unormale forhold, set i forhold til at der er tale om en ventileret built-up-tagkonstruktion, der er opført i 1976. Det er vores opfattelse, at såfremt der måtte have bestået et problematisk forhold med manglende ventilation i taget siden 1976, ville dette forhold i dag have medført alvorlige skader i taget med nedbrydning. Dette er efter det oplyste ikke tilfældet.

Som vi læser klagerens håndværkers brev af 28/7 2015 omtaler denne ikke arbejder ved tagkonstruktionen på den indvendige side af vindspærren, og angår efter vores opfattelse ikke forhold, der kan relatere sig til vindspærren.

Hvad angår fugtforhold ved tagkonstruktionen i øvrigt bemærker vi endvidere, at det i tilstandsrapporten med karakteren K3 er anført, at der flere steder hvor tagpap er løst i kanterne, og at der er risiko for indtrængende fugt og vand. Hertil kommer de øvrige forhold ved taget, der har tilknytning til arbejder som klageren har fået foretaget i sin ejertid – zinkindækningen, murpap ved murkrone, samt inddækning ved skorsten, jf. vores forrige brev.

Vi fastholder herefter vores afvisning af dækning for forhold ved tagkonstruktionen."

Klagerens advokat har i brev af 16/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Det tidligere anførte fastholdes i sin helhed.

Det skal blot pointeres, at det væsentlige i nærværende sag er, hvordan tagkonstruktionen så ud på overtagelsestidspunktet.

Den der bedst kan vide dette, er håndværker …, idet det er denne, som har set tagkonstruktionen i sin oprindelige form, da han åbnede op for taget for at udbedre de tidligere anerkendte skader.

Det er her væsentligt at bemærke, at … beskriver, at da han lukkede op for taget kunne han konstatere, at der var fejl på tagkonstruktionen, idet der var lukket helt og aldeles af for ventilationen.

… udbedrede herefter tagudhænget samt sikrede, at der nu i den sektion af tagkonstruktionen kunne ske en ventilation. Det kunne der imidlertid ikke i resten af tagkonstruktionen, da denne fortsat var lukket helt og aldeles af.

…s udbedring af en mindre del af taget, ændrer ikke på det faktum, at skaden allerede på dette tidspunkt var sket, idet den manglende ventilation af hele tagkonstruktionen har medført en kraftig skimmelvækst af hele tagkonstruktionen, som det ses d.d."

11. 90306

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

Af rapport af 2/9 2016 vedrørende skimmelsvampeundersøgelse fremgår bl.a.:

"**Baggrund**
Der er jf. BBR oplysninger tale om en 2-plansvilla fra år 1976. Ejendommen er opført med beton-støbte fundamenter og vægge mod jord samt hulmursisolerede teglstensydervægge i resterende del af underetagen samt overliggende stueetage. Etageadskillelsen er formentlig udført med en bjælkekonstruktion, isolering og plankegulve. Tagkonstruktionen er ventileret og opbygget som built-up, tækket med tagpap, se bilag 1 foto 1 og 2.

Det besigtigede omhandler indeklima i stueetagens stue og soveværelse samt disponibelt rum i underetagen, se bilag 1 foto 13 og 17. I teknikrummet til poolen, som støder op til sidstnævnte rum, er der ligeledes foretaget besigtigelse af loft og vægge, se bilag 1 foto 7.
…
Følgende er oplyst ved undersøgelsen:

- Familien har boet i ejendommen siden 2013.

- Husejere fik i 2015 etableret pool med dertil hørende teknikrum, som er placeret under altan ved stue samt mod underetagens disponible rum. Her blev der relativt kort tid efter opførelsen observeret misfarvninger af krydsfinerloftet, hvilket medførte, at der blev etableret ventilation ved placering af ventilationsrist i ydermur samt huller i bund af døren ind til teknikrummet.

- Det oplyses, at den ene af husejerne henover en periode har haft gener ved ophold primært i ejendommens stue. Dette giver sig blandt andet udslag i hovedpine og irriterede slimhinder.

- Det oplyses, at familien lufter meget ud.

…
Observationer
Der blev i forbindelse med besigtigelsen gjort følgende observationer:

- Rengøringsniveauet i de besigtigede rum betragtes som god.

- I stue og soveværelse blev der meget lokalt observeret misfarvning i bund af ydervæg ved vinduespartier mod altan, se bilag 1 foto 25 og 27.

- Ved udvendig besigtigelse af syd/vestvendt gavl mod stue og disponibelt rum i under-etage kunne der visuelt konstateres, at zinkinddækning ved murkronen ikke sad tæt samt partiel revnedannelse af underliggende fuger, gående fra murkrone og helt ned til halvmur mod altan, se bilag 1 foto 3-6. Som det fremgår af bilag 1 foto 9-12, blev der fra selve altanen, som også stødte op til stuen, ligeledes observeret tvivlsomme og revnede fuger samt vinduesfuger, som var i tvivlsom stand.

- Ved besigtigelse af underetage blev der på ydervægge mod jord observeret lokale områder med løs/bulet maling og salpeterudtræk, se bilag 1 foto 24. Dette blev vurderet forårsaget af terræn- og/eller opstigende grundfugt.

- I teknikrummet blev der på størstedelen af krydsfinerloftet observeret områder med synlig misfarvning/skimmel, se bilag 1 foto 8.

Fugtregistrering

Stueetage:

Ved gennemgang af ovennævnte områder blev der foretaget stikprøvevise fugtmålinger på vægge og betongulve med en GANN Hydromette UNI-1, som er en dielektrisk fugtindikator. Målinger foretaget på førnævnt gavlvæg omkring vinduespartier i stuen viste partielt 80-120 GANN digits, hvilket svarer til 'halv tørt' til 'fugtigt', se bilag 1 foto 15 og 16. Målinger på resterende vægge i stue og soveværelse viste acceptable fugtniveauer med 30-74 GANN digits, se bilag 1 foto 18.

Målinger foretaget med en Timbertest FK510 indstiksmåler i tilstødende plankegulve viste meget lokalt et lettere forhøjet fugtniveau med 16-18% FK målt i vægtprocent af tørvægt. Målinger i resterende del af trægulv i stue og soveværelset lå på 10-12% RF målt i vægtprocent af tørvægt.

Underetage:

Som det fremgår af bilag 1 foto 20-23, viste målinger i underetagens vægge og gulv høje fugtniveauer primært i nedre halvdel af ydervægge. Dette var dog ligeledes tilfældet med 100-130 GANN digits lokalt i øvre del af ydervæg/hjørne mod teknikrum samt under det store vinduesparti i overliggende stue, hvilket ikke blev vurderet forårsaget af førnævnt grund- og/eller terrænfugt.

…

Resultat af udtagne kontaktaftryk (KA) og tapeaftryk (TA)

Prøvenr.	Lokale/overflade	Identifikation	CFU	Vækst
KA1/TA1	Stue ydervæg/gavl ved fuge/vindue	*Ulocladium spp. >25* *Penicillium spp., 40*	>65	Vækst
KA2	Stue væghængt skab, overside	*Aspergillus niger 1* *Penicillium spp. 20* *Cladosporium sp.1*	22	
KA3/TA2	Soveværelse ydervæg/gavl ved fuge/vindue	*Ulocladium spp. >20*	>20	Vækst

Resultaterne fra aftryksanalysen (totaltal) inddeles i følgende kategorier (SBi anvisning nr. 204):

0 - <10 cfu	*Ringe forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Anses normalt for at være en forekomst på normalt baggrundsniveau.*
10 – 50 cfu	*Moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Kan skyldes en ophobning af skimmelsvampesporer i støv.*
>50 cfu	*Massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Kan skyldes en ophobning af skimmelsvampesporer i støv eller tilstedeværelsen af skimmelsvampe vækstområde i umiddelbar nærhed af udtagningsstedet.*

CFU (colony forming units) - spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer).

Konklusion

Ud fra ovenstående analyseresultater og observationer er det vores vurdering, at de undersøgte rums indeklima påvirkes af en moderat til massiv tilstedeværelse af spiringsdygtige skimmelsvampesporer, som erfaringsmæssigt især kan få allergikere og sensibiliserede personer til at få symptomer og gener ved ophold i bygninger med denne mikrobiologiske profil. Dette skyldes, at der foruden den naturligt forekommende skimmelsvampeflora ligeledes er en atypisk forekomst af sporer fra fugtskadeskimmelsvampe såsom Penicillium spp. og Ulocladium spp.

Der er i forbindelse med undersøgelsen ligeledes registreret et aktuelt fugtniveau, som betegnes som 'halv tørt' til 'fugtigt' på syd/vestvendt gavlvæg. Derudover er der på selvsamme gavl observeret en tvivlsom zinkinddækning ved murkrone samt partiel revnedannelse af facadefuger og vinduesfuger.

Jf. anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen kan vedvarende fugt og skimmelsvampevækst på indvendige overflader og i bygningskonstruktioner give anledning til helbredsproblemer og bør derfor undgås eller minimeres.
Viden om sammenhænge mellem eksponeringens størrelse og helbredspåvirkning hos mennesker er sparsom, således at der ikke kan opstilles videnskabeligt fuldt underbyggede retningslinjer eller grænseværdier for, hvor længe ophold i bygninger med forskellige grader af fugt og skimmelsvampevækst er uproblematisk. Helbredsproblemerne varierer endvidere alt efter, om personerne tilhører en særlig følsom gruppe eller ej.

Skadesårsag
Ud fra ovenstående resultater vurderes det sandsynligt, at den beskrevne opfugtning af gavlvæg i stueetage og øvre del i underetage samt gener ved ophold i stuen er forårsaget af en moderat til massiv forekomst og vækst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Dette vurderet forårsaget som følgeskade af utætheder i klimaskærmen omkring murkrone/tag, facade- og vinduesfuger.

Det vurderes som overvejende sandsynligt, at den synlige forekomst af misfarvning/skimmel på loft i teknikrummet er forårsaget af mangelfuld ventilation - forstærket af, at krydsfineren sandsynligvis ikke er forbehandlet med et skimmelhæmmende middel såsom Basilit.
…
Genbesigtigelse - tagkonstruktion
Ud fra ovenstående resultater kan det ikke afvises, at der i både tag- og gulvkonstruktion langs gavlvæg kan forekomme skjulte følgeskader grundet den konstaterede opfugtning af området. For at komme dette nærmere anbefales der snarest foretaget en supplerende skimmelsvampeundersøgelse, hvor der ved syd/vestvendt gavl i stuen etableres en eller flere tag- eller loftsåbninger samt lokal åbning af gulv langs tilstødende vinduesparti/gavl."

Af rapport af 23/9 2016 vedrørende skimmelsvampeundersøgelse af tag- og gulvkonstruktion fremgår bl.a.:

"**Baggrund**
…
Følgende er oplyst ved undersøgelsen:

- Det oplyses, at der tilbage i vinteren 2013-14 i område over gavlvindue er foretaget udbedringer efter rådskade i tagkonstruktionen. Husejer oplyser, at der i forbindelse med dette ikke blev foretaget undersøgelse for hverken fugt eller svamp i tilstødende konstruktioner.

- Det oplyses, at der i 2016 er foretaget tætning omkring skorsten grundet konstateret utæthed.

- Det oplyses, at den ene husejer har døjet med hovedpine siden indflytning tilbage i 2013.

…

Observationer

Der blev i forbindelse med besigtigelsen gjort følgende observationer:

- Ved åbning af gulvkonstruktion i stue, hvilket skete via radiatorkasse mod gavlvæg, kunne der konstateres en sur lugt samt observeres lokal misfarvning af bagvedliggende vægoverflade, se bilag 1 foto 3-5.

- Ved åbning af tagkonstruktion langs gavl/murkrone observeres der partiel misfarvning på underside af krydsfinerplader samt tilstødende spær, se bilag 1 foto 11-14.

- Ved åbning af tagkonstruktionen kan det konstateres, at spærkonstruktion er vendt på langs med facader, hvilket erfaringsmæssigt kan give en mangelfuld naturlig ventilation af hele tagkonstruktionen via tagudhæng og derved øgede vækstbetingelser for eksempelvis skimmelsvamp.

- Som det fremgår af bilag 1 foto 17, kan der i område over gavlvindue observeres mangelfuld afslutning af tagpap omkring overgang murkrone/tag, hvor der er udført udbedringsarbejde i forbindelse med tidligere rådskade i vinteren 2014/15. Dette vil på ny kunne medføre vandindstrømning i tagkonstruktionen med stor risiko for nye skader i området.

- Ved lokal fjernelse af zinkinddækning omkring murkrone observeres der pletvis forekomst af alger på den underliggende tagpap. Ved åbning af tagpap registeres der en underliggende konstruktion, som er uorganisk, se bilag 1 foto 10. Husejer oplyser, at zinkindækningen er forholdsvis ny og etableret i forlængelse af skadesudbedringen efter tidligere rådskade i vinteren 2014/15.

- Omkring selve skorstenen observeres der en inddækning af tagpap, hvilket vurderes uhensigtsmæssig med en øget risiko for fremtidige utætheder grundet manglende inddækning af zink eller lignende, se bilag 1 foto 18.

Fugtregistrering

Stueetage:

Efter etablering af åbning af gulvkonstruktionen via radiatorkasse blev der foretaget måling på den fritlagte gavlvæg med en GANN Hydromette UNI-1, som er en dielektrisk fugtindikator. Målinger her viste 90-110 GANN digits, hvilket svarer til 'fugtigt', se bilag 1 foto 7.

Målinger foretaget med en Timbertest FK510 indstiksmåler i tilstødende plankegulv viste meget lokalt langs hjørne gavlvæg/vinduesparti et lettere forhøjet fugtniveau med 16-19% FK målt i vægtprocent af tørvægt, se bilag 1 foto 8.

Tag: Målinger af luften i tagkonstruktionens hulrum mellem krydsfiner og isolering med en Vaisala HMI 41 og 42, viste en relativ luftfugtighed på 65,4% RF ved 24,7°C, se bilag 1 foto 15.

Målinger med en indstiksmåler i tilgængelig del af spær og underside af tagpapbeklædt krydsfinerplade viste for en tagkonstruktion som denne et acceptabelt fugtniveau med 14-16% FK målt i vægtprocent af tørvægt, se bilag 1 foto 16.

…

Resultat af udtagne kontaktaftryk (KA) og tapeaftryk (TA)

Prøvenr.	Lokale/overflade	Identifikation	CFU	Vækst
KA4/TA3	Stue, gulvkonstruktion, langs gavlvæg	*Tricoderma spp. >100* *Aspergillus versicolor 50* *Penicillium spp. >100*	>250	Vækst
KA5/TA4	Tag, underside krydsfiner	*Ulocladium spp.>50* *Penicillium spp. 30* Gær >50	>130	Vækst

Resultaterne fra aftryksanalysen (totaltal) inddeles i følgende kategorier (SBi anvisning nr. 204):

0-<10cfu *Ringe forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Anses normalt for at være en forekomst på normalt baggrundsniveau.*

10-50cfu *Moderat forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Kan skyldes en ophobning af skimmelsvampesporer i støv.*

>50 cfu *Massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Kan skyldes en ophobning af skimmelsvampesporer i støv eller tilstedeværelsen af skimmelsvampe vækstområde i umiddelbar nærhed af udtagningsstedet.*

CFU (colony forming units) - spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer).

Konklusion

Ved mikroskopi af den udtagne prøve KA4/TA3 og KA5/TA4 fra henholdsvis gulvkonstruktion og tagkonstruktion er der konstateret massiv vækst af flere fugtskaderelaterede skimmelsvampe, herunder Penicillium spp., Ulocladium spp., Tricoderma og Aspergillus versicolor, hvoraf de to sidstnævnte henhører under kategorien 'særlig biologisk aktive skimmesvampe' (SBAS) og derfor er en skærpende omstændighed.

Når man sammenholder udtagne prøver fra gulv- og tagkonstruktionen med tidligere udtagne prøver fra selve boligen jf. … rapport dateret 2. september 2016, kan der konstateres en artssammenhæng. Det er derfor vores vurdering, at indeklimaet i boligen sandsynligvis påvirkes af spiringsdygtige skimmelsvampesporer fra netop disse konstruktioner.

Jf. anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen kan vedvarende fugt og skimmelsvampevækst på indvendige overflader og i bygningskonstruktioner give anledning til helbredsproblemer og bør derfor undgås eller minimeres.

Skadesårsag

Ud fra ovenstående resultater vurderes det sandsynligt, at den beskrevne forekomst og vækst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer er forårsaget som følgeskade af utætheder i klimaskærmen, hvilket har medført opfugtning af tagkonstruktion, gavlvæg samt tilstødende gulvkonstruktion i stueetagen.

Det kan ligeledes ikke afvises, at den konstaterede forekokomst af spiringsdygtige skimmelsvampe i område omkring gavlvæg i stue delvist kan skyldes en mangelfuld omfangsbestemmelse og håndtering i forbindelse med tidligere oplyste rådskader i tagkonstruktionen.

Derudover vurderes tagkonstruktionens opbygning med en langsgående spærkonstruktion at medføre et mindsket luftskifte via tagudhæng. Dette kan have forstærket problemet yderligere.

Forslag til handlingsplan

…

Tagkonstruktion - yderligere undersøgelse eller udskiftning

Ud fra ovenstående resultater vurderes det erfaringsmæssigt for sandsynligt, at der i den resterende del af tagkonstruktionen forekommer yderligere skjulte skader efter tidligere utætheder og manglende ventilation. Der bør derfor tages stilling til, om der skal foretages en undersøgelse af hele tagkonstruktionen ved etablering af flere åbninger henover hele tagfladen. … Rådgivende Ingeniører … er gerne behjælpelig med udførelsen af denne genbesigtigelse samt udarbejdelse af en efterfølgende behandlingsanvisning til brug for de udførende håndværkere, som skal forestå det endelige udbedringsarbejde.

NB. Der gøres opmærksom på, at arbejde omkring omfangsbestemmelse af skimmelsvamp og den efterfølgende skimmelsvampesanering af hele tagkonstruktionen vil være meget omkostningstung, da der sandsynligvis skal foretages åbning af hele konstruktionen. Derudover vil denne sanering ikke eliminere muligheden for nye angreb. Skal nye angreb undgås, er det nødvendigt at sikre sig, at der ikke tilføres unødig fugt, og at der sikres et effektivt luftskifte af hele tagkonstruktionen.

Alternativt, og for at mindske risikoen for fremtidige problemer omkring den pågældende tagkonstruktion, anbefales der taget stilling til, om hele tagkonstruktionen skal udskiftes, grundet den nuværende tilstand og opbygning.

…

Skimmelsvampesanering og udtørring af opfugtede bygningsdele

Der anbefales foretaget en samlet skimmelsvampesanering af både tagkonstruktion og gavlvæg samtidig, men eftersom der endnu ikke er foretaget en omfangsbestemmelse af hele tagkonstruktionen, er denne del ikke omfattet af nedenstående beskrivelser.

Udtørring af opfugtet gavlvæg

Nedenstående beskrivelse omhandler kun arbejdet omkring gavlvæg og tilstødende gulv i stuen, inklusive mekanisk udtørring af den opfugtede gavlvæg samt tilstødende gulvkonstruktion:"

Af udtalelse af 24/5 2017 fra klagerens tømrer fremgår bl.a.:

"Billede 1.

Er taget på terrassen.
Jeg har lavet en markering for at vise at der sad plader for enden af isoleringen. Da jeg brækkede de gamle underbrædder ned var der plader hele vejen op til under tagpladerne og der var lukket helt og aldeles af for ventilation og det gælder begge sider af huset.
Du kan se på rammen at de har været sømmet fast der hvor der ikke er maling og de gamle klodser der sider på siden af spæret har jeg nogle stede brugt igen til at fæstne de nye plader som jeg valgte at monterer.
Der lå yderligere masonit plader løst på underbrædderne som jeg selvfølgelig også fjernede.
Jeg monterede nye plader med tilstrækkeligt luft op mod pladerne så der var forbedret til ventilation når taget skulle skiftes og opgraderes.

Da sagen udviklede sig til en forsikring skade på grund af råd rundt om tagbrøndene / skotrenden / underbrædder samt råd i dele af tagplader kommer der en taksator ind over.

Jeg måtte kæmpe en meget hård og frustrerende kamp for bare at få lov til at lave det mest nødvendige, og jeg blev nærmest latterliggjort fordi jeg nægtede at lave en samling på en krydsfinerplade i stedet for at samle over et spær. Som udgangspunkt bliver jeg direkte dikteret hvad der skulle laves. Jeg forsøgte uden held at få lov til at skifte skotrenden da der var voldsomt bagfald og der stod vand over alt i renden. Der ud over påpegede jeg utalige gange at der var konstruktions fejl på taget og at det burde undersøges nærmere. Dette blev blankt afvist med den begrundelse at man ikke må lede efter fejl. Det er en general holdning jeg som håndværker desværre tit møder fra forsikringsselskaberne at de dækker skaden men de dækker ikke årsagen til skaden.
Jeg informere [klageren] om at taget bør skiftes og at der på grund af blandt andet manglende ventilation og isolering ikke er nogen vej uden om en større operation. I samråd med [klageren] og min tagdækker bliver vi enige om at vi skal påbegynde en byggeplan og at der skal beregnes hvad omkostningerne vil blive. Jeg foreslår [klageren] at vi skal forsøge at køre en sag på ejerskifteforsikringen med det for øje at få klarlagt om der er blevet pyntet eller decideret overset nogle fejl på huset da det er blevet handlet. Meningen var at jeg efterfølgende skulle have modtaget materiale fra [klageren] for at kunne kører den sag men jeg modtager det aldrig. Mit arbejde var ikke færdigt på det tidspunkt og jeg afventede på at finde ud af hvad der skulle ske, men det næste jeg for at vide er at der er konstateret skimmel svamp i huset og at de er flyttet fra [huset].
Jeg vil pointerer at der fra min side ikke er nogen tvivl om at der har været alvorlige skader på huset da det blev handlet og at der uden tvivl er konstruktions fejl som har været der fra huset blev bygget."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækkes**

3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring af skade på bygningerne.

- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

…

3.3 Dækningen er betinget af at

- forholdet er til stede ved henholdsvis Tilstandsrapportens og El-installationsrapportens udarbejdelse, eller

- forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen

- at forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

4. Hvad dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

- Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1976 med et built-up tag, der er ventileret. Klageren overtog ejendommen den 1/10 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/4 2013, der havde flere K2- og K3-anmærkninger til bygningens klimaskærm. Klageren anmeldte den 9/9 2016, at der var skimmelsvamp i bygningen, som gjorde det umuligt at bruge dele af huset.

Klagerens krav er udskiftning af hele tagkonstruktionen samt udbedring af gavlvæg mod syd og den tilstødende gulvkonstruktion i stueetagen.

Han har anført, at taget er fejlkonstrueret, idet der mangler ventilation, og at den konstaterede skimmelsvamp med stor sandsynlighed skyldes den konstaterede konstruktionsfejl og dels er en følgeskade af tidligere godkendte skader i 2014/2015, hvor selskabet ikke tillod, at der blev udført de nødvendige og påkrævede arbejder og bevist ikke sikrede sig, at alle følgeskader blev udredt og udbedret.

Topdanmark Administration har på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber afslået dækning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger om problematiske forhold ved tætheden af bygningens klimaskærm, til klagerens efterfølgende arbejder ved taget og til, at fugt- og skimmelundersøgelsen af taget ikke har vist unormale forhold for den pågældende type tagkonstruktion. Topdanmark Administration har endvidere anført, at Garantifonden ikke dækker krav, der knytter sig til Husejernes Forsikrings sagsbehandling.

19. 90306

I rapport af 23/9 2016 om skimmelsvampeundersøgelse af tag- og gulvkonstruktion fremgår det om årsagen til skimmelforekomst: "Ud fra ovenstående resultater vurderes det sandsynligt, at den beskrevne forekomst og vækst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer er forårsaget som følgeskade af utætheder i klimaskærmen, hvilket har medført opfugtning af tagkonstruktion, gavlvæg samt tilstødende gulvkonstruktion i stueetagen. Det kan ligeledes ikke afvises, at den konstaterede forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampe i område omkring gavlvæg i stue delvist kan skyldes en mangelfuld omfangsbestemmelse og håndtering i forbindelse med tidligere oplyste rådskader i tagkonstruktionen. Derudover vurderes tagkonstruktionens opbygning med langsgående spærkonstruktion at medføre et mindsket luftskifte via tagudhæng. Dette kan have forstærket problemet yderligere".

Klagerens tømrer har i mail af 24/5 2017 blandt andet udtalt: "… der sad plader for enden af isoleringen. Da jeg brækkede de gamle underbrædder ned var der plader hele vejen op til under tagpladerne og der var lukket helt og aldeles for ventilation og det gælder begge sider af huset … Jeg monterede nye plader med tilstrækkeligt luft op mod pladerne så der var forbedret ventilation når taget skulle skiftes og opgraderes. Da sagen udviklede sig til en forsikring skade på grund af råd rundt om tagbrønden/skotrenden/underbrædder samt råd i dele af tagplader kommer der en taksator ind over. Jeg måtte kæmpe en meget hård og frustrerende kamp for bare at få lov til at lave det mest nødvendige … Der ud over påpegede jeg utalige gange at der var konstruktionsfejl på taget og at det burde undersøges nærmere. Dette blev blankt afvist med den begrundelse at man ikke må lede efter fejl".

Efter en gennemgang af sagen og en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var fugt og skimmelsvamp i tagkonstruktionen, sydgavlen og den tilstødende gulvkonstruktion, som gik udover, hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten, eller at ventilationsforholdene, herunder vindbrættets udførelse, i tagkonstruktionen har medført skader eller nærliggende risiko for skader.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at hovedårsagen til skimmel ifølge den indhentede skimmelrapport er opfugtning som følge af utætheder i klimaskærmen, og at klageren i tilstandsrapporten er advaret om utæthederne, idet der er flere K2-anmærkninger vedrørende revner og opfugtning af facade mod syd og K3-anmærkninger vedrørende tagpap, fuger omkring vinduer og ved sålbænk mod syd med risiko for indtrængning af vand. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at der er målt et acceptabelt fugtniveau i tagkonstruktionen, og at det er normalt med forekomst af skimmel i en ventileret tagkonstruktion.

Nævnet bemærker, at Garantifonden dækker krav i henhold til forsikringsbetingelserne, jævnfør lov om en garantifond for skadesforsikringsselskaber § 5 a, stk. 2, og at Fonden ikke dækker krav i relation til selskabets eventuelle mangelfulde omfangsbestemmelse og håndtering i forbindelse med den tidligere anmeldte rådskade.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at Topdanmark Administration på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber har afvist at dække klagerens krav om udskiftning af hele tagkonstruktionen samt udbedring af gavlvæg og tilstødende gulvkonstruktion i stueetagen.

Kopi af kendelsen er sendt til Topdanmark Forsikring A/S, der varetager skadebehandlingen på vegne af Garantifonden for skadesforsikringsselskaber.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings