Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. juni 2018 blev i sag nr. 91624:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S

Borupvang 4

2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende mangelfuld ventilation i tagkonstruktion og skimmelsvamp på undertag.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade. Selskabet har også anført, at det ikke er bevist, at skimmelsvamp i tagrummet har betydning for indeklimaet i beboelsen.

Den forsikrede ejendom er opført i 1947. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/12 2013. Han har den 11/11 2015 anmeldt til selskabet, at der er skimmel i et hjørne af soveværelset på 1. sal og skimmel i tagrummet.

Tilstandsrapporten indeholder bl.a. følgende oplysninger:

1.10 Undertage/understrygning	K3	Undertag er ikke afsluttet med fodblik i tagrender. Note: Undertag kan skades ved tagrender og vil derved give risiko for følgeskade i bygningsdele derunder.
	K1	Der ses ikke afstandslister mellem taglægter og undertag. Note: Skønnes ikke at give følgeskade.
...		
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Pudsafskalninger og ældre løbesod på skorsten i loftrum over hanebånd.

Klageren har i klageskemaet af 26/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

> **"Sagsfremstilling**
> I december 2015 får vi af Bøgh og Helstrup foretaget en Fugt- og skimmelsvampeundersøgelse på baggrund af synlig fugt i loftet på husets 1. sal. Undersøgelse vises skimmel på husets undertag som følge af fejlkonstruktion af undertag hvor der ikke er sørget for tilstrækkelig udluftning hvilket også strider imod bygningsreglementet. Dette forhold er ikke nævnt i tilstandsrapporten.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Vi ønsker at få dækket udgifter til etablering af nyt tag. I alt 335.800 plus moms."

Klageren har fremlagt et entreprenørtilbud af 15/3 2017 vedr. etablering af nyt tag til en pris af 335.800 kr. eksklusiv moms.

I brev af 10/1 2018 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

> "Vores kunde oplyser, at de ønsker dækning for en ny tagkonstruktion, da de mener, at tagkonstruktionen er underventileret, hvilket har medført forhøjet vækst af skimmel, som påvirker indeklimaet.
>
> Vi har gennemgået sagen på ny, og vi må fastholde vores tidligere afgørelser i denne sag, da vi ikke mener, at tagkonstruktionens ventilationsforhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom der efter vores opfattelse ikke er sandsynliggjort, at skimmelsvamp i tagrummet har betydning for indeklimaet i beboelsen.
> ...
> **Sådan har sagsforløbet været**
> Vores kunde anmelder den 11. november 2015, at der er en skimmelplamage i et hjørne i soveværelset på 1. salen, samt at der er skimmel i tagrummet.

Vores taksator besigtiger forholdet den 20. november 2015, og sender vores afgørelse den 25. november 2015.

Vi dækker ikke det anmeldte forhold, da det skyldes utætheder fra den oprindelige loftslem, utæthed i den murede forskelling omkring skorstenen samt at skimlen i tagrummet ikke er usædvanlig.

Den 7. december 2015 modtager vi en rapport fra vores kundes rådgiver. Denne konkluderer, at tagkonstruktionen skal skiftes på grund af manglende ventilation og skimmel.

Vi rekvirerer en ekstern rådgiver til at be- eller afkræfte indholdet af vores kundes rådgivers rapport, da konklusionen blandt andet alene bygger på en udtaget skimmelprøve.

Den 15. januar 2016 modtager vi rapporten fra vores rådgiver, DMR, der ikke er enig i vores kundes rådgivers konklusioner, da DMR ikke finder, at ventilationen af tagrummet medfører skade, ligesom skimmelforekomsten i tagrummet ikke er usædvanlig.

Herudover konkluderer de, at der er utæthederne omkring skorstenens forskelling, der bør udbedres.

Vores taksator sender en ny afgørelse til vores kunde den 18. januar 2016, hvor vi fastholder den tidligere afgørelse.

Vores kunde klager til vores kundeklageansvarlige den 25. januar 2016. Vores kundeklageansvarlige fastholder vores taksators afgørelser i sagen.

Vi modtager den 14. marts 2017 en klage via vores kundes advokat. Advokaten har stillet tre spørgsmål til vores kundes rådgiver, hvilket han har besvaret.

Vores kundeklageansvarlige fastholder vores afgørelse i sagen den 28. marts 2017, da spørgsmålene og svarene allerede har været taget i betragtning ved vores afgørelser.

Vi hører ikke yderligere fra vores kunde før henvendelsen til jer.

Der er imidlertid udarbejdet en ny rapport fra vores kundes rådgiver, Bøgh & Helstrup, den 3. maj 2017, som vi ikke tidligere har modtaget.

…

Her får I vores vurdering af sagen

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv har en intensitet og et omfang, som nedsætter værdi eller brugbarhed af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Ad 1) Vi har vurderet sagen i henhold til ovenstående praksis, og vi mener på denne baggrund ikke, at ventilationsforholdene i tagkonstruktionen udgør en dækningsberettiget skade, som kan dækkes af ejerskifteforsikringen, da ventilationsforholdene i tagrummet efter vores opfattelse i mange år har vist sin duelighed uden at medføre hverken usædvanlige fugt- eller skimmelforekomster i forhold til tilsvarende intakte tagrum af samme alder. Derfor kan skimmelsvamp ligeledes ikke tilbydes afrenset som en følgeskade.

Ad 2) Vi er ligeledes af den opfattelse, at den konstaterede skimmelsvamp ikke selvstændigt udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da vores kunde ikke har sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet i februar 2014 var tale om et massivt skimmelangreb i tagkonstruktionen, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, som nedsatte brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Baggrunden for ovenstående vurdering uddybes herunder:
Ejendommen er opført i 1947, men der er sandsynligvis lagt et nyt tag på for ca. 20 år siden plus/minus. Det kan muligvis være lidt ældre, da man normalt pålagde bitumen undertage i perioden omkring 1990.

Tagkonstruktionen har efter vores vurdering således vist sin duelighed i en længere periode.

Tagkonstruktionen er opbygget som et 45 g sadeltag med tegl. Undertaget er en slags asfaltpap – sandsynligvis bitumen. Et sådant undertagstype har ca. en levetid på 30 år.

Ventilationen består i, at der er en spalte i kip og en spalte mellem murværk og undertagets underside ved tagfod. Derudover er der ved tagfod isat lægter mellem isolering og undertagets underside for at skabe ventilation her.

Der sidder ligeledes 3 stk. ø 100 mm ventilationshætter i undertaget. Der er således etableret ventilation af tagkonstruktionen.

Både vores kundes og vores rådgiver har ikke kunne måle usædvanlige fugtværdier i tagrummet ved deres fugtmålinger.

Den relative luftfugtighed i tagrummet er heller ikke unormal.

Der ses ingen nedbrydning af lægter og spær i tagrummet, udover ved skorstene, men dette skyldes efter vores vurdering utætheder i den murede forskelling ved skorsten, hvilket bør udbedres af vores kunde med henvisning til den almindelige vedligeholdelsespligt.

Hovedformålet med etablering af ventilation i en tagkonstruktion var tidligere og er stadig i dag, at der ikke må ske trænedbrydende råd eller opstå trænedbrydende svampe i tagkonstruktionens træværk, således at træet bliver svækket, og tagkonstruktionen dermed kan lide større skade.

Der er intet tegn på trænedbrydende råd eller svamp i den aktuelle tagkonstruktion, som følge af ventilationsforholdene.

Skimmelsvamp er ikke en trænedbrydende svamp, og skimmel har ingen betydning for tagets funktion.

Det er efter vores opfattelse desuden uundgåeligt, at der opstår skimmelsvamp i et udeluftsventileret, uopvarmet tagrum, uagtet hvor velventileret det er, og det bemærkes i den forbindelse, at DMR oplyser, at det fugtniveauet i tagkonstruktionen efter deres vurdering ikke ville være lavere ved selv optimal ventilation, jf. rapportens konklusion på side 2.

Årsagen til dette er det skiftende fugtniveau inde og ude i løbet af året. Der er tidspunkter på året i de kolde måneder, hvor udeluftstemperaturen og fugten i luften understøtter vækst af skimmel i udeluftsventilerede og uopvarmede rum, som fx tagrum.

Vi vedhæfter følgende graf fra anvisning 204 fra SBI 2003, hvor dette ses:
…
Den bygningssagkyndige har desuden i tilstandsrapporten undladt at oplyse om problematiske forhold ved ventilationen i tagkonstruktionen, selvom han har noteret sig adskillige andre forhold ved taget. Det er derfor vores formodning, at tagkonstruktionen/tagrummet har været grundigt undersøgt ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

På baggrund af ovenstående er det samlet set vores opfattelse, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at ventilationsforholdene i tagrummet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da ventilationen ikke ses at have medført skade i tagrummet i mange år.

Kommentarer til den konstaterede skimmel:
Vi mener, at der er tale om sædvanlige skimmelforekomster i tagrummet, og at der altid vil være skimmel i et udeluftsventileret tagrum, som det aktuelle.

De konstaterede typer af skimmel i tagrummet i form af Penicillium og Cladosporium er nogle af de hyppigst forekomne i udeluften generelt. De vil derfor også ofte kunne findes indenfor.

Især Penicillium dominerer i vinterhalvåret, hvor vores rådgiver har udtaget prøverne såvel som kundens rådgiver.

Vi vedlægger nedenstående graf fra anvisning 204 fra SBI 2003 til illustration heraf:
…
Det tyder netop på, at der ikke er nogen sammenhæng mellem de konstaterede skimmeltyper i tagrummet, og den skimmeltype (Penicillium), der er fundet på børneværelset på 1. salen, er netop er en af de mest sædvanlige i udeluften for årstiden for prøvetagningen. Skimmeltypen vil derfor ofte kunne aflejres i støv i indeklimaet, bl.a. i forbindelse med almindelig udluftning gennem vinduer og døre.

Vi henviser i den forbindelse til vores kundes rådgivers rapport af 3. maj 2017 side 16:

> *'Penicillium spp. er den tredje mest hyppige forekommende skimmelsvamp i vores udemiljø, og er dermed også meget ofte forekommende i vores boliger, og den vil næsten altid optræde i prøver udtaget i vores boliger.'*

Der er foretaget en enkelt Mycometer-Air test på børneværelset på 1. sal, der udviser en høj forekomst af skimmelsvamp. Det bemærkes i den forbindelse, at Mycometer-Air testen er en særdeles skrøbelig kvantitiv testform, hvor der hvirvles støv op i luften forinden prøvetagningen, og

selvom der i sagen er oplysninger om en høj rengøringsstandard, vil der normalt altid ligge støv under og bagved skabe, under sengen mv. Dette risikerer at have indflydelse på prøveresultatet.

Følgende beskrivelse fremgår af vores kundes rådgivers seneste rapport, bilag 2, omkring en Mycometer-Air værdi, som udviser en højt indhold af skimmelsvamp:

> *'MycometerAir værdi > 1700: Højt indhold af skimmelsvamp i luften. Dette kan skyldes, at der er et skimmelsvampeproblem, dvs. at der er vækst af skimmelsvamp i bygningen. Det kan dog også betyde, at der er en dårlig rengøringsstandard, der kan efterlade en stor ophobning af naturligt forekommende skimmelsvampesporer, der f. eks. ved aktivitet kan hvirvles op i luften'*

Som det fremgår kan en Mycometer-Air test derfor aldrig selvstændigt påvise en spredning fra fx et tagrum, da Mycometer-Air værdien netop kan komme fra naturligt forekommende skimmelsvampesporer i støvet i beboelsen.

Derudover ses det, at vores kundes rådgiver i deres seneste rapport har foretaget en Mycometer-Surface test i loftforskallingen i soveværelset på 1. sal lidt væk fra det opfugtede område i nærheden af skorstenen. Her kunne der konstateres et meget lavt niveau af skimmelsvampe, som ikke ligger over normalt baggrundsniveau. Denne Mycometer-Surface test tyder således ligeledes på, at der ikke sker spredning af skimmelsvamp fra tagrummet gennem lofterne til beboelsesrum på 1. sal.

På denne baggrund er vi samlet set af den opfattelse, at prøverne udtaget i beboelsesdelen på 1. sal ikke sandsynliggør en indeklimapåvirkning, som er forårsaget af ventilationsforhold i tagrummet, eller som skyldes den konstaterede sædvanlige forekomst af skimmelsvamp i tagrummet.

Det bemærkes ligeledes, at skimmelprøverne i beboelsen er udtaget mere 3 år efter overtagelsestidspunktet, hvorfor prøverne ikke siger noget om, hvordan forekomsten af skimmelsvamp var i indeklimaet på overtagelsestidspunktet i februar 2014, ligesom destruktive indgreb i lofterne eller åbning af loftlemmen til tagrummet før prøveudtagningen i beboelsesrum naturligvis kan have haft en negativ indflydelse på resultatet af de udtagne skimmelprøver i beboelsesrummene på 1. sal.

Vi fastholder vores afgørelse

Det er på baggrund af ovenstående vores opfattelse, at der er ikke er tale om et dækningsberettiget skade på den tegnede ejerskifteforsikring, da vores kunder ikke har sandsynliggjort forhold ved tagkonstruktion, som på overtagelsestidspunktet i februar 2014 nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelige god vedligeholdelsesstand, jf. vilkårenes pkt. 15 C.

Vi mener derudover ikke, at vores kunde har sandsynliggjort, at skimmelsvamp i sig selv udgør en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen, allerede fordi prøverne fra beboelsesrum først er udtaget mere end 3 år efter overtagelsen, og fordi prøverne ikke påviser en unaturlig skimmelflora i beboelsen.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at skimmelplamagen i soveværelset i hjørnet i loftet mod skorstenen skyldes utætheder ved den murede forskelling ved skorstenen, som vi ikke kan hjælpe

med, da det er konstateret næsten 2 år efter overtagelsen, og da utæthederne efter vores opfattelse kunne være undgået ved almindelig vedligeholdelse af ejendommen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Klageren har indhentet undersøgelsesrapport af 2/12 2015 fra Bøgh og Helstrup, hvoraf det bl.a. fremgår:

"1. Formål
Formålet med besigtigelsen var at udføre en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse i rækkehuset ...
2. Baggrund
Det blev oplyst af …, at rækkehuset var overtaget i starten af 2014, og at der efterfølgende var registreret en fugtskjold i loft i soveværelse på 1. sal.

Man ønskede en undersøgelse af loftkonstruktionen i soveværelset, samt en generel gennemgang af rækkehusets tagkonstruktion og kælderplan for fugtforhold samt koncentrationer af skimmelsvampe.
…
3. Konstruktion
…
Ejendommen var opført som enderækkehus i 1½ plan plus kælder i 1947 iflg. BBR.
…
Skrålofter var udført som pudsede lofter.

Rækkehuset havde generelt fået nye vinduer, hvoraf flere var udstyret med spalteventiler.

Tagkonstruktion var udført som sadeltag med udnyttet tagplan til hanebånd. Tag var belagt med teglsten. Undertag var udført med tagpaplignende banevare, som vi skønner, var diffusionstæt. Over skrålofter var der isoleret helt op til undertag, som efterfølgende var forsøgt holdt tilbage med mindre afstandslister.

Der var 1 stk. ventilationsstuds i undertag over loftslem. Tagkonstruktionen var så vidt vi kunne vurdere ikke ventileret yderligere i spidsloftet.

Loftslem var udført uden nogen former for tætningsliste.
…
5. Resultat
Der blev registreret synligt forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe på underside af undertag på spidsloft – primært over loftslem.

Der blev registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe på underside af undertag bag skråloft.
…
Der blev på besigtigelsestidspunktet registreret synlig kondens på underside af undertag over loftslem.

Der blev på besigtigelsestidspunktet målt forhøjede fugtniveauer i en del af skorstenen på spidsloftet, som fortsatte videre ned i loftet i soveværelset (<120 Digits).

Der blev på besigtigelsestidspunktet målt < 17 % træfugt i spær på spidsloft, hvilket er tilfredsstillende for årstiden.

Der blev på besigtigelsestidspunktet målt 79 % relativ luftfugtighed ved 11 °C på spidsloft, hvilket er lettere forhøjet.

Der blev på besigtigelsestidspunktet målt 59 % relativ luftfugtighed ved 19 °C i boligen, hvilket er tilfredsstillende.

…

6. Konklusion

På baggrund af undersøgelsen vurderer vi, at den primære årsag til den registrerede vækst af skimmelsvampe på undertaget skyldes mangelfuld ventilation af tagkonstruktionen sammen med utæt dampspærre i loftkonstruktionen.

Vi vurderer at den lokale synlige kondensdannelse samt vækst af skimmelsvampe på undertag lige over loftslemmen (0,5-1 m2) skyldes utætheder omkring loftslemmen, således at varm fugtig luft stiger op rundt om lemmen, hvor den bliver afkølet og kondenserer på det kolde undertag i vinterhalvåret.

Vi anbefaler at loftslemmen tætnes ved at isætte en gummiliste/tætningsliste rundt langs kanten af lemmen.

Loft og skrålofter i boligens 1. sals plan var udført som pudsede lofter, som ikke regnes for damptæfte. Fugtig varm rumluft fra boligen vil diffundere op gennem lofter og skrålofter, hvor fugten vil afsættes som kondens på undersiden af undertaget, da der ikke er mulighed for at fugten kan blive ventileret bort fra tagkonstruktionen.

Isolering var lagt helt ud til undertaget. Vi vurderer at man tidligere (inden de nuværende ejere har overtaget huset) har været bekendt med problemet, da der var udført forsøg på at skabe ventilation over skrålofterne med afstandslister og isætning af 1 stk. ventilationsstuds i undertaget (se figur 1 og 2). Vi vurderer ikke at disse tiltag har været tilstrækkelige til at skabe den nødvendige ventilation af tagrummet.

I tagkonstruktioner med diffusionstæfte undertage, bør der være minimum 70 mm mellem isolering og undertag, og tagkonstruktionen skal ventileres ved tagfod og kip. Vi henviser desuden til vedlagte Byg-Erfa erfaringsblad.

Da ventilationsforholdene var de samme i hele tagkonstruktionen, skønner vi at niveauet af skimmelsvampe er forhøjet på undertag bag skrålofter i hele huset.

Vi skønner at niveauet af skimmelsvampe i tagkonstruktionen var relativt højt. Samtidigt vurderer vi ikke, at det er muligt at afrense undertaget bag skrålofter og skabe tilstrækkelig ventilation i den nuværende konstruktion. Derfor, vurderer vi, at eneste mulighed for at fjerne væksten af skimmelsvampe samt eliminere risikoen for fremtidig vækst af skimmelsvampe er, at afmontere

tagbelægningen og fjerne undertag. Derefter kan der udføres sanering for skimmelsvampe som beskrevet nedenfor, og etableres ventilation ved at hæve taget, eller ved at fjerne en del af isoleringslaget.

På baggrund af undersøgelsen vurderer vi, at årsagen til den registrerede fugtskjold i loftet i soveværelset skyldes en mindre utæthed ved inddækning omkring skorsten på taget, som medfører lokale opfugtninger. Inddækning bør efterses (dette vil blive udført i forbindelse med renoveringen af tagkonstruktionen), således at utætheder elimineres. Da det opfugtede område i loftet på soveværelset var relativt begrænset i omfang, vurderer vi at eventuel vækst af skimmelsvampe der vil være under bagatelgrænsen.

…

Bilag 1. Laboratorieanalyse Mycometer-surface

…

Prøve				Prøvested		Kvantificering af svampebiomasse		
Prøve nr.	Afrensning		Myco værdi	Rum	Bygningsdel	Værdi		
	Før	Efter				≤ 25	26-450	> 450
1.	X		1580	Tagrum	Underside undertag, bag skråloft (prøve udtaget fra spidsloft)			X

Tabel. Kvantitativ analyse af skimmelsvampe på overflader.

"

Selskabet har herefter indhentet undersøgelsesrapport af 8/1 2016 fra Dansk Miljørådgivning (DMR), hvoraf det bl.a. fremgår:

"Formål

Formålet med DMRs undersøgelse var at afklare, hvorvidt tagkonstruktionen lider af, eller er i nærliggende risiko for at udvikle, en skade i forsikringsmæssig forstand.

Fugt og skimmelforhold i tagkonstruktionen er ønsket undersøgt, og det skal vurderes om hele konstruktionen er angrebet af skimmel, inklusiv skråvægge i tagetagen, eller om det kun er omkring den utætte loftslem.

Endvidere er det ønsket undersøgt om ventilationen af tagkonstruktionen er mangelfuld, og hvordan forholdene eventuelt udbedres.

Resume

Vore undersøgelser påviser sædvanlige skimmelforekomster i tagkonstruktionen, der ikke er behandlingskrævende. De aktuelle træfugtværdier i tagkonstruktionen er sædvanlige, selvom tagkonstruktionen ikke ventileres optimalt. Der er konstateret fugt, i tømmerdele, der formentlig skyldes utæt forskelling.

Registrering

Undersøgelsen er gennemført den 17. december 2015.

10. 91624

Der er tale om et dobbelthus med kælder, stueetage og udnyttet tagetage, der opvarmes med naturgas. Ifølge det oplyste er ejendommen er opført i 1947.

Ejendommen er opført med murede vægge på støbte fundamenter og terrændæk. Tagkonstruktionen er udført som et ca. 45° sadeltag tækket med teglsten, se foto 1.

Tagkonstruktionen er besigtiget fra 'gangbro' på hanebåndsloft og fra stige udvendig ved tagfod, mens skråvægge er besigtiget i tagetagen. På besigtigelsestidspunktet var loftslemmen blevet udbedret med nye tætningslister og vridere.

Taget er udført med undertag af asfaltimprægneret dug. Undertaget er udført med spalte i kip og er afsluttet i tagrender, se foto 2-3.

Taget er udført med traditionel muret rygning. Der er spalte mellem murværk og undertagets underside i tagfod, mens der, tilsyneladende efter udførelsen af taget, er forsøgt etableret spalte mellem isolering og undertagets underside med lister og lignende, se foto 4-6.

Der er registreret tre stk. Ø100 mm ventilationshætter i undertaget, som skitseret på bilag 2.

Der måles aktuelt ca. 20% træfugt i spær (= normalt, se figur 1 nedenfor), se foto 7-11. Stålkonstruktionen for skorsten (det tømmer skorstenen er muret op ad) er lokalt opfugtet. Aktuelt er der målt >26% træfugt (= vådt), se foto 12.

Loft i soveværelse er ligeledes lokalt opfugtet ved skorsten. Som det fremgår af foto 13, måles lokalt 140 Gann digits (= vådt) på pudsloftet, mens der blot få cm derfra måles 40 Gann digits (= tørt), se foto 14.

På skråvægge måles mellem 25 og 40 Gann digits (= tørt), mens der på lofter måles mellem 40 og 50 Gann digits (= tørt), se foto 15-18.

For undersøgelse af skimmelsvampeforekomster i tagkonstruktionen blev prøve P1/T1 og P2/T2 udtaget fra undertaget ved skråvægge, se bilag 2.

Konklusion
Laboratorieanalyse af prøver udtaget fra undertagets underside (P1/T1 og P2/T2) viser sædvanlige skimmelsvampeforekomster for denne type ejendom/konstruktion.

Årsagen til at der opstår skimmelangreb i udeluftsventilerede tage, som det omhandlede, er at fugtniveauet varierer med årstiderne og kan blive ganske højt. Som det fremgår er de aktuelle fugtmålinger i overensstemmelse med det sædvanlige fugtniveau i træ i udeluftsventilerede konstruktioner. Skimmelvækst i tagkonstruktioner er på den måde uundgåeligt. Problemstillingen er beskrevet i figur 1 fra /1/ gengivet herunder.

Om end ventilationsforholdene i tagkonstruktionen ikke er ideelle, er det vores vurdering, at fugtniveauet i tagkonstruktionen næppe ville være lavere ved optimal ventilation.

Forholdene i tagkonstruktionen er således, efter vor opfattelse, ikke behandlingskrævende.
…

11. 91624

Nærværende undersøgelse har afsløret, at stolkonstruktionen ved skorsten lokalt er våd. Årsagen til opfugtningen har ikke præcist kunnet fastslås, men det er nærliggende, at der en utæthed ved forskellingen (mørtlen) omkring skorstenen. Det kan også have betydning, at skorstenen ikke længere er opvarmet af et oliefyr, der kan fortrænge små mængder indtrængende vand.

Årsagen til den lokale fugtindtrængning bør findes og standses.

Afslutningsvis skal det nævnes, at skimmelvækst i de yderste lag af klimaskærmen (bag facadebeklædninger, på vindspærre og i de yderste lag af tagkonstruktioner) normalt ikke vil være af sundhedsmæssig betydning, jf. /5/.

…

/5/ Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp – Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning. Sundhedsstyrelsen, 2009.

…

Analyseresultater - Tapeaftryk suppleret med dyrkningsprøver

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)	Vækst på prøvested*
P1/T1	Underside undertag	*Cladosporium spp.(~120)* *Gær(~90)* *Penicillium spp.(~4)*	Vækst
P2/T2	Underside undertag	*Gær(~90)* *Cladosporium spp.(~70)* *Penicillium spp.(~45)* *Oidium spp.(~10)* *Botrytis spp.(~6)*	Vækst

*Konstateret ved direkte mikroskopi af tapeaftryk

Konklusion og vurderinger

Der er på T1-T2 skimmelsvampevækst. De supplerende dyrkningsprøver P1-P2 domineres af Cladosporium, gær og Penicillium spp.

Cladosporium er mørk pigmenterede skimmelsvampe, og angriber ofte materialer der opfugtes med jævne intervaller – f.eks. fuger i baderum eller områder med kondens. Ses derfor også ofte ved kuldebroer på ydermure, omkring døre og i tagrum. Cladosporium er desuden den mest almindelige skimmeltype i udeluften, og dermed også i indeluften, om sommeren.

Gær omfatter en stor gruppe af encellede skimmelsvampe, og er almindelig i både inde og udeluft. Gær konstateres ofte på våde overflader i vådrum og ved vinduer. Svampene kan have næsten alle farver fra hvide over røde til sorte og er ofte fedtede at røre ved.

Penicillium spp. er en stor og meget omfattende skimmelsvampeslægt og er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe i både inde- og udeluft i årets kolde perioder, og som vækst på fugtige bygningsdele. Lettere vækst af Penicillium i tagrum er uundgåeligt. Penicillium kan angribe næsten alle organiske bygningsmaterialer og er ofte grønne i udseende. Svampene danner mange og små sporer."

Klagerens samlever har til selskabet i en mail, der foreligger udateret for nævnet, bl.a. bemærket:

"Det er blevet påpeget ved flere lejligheder, at vores undertag og isolering er fejlagtigt konstrueret på for lidt plads, således at der er for lidt ventilation, og at der hermed opstår fugt, fugt i bjælker og spær samt skimmelsvamp. Især fugten vil med tiden kunne forringe tagkonstruktionen yderligere.

Vi har haft firmaet Bøgh og Helstrup – anbefalet af Topdanmarks taksator … – til at undersøge sagen. De mener, at det i den grad er en fejl i konstruktionen, der bør udbedres, for at tagkonstruktionen kan holdes i en stand, man må forvente af denne type hus – også selvom huset er bygget i 1947.

Det skal understreges, at isoleringstiltaget er foretaget længe efter husets byggeår, og at tagkonstruktionen derfor er i ringere stand, end man kan forvente af et hus fra byggeåret 1947. Hermed er argumentet om, at husets stand er i overensstemmelse med andre huse fra dette byggeår ugyldigt.

Ydermere har det godkendte Rockwool firma …, helt uvildigt og i forbindelse med en hulmursundersøgelse, kigget på tagkonstruktionen set fra loftet og påpeget præcis samme problem og alvor.

En ejerskifteforsikring bør dække skjulte fejl og mangler. Det er en fejl på huset, at der er skimmelsvamp. Og det er en fejl, at isolering og konstruktion af undertaget er lavet, som det er. Da konstruktionen og skimmelsvampen i undertaget ikke er nævnt i husets tilstandsrapport, mener vi, at vores udvidede ejerskifteforsikring hos Topdanmark bør dække udbedringerne."

Klageren har indhentet en ny undersøgelsesrapport af 3/5 2017 fra Bøgh og Helstrup. I rapporten hedder det bl.a.:

"1. Formål
Formålet med besigtigelsen var at udføre en fugt- og skimmelsvampeundersøgelse i ejendommen ...
2. Baggrund
Vi har tidligere undersøgt ejendommens tagkonstruktion for skimmelsvampe, jf. Bøgh & Helstrup rapport ... Her fandt vi forhøjede niveauer af skimmelsvampe i tagkonstruktionen som følge af mangelfuld ventilation og overisolering.

Skaden var efterfølgende anmeldt til ejerskifteforsikringen, som havde afvist dækning.

… mindste [barn] oplevede helbredsgener ved ophold i ejendommen. Generne var værst ved længere ophold på 1. sal, og forsvandt helt når han var væk fra hjemmet.

Man mistænkte at generne kunne skyldes påvirkninger fra de registrerede forekomster af skimmelsvampe i tagkonstruktionen.

… ønskede nu en supplerende undersøgelse af tagkonstruktionen, samt en undersøgelse af resten af husets konstruktioner, for at belyse eventuelle andre skader i ejendommen.

Bemærkning: Nærværende rapport bygger på en punktundersøgelse.

3. Konstruktion

…

1. sals skunkvægge, skråloft og loft var udført som pudset træforskalling med malebehandlet filt eller tapet som beklædning.

Tagkonstruktionen var udført som sadeltag med udnyttet tagplan til hanebånd. Tag var belagt med teglsten. Undertag var udført med tagpaplignende banevare, som vi skønner var diffusionstæt.

Over skråloft var der isoleret helt ud til undertag, som efterfølgende var forsøgt holdt tilbage med mindre afstandslister. Der var isat 3 stk. ventilationsstudse i undertaget.

Efter vores første besigtigelse var loftslem tætnet med gummiliste.

Spidsloft og skunkrum var tilgængelige.

…

5. Resultat

…

5.2 Stueplan

Der blev ikke registreret synlige tegn på forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe i stueplanets gulv-, væg- og loftkonstruktioner, herunder over nedsænket loft på badeværelse, som blev besigtiget gennem hul til halogenspot.

Der blev ikke registreret forhøjet indhold af skimmelsvampepartikler i luft og støvaflejringer.

Analyseresultat er angivet i bilag 2.

Der blev på besigtigelsestidspunktet generelt ikke målt forhøjede fugtniveauer i stueplanets konstruktioner (< 55 Digits i murværk, < 8 % træfugt i gulv og fodpaneler).

Der blev på besigtigelsestidspunktet målt 49 % relativ luftfugtighed ved 19,8 °C, hvilket er tilfredsstillende.

…

5.3 1. sal og tagkonstruktion

Der blev registreret forhøjet forekomst af skimmelsvampesporer i prøver udtaget på underside af undertag.

Der blev registreret forhøjet indhold af skimmelsvampepartikler i luft og støvaflejringer på 1. sal.

Der blev registreret opfugtning af et mindre område (10 x 10 cm) af loftet ved skorstenen på soveværelse. Der blev ikke registreret forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvampe i loftkonstruktion få cm fra det opfugtede område.

Analyseresultater er angivet i bilag 1, 2 og 3.

Der blev på besigtigelsestidspunktet målt 16 % træfugt i spær, hvilket er tilfredsstillende.

Der blev på besigtigelsestidspunktet målt 62,4 % relativ luftfugtighed ved 14,2 °C på spidsloftet, hvilket er tilfredsstillende.

Der blev på besigtigelsestidspunktet ikke målt forhøjede fugtniveauer i 1. salens konstruktioner, udover det lille område af loftet ved skorstenen på soveværelset (< 40 Digits i loft, skråloft og skunkvægge, < 9 % træfugt i gulv m.v.).

…

6. Konklusion

På baggrund af undersøgelsen vurderer vi fortsat, at der er forhøjet forekomst af skimmelsvampe i tagkonstruktionen i forhold til, hvad der er forventeligt i en tagkonstruktion af denne alder og art. Den primære årsag til dette er efter vores vurdering mangelfuld ventilation over skrålofterne, hvor der er isoleret helt ud til det diffusionstætte undertag. Den manglende ventilationsspalte mellem isolering og det diffusionstætte undertag er efter vores vurdering en fejlkonstruktion – også på opførelsestidspunktet.

Vi vurderer at de periodevis forhøjede fugtforhold og dermed risikoen for vækst af skimmelsvampe i tagkonstruktionen har været tilstede siden den nuværende tagbelægning blev lagt. Der var før de nuværende ejere har købt ejendommen, forsøgt med små trælister og klodser at etablere ventilation bag skrålofterne. Dette tyder på at man har været bevist om problemet, og det er derfor vores vurdering at der også har været forhøjede niveauer af skimmelsvampe i tagkonstruktionen før de nuværende ejere overtog ejendommen.

Vi anbefaler derfor fortsat, at tagkonstruktionen renoveres og saneres for skimmelsvampe som beskrevet i den tidligere rapport.

Vi fandt et forhøjet niveau af skimmelsvampepartikler i luften og støvaflejringer på 1. sal, men ikke i stueplan. Da rengøringsstandarten i boligen generelt vurderes til at være høj, og vi kun fandt vækst af skimmelsvampe i tagkonstruktionen, tyder det på at indeklimaet i ejendommens 1. sals plan er negativt påvirket af de registrerede forekomster af skimmelsvampe i tagkonstruktionen.

Udover renovering af tagkonstruktionen, anbefaler vi at alle vandrette overflader på 1. sal rengøres som beskrevet nedenfor. Vi anbefaler desuden at rengøring intensiveres på 1. sal, for at nedbringe niveauet af skimmelsvampepartikler, indtil renoveringen af tagkonstruktionen er udført.

Vi vurderer at det lille område med opfugtning i loftet i soveværelset skyldes en mindre utæthed ved skorstenens inddækning, og at forekomster af skimmelsvampe i det opfugtede område af så lille et omfang, at det er under bagatelgrænsen.

…

Bilag 1. Laboratorieanalyse Mycometer-surface

Prøve				Prøvested		Kvantificering af svampebiomasse		
Prøve nr.	Afrensning		Myco værdi	Rum	Bygningsdel	Værdi		
	Før	Efter				≤ 25	26-450	> 450

[Prøveresultater vedr. krybekælder udeladt]

P3.	X		12	Soveværelse, 1. sal	Loftforskalling, lidt væk fra opfugtet område	X		

Tabel. Kvantitativ analyse af skimmelsvampe på overflader.

…

Bilag 2. Laboratorieanalyse Mycometer-Air

Mycometer-Air kan påvise og kvantificere mængden af skimmelsvampepartikler i luft og støv. Prøveudtagningen udføres som en aggressiv måling, hvor luft og støv sættes i bevægelse i prøveudtagningsområdet.

…

RØD = Mycometer-Air værdi > 1700. Højt indhold af skimmelsvamp i luften. Dette kan skyldes, at der er et skimmelsvampeproblem, dvs. at der er vækst af skimmelsvamp i bygningen. Det kan dog også betyde, at der er en dårlig rengøringsstandard, der kan efterlade en stor ophobning af naturligt forekommende skimmelsvampesporer, der f.eks. ved aktivitet kan hvirvles op i luften.

Prøve nr.	Prøvested	Mycometer-Air værdi pr. m^3	Lavt	Medium	Højt
P4.	Børneværelse, 1. sal	2457			X
P5.	Stue/køkken, stueplan	800	X		

Tabel. Kvantitativ analyse af skimmelsvampe i luft og støv.

Bilag 3. Laboratorieanalyse V8-agar aftrykprøve

…

Ingen vækst: = 0 kolonier (colony forming units, CFU)
Ringe vækst: = 1-11 kolonier (CFU)
Moderat vækst: = 12-49 kolonier (CFU)
Massiv vækst: = >50 kolonier (CFU)

Prøve nr.	Udtagningssted	Vækst på aftryksplade	Antal kolonier (CFU)	Identifikation af skimmelsvampe
P6.	Spidsloft, underside undertag	Massiv	>100 >50	*Cladsporium spp.* *Penicillium spp.*
P7.	Spidsloft, underside undertag, over skråloft	Massiv	>50 10 >100	*Cladosporium spp.* Gær *Penicillium spp.*

P8.	Støvprøve, på højskab, børneværelse	Massiv	5 5 >50 1	*Aspergillus ochraceus* *Mucor sp.* *Penicillium spp.* *Ulocladium sp.*
P9.	Støvprøve, på lampe, trapperum	Massiv	3 3 15 >50	*Alternaria sp.* *Aspergillus niger* *Aspergillus ochraceus* *Penicillium spp.*

Tabel. Kvalitativ analyse af skimmelsvampe.

"

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelse:

> **"15. Hvilke skader dækker forsikringen?**
> …
> **C** Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
>
> Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
>
> Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er et dobbelthus med udnyttet tagetage opført i 1947. I tagetagen er der pudsede skråvægge og en loftlem op til et lille spidsloft. Tagkonstruktionen består af et ca. 45° saddeltag med teglsten og et diffusionstæt undertag af asfaltimprægneret dug.

Klageren, der overtog ejendommen den 1/2 2014, har den 11/11 2015 anmeldt, at der er skimmel i et hjørne af loftet i soveværelset på 1. sal/tagetagen og skimmel i tagrummet. Han har anført, at tagkonstruktionen er fejlkonstrueret derved, at isoleringen ligger for tæt til undertaget, og der derfor er utilstrækkelig ventilation, hvilket giver grobund for skimmelsvamp på undertaget. Han har krævet dækning for etablering af ny tagkonstruktion, jf. entreprisetilbud af 15/3 2017 på 335.800 kr. eksklusiv moms.

17. 91624

Selskabet har afvist, at der foreligger en skade i forsikringens forstand.

Klageren har indhentet undersøgelsesrapporter af 2/12 2015 og 3/5 2017 fra bygningsbiologisk rådgivningsfirma Bøgh og Helstrup A/S. Af rapporten af 2/12 2015 fremgår det, at der blev registeret synlig forhøjet vækst/forekomst af skimmelsvamp på underside af undertag bag skråloft og på spidsloft. Lokalt over loftlemmen var der særlig vækst af skimmel samt synlig kondens, hvilket vurderes at skyldes utætheder ved loftlemmen. Niveauet af træfugt i spær var tilfredsstillende for årstiden, men den relative luftfugtighed på spidsloftet var lettere forhøjet. Af rapporten af 3/5 2017 fremgår det, at der blev målt tilfredsstillende værdier for træfugt i spær og luftfugtighed i tagrum. Aftrykprøver viste massiv skimmelvækst på underside af undertaget i spidsloft og over skråloft, samt massiv skimmelvækst i støvprøver på højskab i børneværelse og på lampe i trapperum. Mycometer-Air luftprøver viste et højt indhold af skimmelsvamp i luften i børneværelse på 1. sal, mens niveauet var lavt i stue/køkken i stueplan.

I rapporterne af 2/12 2015 og 3/5 2017 konkluderes det, den primære årsag til skimmelvæksten vurderes at være mangelfuld ventilation af tagkonstruktionen kombineret med utæt dampspærre i loftkonstruktionen. Isoleringen er lagt helt ud til undertaget – hvilket betegnes som en fejlkonstruktion – og tidligere ejers forsøg med at skabe ventilation over skrålofterne med afstandslister og isætning af ventilationsstudse i undertaget vurderes utilstrækkelige. Da der alene blev fundet forhøjet niveau af skimmelsvamp i luft og støvaflejringer på 1. sal og ikke i stueetagen, tyder det på, at indeklimaet på 1. salen påvirkes negativt af skimmelsvampe i tagkonstruktionen. For så vidt angår fugtskjold og skimmelplamage i soveværelse, er årsagen formentlig en mindre utæthed ved inddækning omkring skorsten på taget. Forekomsten af skimmelsvampe i det opfugtede område er af så lille omfang, at det er under bagatelgrænsen.

Selskabet har indhentet undersøgelsesrapport af 8/1 2016 fra rådgivningsfirmaet Dansk Miljørådgivning A/S. Af rapporten fremgår det, at undertaget er udført med spalte i kip for ventilation, at der er registreret tre Ø100 mm ventilationshætter i undertaget, og at der er forsøgt etableret spalte mellem isolering og undertagets underside med lister efter udførelsen af taget. Der

måltes ca. 20 % træfugt i spær, hvilket betegnes som normalt. Der blev ved tapeaftrykprøver fundet vækst af skimmelsvampe på undersiden af undertag ved skråvægge. Prøverne var domineret af arterne Cladosporium, gær og Penicillium spp., og det anføres, at der er tale om sædvanlige skimmelforekomster, der ikke er behandlingskrævende. Det anføres videre, at ventilationsforholdene i tagrummet ikke er ideelle, men at fugtniveauet næppe ville have været lavere ved optimal ventilation. Der er lokalt konstateret opfugtning i tømmerdele ved skorsten, som nærliggende kan skyldes utætheder ved forskellingen (mørtlen) omkring skorstenen. Årsagen bør findes og udbedres.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at mangelfuld ventilation i tagrummet giver anledning til opfugtning og/eller vækst af skimmelsvamp, der adskiller sig nævneværdigt fra forholdene i andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder det heller ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i et omfang, så det i sig selv udgør en skade i forsikringens forstand. Nævnet finder derfor, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke foreligger oplysninger om opfugtning eller tegn på begyndende nedbrud af trækonstruktioner i tagrummet som følge af mangelfuld ventilation. Nævnet har videre lagt vægt på det oplyste om omfanget og karakteren af skimmelvæksten i tagrummet – som alene er påvist på undertaget. Det er efter nævnets opfattelse ikke godtgjort, at forholdet går ud over, hvad der er sædvanligt for andre tilsvarende huse af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet har også lagt vægt på, at målingerne for skimmelsvamp i beboelsen og de sagkyndige udtalelser fra henholdsvis klagerens og selskabets rådgiver efter nævnets vurdering ikke giver et tilstrækkeligt sikkert grundlag for at kunne fastslå, at skimmelsvamp fra tagkonstruktionen belaster indeklimaet i beboelsen nævneværdigt.

For så vidt angår fugt- og skimmelplamagen i loft i soveværelse finder nævnet det ikke på det foreliggende grundlag bevist, at forholdet skyldes en skade ved inddækning/forskelling ved

skorsten, som var til stede på overtagelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings