

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. februar 2020 blev i sag nr. 93686:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 basis ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han overtog huset den 1/11 2018 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/5 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

...

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten
1. Ingen bemærkninger

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

1. Generelle oplysninger

- 1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

Siden 1983.

- 1.2 I hvilken periode har du boet på ejendommen?

Hele perioden.

- 1.3 Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Nyt tag ca. 2004/05.

...

- 2.4

Har du kendskab til, at der har været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insekt-skader i taget? Nej. "

I klageskema af 26/4 2019 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Skimmel i tagkonstruktion.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At tagkonstruktionen ændres som anbefalet af Teknologisk Institut.

Sagsfremstilling:

I november 2018 erhvervede klager ovennævnte ejendom, og der blev tegnet ejerskifteforsikring hos selskabet. Police og købsaftale fremlægges som bilag 1 og 2. Ejendommen er opført i 1882 i 2 plan med udnyttet tagetage og nyt tag i 2003/2004.

I forbindelse med klagers planlagte renovering af etablering af varme i tagrummet gør deres tekniske rådgiver opmærksom på potentielle problemer med ventilering af tagkonstruktionen og anbefaler skimmeltest, hvorfor klager vælger at kontakte Teknologisk Institut for nærmere undersøgelser. Kopi af Teknologisk Instituts rapport af 30. november 2018 vedlægges, som bilag 3.

Det fremgår af rapporten fra Teknologisk Institut, at tagkonstruktionen er uden ventilation mellem isolering og undertagsdug samt at dampspærren er utæt. Der kan konstateres misfarvning på underside af undertagsdug og aftryksprøver viser kraftig vækst domineret af bygningsrelaterede skimmelsvampe.

Teknologisk Institut vurderer, at årsagen til skimmelvækst i taget er tagopbygningen, der er udført uden ventilation, kombineret med at dampspærren i den indvendige beklædning ikke er tæt.

Det fremgår af rapportens side 5 og side 9, at omfanget af skimmelsvamp er massivt, at omfanget afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder og at der er tale om en uhensigtsmæssig opbygning af tagkonstruktionen.

Det er teknologisk Instituts vurdering, at indeklimaet i beboelsesrum er negativt påvirket og har været det på overtagelsestidspunktet for ejendommen.

Der var ikke i tilstandsrapporten advarsler om fugt og skimmelsvamp i tagopbygningen eller manglende ventilation samt utæt dampspærre i den indvendige beklædning. Kopi af tilstandsrapporten vedlægges, som bilag 4.

Den 30. november 2018 anmeldte klager skaden til ejerskifteforsikringen.

Selskabet har afvist skaderne med henvisning til, at der ikke skal være et ventileret hulrum i et paralleltag med diffusionsåben undertag i 2003, at forekomsten af skimmelsvamp på underside af undertaget ikke er unormal i en tagkonstruktion, og at tagkonstruktionen ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til hvad man kan forvente af tilsvarende konstruktioner opført i 2003, hvorfor forholdet ikke opfylder skadesbegrebet i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet har dog tilbudt dækning af etablering af korrekt afslutning på dampspærre mellem eksisterende dampspærre og tagfod. Som bilag 5 fremlægges svar af 17. december 2018 fra selskabet.

Efterfølgende har klager indhentet notat fra Teknologisk Institut af 3. januar 2019, bilag 6, samt vurdering af 18. januar 2019 af sandsynligheden for at skimmelsvampe sammen med andre indeklimaforhold kan medvirke til sygdom og symptomer, bilag 7, som er fremsendt til selskabet.

På baggrund af notatet fra Teknologisk Institut tilbyder selskabet den 8. januar 2019 at foretage en revurdering af afgørelsen, bilag 8, samt udføre deres egne undersøgelser. Selskabet rekvirerer DMR til at besigtige ejendommen, rapport af 5. februar 2019 vedlægges som bilag 9.

Som bilag 10 fremlægges svar af 7. februar 2019 fra selskabet, hvor de på baggrund af rapporten fra DMR fastholder deres afgørelse af 17. december 2018 med begrundelsen af, at der ikke er et indeklimaproblem og en dækningsberettiget skade. Sagen kan herefter opsummeres som følger:

- Der er enighed om, at afslutning på dampspærre mellem eksisterende dampspærre og tagfod ikke er korrekt udført,
- Der er enighed om, at dampspærren ikke er tæt,
- Der er uenighed om hvorvidt tagkonstruktionen skal etableres med eller uden ventilation samt om tagkonstruktionen fungerer forventeligt,
- Der er ubestridt konstateret skimmelsvamp, men der er uenighed mellem Teknologisk Institut og DMR omkring, hvorvidt omfanget af skimmelsvampe påvirker indeklimaet negativt i beboelsesrum.

Klager ønsker, at selskabet anerkender, at den konstaterede skimmelsvamp udgør en dækningsberettiget skade, idet følgende anbringender gøres gældende.

Anbringender

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der er manglende ventilation af tagkonstruktionen eller at denne bør undersøges nærmere på trods af, at det for en byggesagkyndig er visuelt konstaterbart.

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at afslutning på dampspærre mellem eksisterende dampspærre og tagfod ikke er korrekt udført på trods af, at det for en byggesagkyndig er visuelt konstaterbart.

Klager er ikke blevet gjort opmærksom på/advaret om konstruktionsfejlene i tagkonstruktionen.

Det er dokumenteret, at der er kraftig skimmelvækst i tagkonstruktionen domineret af bygningsrelaterede skimmelsvampe, og at skimmelvæksten med overvejende sandsynlighed påvirker indeklimaet negativt i beboelsesrum.

Det fremgår af betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen på side 128, at 'hvis en konstruktion ikke på opførelsestidspunktet er udført håndværksmæssigt korrekt, og dét er årsagen til en fugt- eller skimmelsvampeskade, vil ejerskifteforsikringen sædvanligvis dække skaden'. Der henvises til følgende kendelser fra Ankenævnet for forsikring 71989 og 87005. Der er ingen forbehold på policen der relaterer sig til klagepunkterne.

Forholdet har været tilstede inden overtagelsen af ejendommen, og klager har ikke ændret på tagkonstruktionen.

Skadesbegrebet i ejerskifteforsikringens forstand er opfyldt, idet de konstaterede forhold nedsætter husets værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Selskabet skal derfor dække omkostninger til udbedring af skaden, hvilket omfatter skimmelfrensning af undertaget eller udskiftning af undertaget, etablering af en ventileret tagkonstruktion hvilket kan udføres ved at taget strippes indefra eller udefra, etablering af ny tagfodsløsning med ventilationsspalte, følgearbejder i forbindelse hermed samt evt. nødvendig genhusning.

Hvis Ankenævnet måtte finde, at der foreligger en dækningsberettiget skade, ønskes tillige udgifter til teknisk bistand og advokatbistand forud for klagesagen dækket, jf. Ankenævnets praksis herom."

Selskabet har i brev af 16/5 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Her følger fakta om forsikringen

Der er tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning med vilkår DF20478-1 ...

...

Tagetagen er ikke godkendt til beboelse.

Sagsforløbet

Overordnet er vi enige i det opridsede tidsforløb fra vores kundes advokat i sagen, hvorfor vi ikke vil gentage en kronologisk gennemgang af korrespondancen/dokumenterne i sagen.

Det er dog naturligvis væsentligt for sagsfremstillingen i sagen at nævne, at vores taksator i skaderapporten af 17. december 2018 (sagens bilag 5) ikke alene har tilbudt dækning til en korrekt afslutning på dampspærren nær tagfod, som oplyst fra vores kundes advokat.

Som det derimod fremgår af taksatorrapporten, har vi meddelt dækning til en lokal skimmelsanerung i den del af konstruktionen, som blotlægges i forbindelse med den korrekte afslutning på dampspærren nær tagfod. Vi har således allerede efter vores taksators første besigtigelse tilbudt at foretage en lokal afrensning af skimmel på undertaget i det område, hvor Teknologisk Institut [vores kundes tekniske rådgiver] har foretaget deres aftryks- og tapeprøver, jf. deres rapport af 30. november 2018 (sagens bilag 3).

Det skal ligeledes bemærkes, at DMR [vores tekniske rådgiver] netop for at bekræfte eller afkræfte vores kundes tekniske rådgivers vurdering af, at analyseresultaterne for skimmelprøver udtaget nær tagfod var repræsentative for hele tagkonstruktionen har foretaget en referenceprøve højere oppe på undersiden af undertaget på et sted, der ikke er i nærheden af den ukorrekte afslutning på dampspærren ved tagfod. Her viser den kvantitative Mycometertest en Mycometerværdi på 16 i kategori A, hvilket svarer til et skimmelniveau, der ikke er over almindeligt baggrunds niveau, og som svarer til rene overflader uden synligt støv og snavs. Der henvises til bilag 3 i rapporten fra vores kundes tekniske rådgiver (sagens bilag 9).

Det fremgår endvidere af rapporten fra vores tekniske rådgiver under konklusionen på side 1 og 2, at tagkonstruktionen på baggrund af de udførte undersøgelser har vist sig at være tør, og at der

hverken ved vores eller vores kundes tekniske rådgivers undersøgelser er påvist fugt, råd, funktionssvigt eller øvrige tegn på bygningskader i den ca. 15 år gamle tagkonstruktion.

Vores tekniske rådgiver anfører ligeledes, at når der er tale om et diffusionsåbent undertag, som det konkrete, tillader undertaget diffusion af indefrakommende vanddamp i luften fra boligen, mens evt. udefrakommende regnvand i væskeform ikke kan passere undertaget og derfor ledes i tagrenden.

Ligeledes fremgår det af vores kundes tekniske rapport, at når der er skimmelvækst i tagkonstruktioner, som den omhandlede, skyldes det, at udeluftens fugtindhold varierer meget henover året.

Det oplyses videre, at Cladosporium, som ved tapeprøven er konstateret i forbindelse med den foretagne referenceprøve på undertaget, er den mest almindelige skimmeltype i udeklimaet om sommeren, og at denne type sjældent har videre indflydelse på indeklimaet.

Vurdering af skimmelvamp på ejerskifteforsikringen:

Det er i henhold til Ankenævnets faste praksis en betingelse for dækning til afrensning af skimmelvamp, at skimmelvamp 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 og brugbarhed af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Ad 1 – Ventilationsforhold og dampspærre:

Det oplyses fra vores kundes rådgiver, at dampspærre er uden tapede/klemte samlinger, og at der ikke er ventilationsspalte mellem det diffusionsåbne undertag og isolering.

Ventilationsforhold:

Det er vores opfattelse, at det forhold, at tagkonstruktionen udført uden ventilationsspalte mellem undertag og isolering er i henhold til gængs byggeskik på udførelsestidspunktet i 2004/2005, da et diffusionsåbent undertag netop tillader diffusion af den fugtige luft i tagkonstruktionen.

Til illustration heraf henvises til bl.a. BygErfA blad nr. 990920 fra 1999, og det senere blad 070629 fra 2007, hvor det fremgår, at det diffusionsåbne undertag kan anbringes direkte mod isoleringen. Der henvises ligeledes til taksators gennemgang på side 3 i taksatorrapporten af 7. februar (sagens bilag 10)

Vores kundes rådgiver henviser i modsætning hertil til et BygErfA blad, der omhandler et tag med lav hældning med tagpap.

Da den konkrete tagkonstruktion ikke er med lav hældning og heller ikke udført med tagpap, er dette BygErfA blad efter vores opfattelse irrelevant for sagen.

I forbindelse med alle de udførte destruktive indgreb i sagen, har der ikke kunnet konstateres forhøjet fugt, nedbrydning eller andre skader på bygningsdele i tagkonstruktionen, hvilket også tydeligt fremgår af sagens mange fotos.

Da de udførte skimmelmålinger ligeledes ikke tyder på et generelt forhøjet skimmelniveau i tagkonstruktionen, er det vores opfattelse, at ventilationsforholdene i tagkonstruktionen ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringen forstand, hvorfor vi heller ikke på baggrund af ventilationsforholdene kan tilbyde at foretage skimmelafræsning i tagkonstruktionen udover, hvad vi allerede har accepteret nær tagfod.

Dampspærre:

Det er vores opfattelse, at de udførte overlap på samlinger på dampspærren generelt er tilstrækkeligt udført i tagkonstruktionen, så fugt fra beboelsen generelt holdes ude af tagkonstruktionen. Dette bekræftes også af, at der ikke kan konstateres skade i form af forhøjet fugt i tagkonstruktionens træværk, nedbrydning og/eller nævneværdig skimmel andre steder end ved den ukorrekte afslutning på dampspærren ved tagfod, hvor vi har tilbudt dækning til, at dampspærren afsluttes korrekt, herunder ved partiel sanering af skimmelsvamp i de dele af konstruktionen, som blotlægges.

Vores opfattelse bekræftes ligeledes af, at der ved den foretagne referenceprøve i form af den kvantitative Mycometertest på undertaget udtaget af vores tekniske rådgiver, alene er konstateret en Mycometerværdi på 16 på undertaget, hvilket ikke ligger over almindeligt baggrundsniveau, og svarer til rene overflader uden synligt støv og snavs.

Den generelle udformning af dampspærren, herunder det oplyste omkring, at samlinger ikke er tapet eller klemt, har således i mere end 15 år ikke medført skader i tagkonstruktionen, ligesom det ikke er sandsynliggjort, at forholdet har medført skimmel i et niveau, som er usædvanligt for tilsvarende tagkonstruktioner af samme alder.

Da der ikke kan konstateres forøget fugt, nedbrydning eller usædvanlige skimmelforekomst generelt i tagkonstruktionen som følge af dampspærrens samlinger ca. 15 år efter udførelsen, må vi ligeledes afvise, at dampspærrens samlinger generelt medfører nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes pkt. 15 C. Vi har dog dækket den ukorrekte afslutning af dampspærren nær tagfod samt skimmelsanering af konstruktionen i dette område.

Ad 2 – Skimmelsvamp som selvstændig skade:

Der er foretaget i alt 3 kvantitative Mycometertests på undertaget, hvoraf de to første prøver er udtaget omkring den ukorrekte afslutning af dampspærren ved tagfod af vores kundes rådgiver, mens den sidste prøve er foretaget højere oppe på undertaget, hvor den ukorrekte afslutning på undertaget ved tagfod ikke bør have indflydelse.

De to prøver udtaget på undertaget ved tagfod viser et skimmelniveau i kategori B, mens den foretagne referenceprøve foretaget højere oppe på undertaget ligger i kategori A.

Der er således ingen af de foretagne prøver, der viser et skimmelniveau i kategori C, som betegner niveauet, der er langt over normalt baggrundsniveau, og som kan indikere vækst af skimmelsvamp.

Den konstaterede skimmelsvamp ved tagfoden i forbindelse med den ukorrekte afslutning af dampspærren, har vi dog uanset resultatet af prøveudtagningen oplyst vil blive afrenset i forbindelse med etableringen af den korrekte afslutning af dampspærren nær tagfod.

Vores tekniske rådgiver vurderer på baggrund af alle de udtagne skimmelprøver i sagen, at der ikke er tale om et skimmelniveau i tagkonstruktionen, som har betydning for indeklimaet i ejendommens beboelsesrum.

Vores kundes tekniske rådgiver har vurderet det modsatte, men denne vurdering er foretaget uden kendskab til den foretagne referenceprøve udtaget højere oppe på undertaget, der udviser et niveau af skimmelsvamp, som ikke er over normalt baggrunds niveau, og som svarer til rene overflader uden synligt støv og snavs. Vores kundes rådgiver har således ved sin vurdering lagt til grund, at skimmelniveauet ved prøverne udtaget nær tagfoden er repræsentative for hele tagkonstruktionen, hvilket senere er blevet afkræftet.

Det bemærkes, at der ikke foretaget målinger i indeklimaet til belysning af vores kundes rådgivers vurdering, men da vores kunder i gang med en større renovering, vil byggestøv, byggematerialer og destruktive indgreb i konstruktionerne udgøre meget store fejlkilder i relation til evt. udtagning af skimmelprøver i indeklimaet i beboelsen.

Ligeledes bemærkes det for god ordens skyld, at tagetagen slet ikke er godkendt til beboelse, og at der således ikke støder beboelsesrum op til tagkonstruktionen.

På denne baggrund skal vi sammenfattende oplyse følgende:

- Vi har i sagen meddelt dækningstilsagn til etablering af en korrekt afslutning på dampspærren nær tagfod, samt en lokal skimmelsanering i den del af konstruktionen som blotlægges nær tagfod, hvorved vi har taget hånd om den skimmelsvamp, som måtte være opstået som følge af skade fra den ukorrekte afslutning af undertaget nær tagfod.
- Vores kundes rådgivers vurdering af, at de foretagne skimmelprøver udtaget på undertaget nær tagfod er repræsentative for hele tagkonstruktionen, er efterfølgende undersøgt og afkræftet ved prøveudtagning af vores tekniske rådgiver højere oppe på undertaget.
- Vores kundes tekniske rådgivers vurdering af en evt. indeklimapåvirkning er derfor foretaget på et forkert grundlag, da de udførte skimmelprøver ved tagfod netop ikke var repræsentative for tagkonstruktionen som helhed.
- Vores tekniske rådgiver har på baggrund af de alle de udtagne skimmelprøver (herunder referencemålingen højere oppe på undertaget) vurderet, at indeklimaet ikke er påvirket af skimmelsvamp fra tagkonstruktionen.
- Ved destruktive indgreb i tagkonstruktionen har der ikke kunnet konstateres bygningsskader i form af opfugtning, nedbrydning af træværk mv. på trods af tagkonstruktionens alder på ca. 15 år.
- Tagkonstruktionen er i relation til ventilationsforhold udført uden en ventilationsspalte mellem isolering og undertag, hvilket er i henhold til de regler, normer og vejledninger, herunder bl.a. Byg Erfa blade, som var gældende for diffusionsåbne undertage, da nuværende tagkonstruktion blev etableret i 2004/2005.
- Vores kundes tekniske rådgivers henvisning til Byg Erfa blad, der omhandler udførelse af tagkonstruktioner med en lav hældning med tagpap er irrelevant, allerede fordi den aktuelle tagkonstruktion ikke er udført med lav taghældning og er uden tagpap.
- Tagetagen er ikke godkendt til beboelse, og en hypotetisk minimal spredning af skimmelsvamp fra tagkonstruktionen til tagetagen, vil således ikke i sig selv påvirke indeklimaet i beboelsesrummene."

Klageren har den 3/6 2019 sendt sin tekniske rådgivers notat fra marts 2019 til nævnet. Heraf fremgår blandt andet:

"For så vidt angår bemærkningerne til vor rapport skal det blot nævnes, at det ligeledes er almen bygge- og fugtteknisk viden, at en dampspærre, monteret som i dette tilfælde, på ingen måde er tæt, hverken luft- eller diffusionstæt. At vor prøvetagning ikke er repræsentativ er korrekt ud fra en kvantitativ betragtning (antal prøver), men de prøver som Topdanmark selv har rekvireret DMR til at tage, viser, at der er udviklet skimmelsvampevækst også i de højere del af konstruktionen og at TI's prøvetagning således kvalitativt er repræsentativ. Det er den fordi vurderingen, med udgangspunkt i de enkelte stikprøver, er baseret på kortlægningen af konstruktionsopbygningen og dermed konstruktionens generelle fugttekniske funktion.

Henvisningen til BygErfablad 130605 har skal ses på baggrund af den indledende beskrivelse herover af formålet med vores undersøgelse – er der en skade eller er der ikke. Bladet er således nævnt først og fremmest for give en beskrivelse af ventilationsprincipper. Uanset hvor ny eller gammel konstruktionen er, er forudsætningen for at den fungerer rent fugtteknisk, at den er effektivt ventileret."

Selskabet har i brev af 24/6 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kundes tekniske rådgiver skriver i sin rapport ..., at analyseresultaterne vurderes at være repræsentative for tagkonstruktionen som helhed, fordi de to udtagne skimmelprøver ved tagfod er udtaget tilfældigt.

Det er vores opfattelse, at vores tekniske rådgivers yderligere prøveudtagning netop viser, at vores kundes tekniske rådgivers vurdering ikke er foretaget på et korrekt/repræsentativt grundlag, da vores kundes tekniske rådgiver netop ved sin vurdering alene tager udgangspunkt i to prøver udtaget ved tagfod, som udviser helt anderledes resultater end ved referenceprøven udtaget højere oppe i tagkonstruktionen. Prøverne ved tagfod og referenceprøven udtaget højere oppe i tagkonstruktionen adskiller sig både for så vidt angår niveauet af skimmelsvamp samt for så vidt angår den primære art af skimmelsvamp i aftryksprøven. Ved Mycometer overfladetesten i referenceprøven højere oppe på undertaget, er der således konstateret et niveau af skimmelsvamp på undertaget, som ikke er over normalt baggrunds niveau, og som svarer til rene overflader uden synligt støv og snavs.

...

I forhold til vores kundes tekniske rådgivers reference til et Byg-Erfa blad, der vedrører ventilation i en helt anden type tagkonstruktion med tagpap, er denne reference naturligvis ikke brugbar for en tagkonstruktion, som den aktuelle, der er udført med et diffusionsåbent undertag og tagbelægning af naturskifer. De relevante Byg-Erfa blade for den aktuelle type tagkonstruktion oplyser i direkte modstrid med det refererede Byg-Erfa blad fra vores kundes rådgiver, at isoleringen kan lægges direkte op mod undertaget uden ventilationsspalte."

Til dette har klagerens tekniske rådgiver fremsendt brev af 9/7 2019, hvori det bl.a. er anført:

"For det første kan spørgsmålet om repræsentativitet ikke afgøres udelukkende på baggrund af konstateret forskellighed 2 prøvesæt imellem, fordi skimmelvækst oftest forekommer områdevist på en given overflade og fordi flere forskellige svampe ofte vokser i den samme konstruktion. Her

forekommer hhv. *Penicillium* sp og *Ulocladium oudemansii* (TI-prøve) og *Cladosporium* sp. (ofte *sphaerospermum* i tagkonstruktioner!) (DMR-prøve). *Penicillium*-svampe er generalister og forekommer i mange konstruktions- og materialesammenhænge mens *Cladosporium* som bygningsrelateret skimmelsvamp er specialist og meget ofte forekommer i tagkonstruktioner. Herudover viser DMR's tapeprøve, som TI's, tilstedeværelse af vækst, hvor prøven er udtaget. Tapeprøver er ikke kvalitative og kan kun sammenlignes på tilstedeværelse skimmelmateriale (hyfer og mycelium) og begge prøver viser en sådan tilstedeværelse. De to prøvesæt modsiger således ikke hinanden men understreger repræsentativiteten af prøvetagningerne.

For det andet vurderes repræsentativiteten ligeledes og ikke mindst på grundlag af kortlægning af konstruktionsopbygning og -funktion. En ensartet opbygning vil generelt medføre en ensartet fugtteknisk funktion og kan derfor vurderes på grundlag af en begrænset prøvetagning. Alternativt skulle der udtages et uforholdsmæssigt stort antal prøver, hvis repræsentativiteten udelukkende skulle baseres på antallet af prøveudtagninger.

...

I skrivelse af 24. juni 2019 refererer Topdanmark til, hvad der beskrives som relevante Byg-Erfa blade for den aktuelle type tagkonstruktion, som skulle være i direkte modstrid med det Byg-Erfa blad TI har henvist til ... De blade Topdanmark refererer til er nr. 99 09 20 og 07 06 29 ... Blad 99 09 20 beskriver at det ikke er nødvendigt med ventilation under et diffusionsåbent undertag, men bladet er annulleret af Byg-Erfa. Blad 07 06 29 beskriver ligeledes, at det ikke er nødvendigt med ventilation under et diffusionsåbent undertag, men det er under den udtrykkelige forudsætning, at den bagvedliggende konstruktion skal være tæt mod diffusion, dvs. der skal være en tæt dampspærre på isoleringens varme side og det er ikke tilfældet i den her behandlede tagkonstruktion."

Hertil har selskabet i brev af 26/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår dampspærren generelt har taksator vurderet, at overlapninger på dampspærren generelt er udført i tilstrækkelig grad, og at samlingen ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til en klemt samling, som er forskrevet efter datidens standard i 2003, ligesom at taget er udført uden ventilationsspalte mellem isolering og diffusionsåbent undertag, hvilket bl.a. er i henhold til gængs byggeskik, og i øvrigt i overensstemmelse med bl.a. Byg Erfa blade på udførelses-tidspunktet.

Den senere foretagne undersøgelse og skimmelprøveudtagning af vores tekniske rådgiver, jf. rapport af 5. februar (bilag 9), er jo netop foretaget, fordi vores kunde ikke har været tilfreds med omfanget af vores dækningstilsagn og ved advokat har valgt at klage herover.

Vi har i den forbindelse naturligvis ønsket at belyse, hvorvidt vores dækningstilsagn ved tagfoden var tilstrækkeligt, og undersøgelsen har derfor haft til formål at konstatere, om der generelt i tagkonstruktionen kan konstateres skader i form af usædvanlige fugt- og/eller skimmelforekomster som følge af ventilationsforhold eller forhold ved dampspærren.

Denne yderligere undersøgelse ved et destruktivt indgreb viser, at der 15 år efter etablering af nuværende tagkonstruktion i 2003 ikke kan konstateres nogen tegn på skade i form af opfugtning og/eller trænedbrydning, samt at niveauet af skimmelsvamp ved den foretagne Mycometer surface test ikke overstiger normalt baggrundsniveau, og svarer til rene overflader uden synligt støv og snavs, jf. vores tekniske rådgivers rapport af 5. februar 2019 (bilag 9)."

Til dette har klagerens tekniske rådgiver fremsendt brev af 2/8 2019, hvori det bl.a. er anført:

"Herudover nævner Topdanmark, at den konstaterede fejludførsel af dampspærren de områder TI har undersøgt nederst i tagfladerne, betragtes som en dækningsberettiget skade og selskabet har derudfra tilbudt reparation. Men dampspærretilstand i den øvrige del af taget er ikke berørt på trods af, at TI's vurdering af repræsentativiteten primært er baseret på kortlægning af og viden om tagets konstruktive opbygning og funktion. Som udgangspunkt er der ikke gode grunde til at antage, at dampspærremonteringen er anderledes oppe i tagfladerne end i den nedre del, hvor forholdene er kortlagt. Så hvis Topdanmark ikke mener, at TI's prøvetagning er repræsentativ, er der vel den samme mangel mht. vurdering af dampspærremonteringen generelt i taget!? Så hvis repræsentativiteten mangler for Topdanmark i forhold til vurdering af omfanget af skimmelvækst, må den vel også mangle i forhold til at vurdere omfanget af fejlmontering af dampspærren og dermed omfanget af dækning!?"

Selskabet har herefter i brev af 3/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår vores kundes tekniske rådgivers bemærkninger til dampspærren skal det oplyses, at vores første taksator ved besigtigelsen i december 2018 kunne konstatere, at der var lavet to inspektionsåbninger ved tagfod samt afmonteret en gipspladefelt. I disse inspektionsåbninger fremgik det, at dampspærren omkring tagfod var skåret ca. en centimeter før muren, hvilket bevirker, at der ikke var noget overlap/kontakt i den vandrette samling mellem dampspærre og murværk. Til gængæld fremgår det, at der ved de lodrette samlinger af dampspærren er et større overlap. Dette overlap fremgår bl.a. af foto IMG_1799.JPG på side 2 af 6 i sagens Bilag C, som stammer fra første taksators besigtigelse i december 2018.

...

Det er naturligvis også denne forskel på dampspærrens vandrette afslutning ved tagfod, hvor der er en utæthed, og så de lodrette samlinger af dampspærren, hvor der fremgår et tydeligt overlap mellem banerne, der medfører, at vi har tilbudt udbedring ved tagfod, mens der efter vores opfattelse ikke er dækningsberettigede forhold ved dampspærren i resten af konstruktionen."

Af klagerens brev af 17/9 2019 til nævnet fremgår bl.a.:

"Ny rapport vedhæftet med yderligere skimmeltest, som påviser at problemerne ikke kun er i den lave del af taget, men også højere oppe.

Se desuden mail fra [klagerens tekniske rådgiver] (nedenfor) som konkluderer at dampspærren ikke er lavet korrekt, da der på renoveringstidspunktet var klare anvisninger til dampspærrens udførelse som ikke er udført. I hans rapport gør han desuden rede for, at han mener at det meget sandsynligt at skimmelvæksten i taget (som nu er påvist 5 steder – alle vægge oppe og nede) – vil påvirke indeklimaet i resten af boligen negativt.

Min personlige oplevelse med skimmelvæksten i soverummene er ret markante. Når vi i sommeren har sovet med vinduerne helt åbne, er det ikke nogen problemer, men så snart de lukkes, vågner jeg altid op med hævede slimhinder i pande og bihuler, som giver en tung hovedpine. Det forsvinder når jeg får noget frisk luft. Det giver mig en klar indikation af at indeklimaet er problematisk og det sammenholdt med at [klagerens tekniske rådgiver] vurderer at forholdene i taget må forventes at give problemer i boligrummene, gør jeg er ret sikker på at det er tagskimmelen der giver disse problemer.

...

'From: [klagerens tekniske rådgiver]

To: [klageren]

...

Nutidige krav til dampspærretæthed indebærer fast bund under og tapening/klæbning af alle overlæg og samlinger til andre byggematerialer og konstruktionsdele. På renoveringstidspunktet var SBI-Anvisning 178, Bygningers fugtisolering fra 1993 gældende og allerede heri er kravene til dampspærren, at den skal være lufttæt, at løse overlapninger ikke er tilstrækkelige og at samlinger skal være enten klemte eller limede eller svejste. Ingen af disse foranstaltninger er udført i dit tag!"

Af selskabets brev af 22/10 2019 til nævnet fremgår bl.a.:

"Vi har på baggrund af de yderligere foretagne aftryksprøver og tapeprøver i tagkonstruktionen bedt vores tekniske rådgiver om at vurdere sagen endnu engang, særligt med henblik på en vurdering af konstruktionsopbygningen og vurdering af den konstaterede skimmelforekomst og dens betydning for indeklimaet i beboelsen.

Vores tekniske rådgivers yderligere vurderinger fremgår af notat af 11. oktober 2019, som fremlægges som sagens bilag D.

...

Ad 1 – Konstruktionsopbygningen:

Det oplyses fra vores kundes rådgiver i det seneste notat af 6. september 2019, at årsagen til den konstaterede skimmelsvamp på undertaget er, at tagkonstruktionen er udført uventileret, hvorved isolering ligger direkte op ad undertaget.

Til dette oplyser vores tekniske rådgiver i notat af 11. oktober 2019 (bilag D):

'...

For at udnytte undertagsduges diffusionsåbne egenskaber optimalt, er det imidlertid nødvendigt at konstruktionen udføres uventileret. Årsagen er, at overgangsmodstanden til materialet bliver større, hvis ikke isolering og undertagsdugen er i kontakt. Risikoen for kondens på undertagsdugen er således større, hvis undertaget ventileres'

Som tidligere oplyst er det vores opfattelse, at det på renoveringstidspunktet i 2004/2005 var sædvanligt at udføre en tagkonstruktion med diffusionsåbent undertag uventileret, da et diffusionsåbent undertag tillader diffusion af den fugtige luft i tagkonstruktionen.

...

Ad 2 – Skimmelsvamp som selvstændig skade:

Vores kundes tekniske rådgiver har ved seneste notat af 6. september 2019 fremlagt prøveresultat af yderligere to aftryksprøver og tapeprøver, som oplyses udtaget ca. to meter over tagfoden på henholdsvis den nordlige og sydlige undertagsflade.

...

Der er på baggrund af de nye tapeprøver konstateret en moderat forekomst af skimmelsporer på undertaget, ligesom skimmelvæksten på undertaget ligeledes betegnes som moderat, jf. oplysninger på side 13 i notatet fra vores kunde tekniske rådgiver. De nye aftryksprøver afslører, at der primært er tale om skimmelsvampe af arten *Penicillium* sp., jf. side 12 i samme notat.

Der er tidligere foretaget i alt tre kvantitative Mycometertests på undertaget, hvoraf de to første prøver er udtaget af vores kundes tekniske rådgiver omkring den fejlagtige afslutning af dampspærren ved tagfod, mens den sidste Mycometertest er udtaget højere oppe på undertaget af vores tekniske rådgiver, hvor den fejlagtige vandrette afslutning af dampspærren ved tagfod ikke bør have indflydelse på resultatet.

De to prøver udtaget på undertaget ved tagfod viser et skimmelniveau i kategori B, mens den foretagne referenceprøve foretaget højere oppe på undertaget ligger i kategori A, hvilket betegner, at skimmelniveauet ikke er over normalt baggrundniveau, og svarer til rene overflader uden synligt støv og snavs.

Der er således ingen af de foretagne prøver, der viser et skimmelniveau i kategori C, som betegner niveauet, der er langt over normalt baggrundniveau.

...

Skimmelprøverne på undertaget, der er udtaget andre steder end ved tagfoden, viser således generelt set, at der er skimmelsporer/vækst på undertaget, men ikke med en intensitet, der kan betegnes som et massivt angreb af skimmelsvamp.

Når den konstaterede forekomst af skimmelsvamp på undertaget sammenholdes med, at undertaget befinder sig i en lukket konstruktion, og det forhold, at tagetagen på overtagelsestidspunktet hverken er godkendt til eller beregnet til beboelse, forekommer det efter vores opfattelse som en meget vidtgående vurdering fra vores kundes tekniske rådgiver, at skimmelsvampen på undertaget generelt skulle have indflydelse på indeklimaet i beboelsesrummene længere nede i huset, når der ikke kan fremlægges anden dokumentation herpå."

Nævnet har modtaget bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget fotos og plantegning. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Klagerens tekniske rådgiver har i rapport af 30/11 2018 bl.a. anført:

"2. Baggrund

Efter overtagelse af huset 1. november 2018 har en af husejer rekvireret byggeteknisk gennemgang af huset påpeget, at der muligvis eksisterer et funktionsmæssigt problem på grund af manglende ventilation i husets tagkonstruktion.

...

4. Data og modtagne informationer

Rekvirenten har oplyst følgende:

- Ejendommen er et opført i slutningen af 1800-tallet i 2 plan med udnyttet tagetage.
- Tagrenovering blev gennemført i 2003. Ved renoveringen blev der etableret naturskiferbelægning, undertag i diffusionsåben banevare, isolering af taget med 100 mm mineraluld og indvendig gipsbeklædning og dampspærre.

...

6. Besigtigelse og målinger

Sydvendte tagflade:

- Gipsbeklædning nedtaget nederst ved trempelmur. Konstruktionsopbygning: Gipsbeklædning, plastdampspærre, forskalling, 200 mm mineraluld, diffusionsåben undertagsdug.
- Der ses svag mørk misfarvning på underside af undertagsdug.
- Der er ikke etableret hulrum mellem isolering og undertagsdug.
- Dampspærren har ikke klemte og tapede samlinger.
- Der er ikke lukkede samlinger mellem dampspærre og inderside af trempelmure.
- Træfugt 10-12 % i øverste del af spær.
- Aftryksprøve 1 og tapeprøve 1 blev udtaget på underside af undertagsdug.

Nordvendte tagflade:

- Gipsbeklædning nedtaget nederst ved trempelmur. Opbygning som i sydvendte tagflade.
- Der ses svag mørk misfarvning på underside af undertagsdug.
- Aftryksprøve 2 og tapeprøve 2 blev udtaget på underside af undertagsdug.

7. Vurdering

Af bilag 1 fremgår det, at de udtagne aftryksprøver viser kraftig vækst helt domineret af bygningsrelaterede skimmelsvampe. Analyseresultaterne indikerer således klart, at der forekommer skimmelsvampevækst på de overflader, prøverne er udtaget på. Dette understøttes af analyseresultaterne af mycometerprøverne i bilag 2, som viser høje kategori B-værdier samt resultaterne af tapeprøverne i bilag 3 som klart viser tilstedeværelse af både hyfer og mycelium og sporer fra skimmelsvampe.

Prøvetagningsstederne er tilfældigt udvalgt, hvorfor det er vor vurdering, at analyseresultaterne er repræsentative for tagkonstruktionen og at der derfor generelt er skimmelsvampeforekomster i taget. Skimmelsvampevæksten har efter vor vurdering et omfang, som fra tagetagen påvirker indeklimaet i huset generelt.

Årsagen til at der er udviklet skimmelsvampevækst i taget er, at tagopbygningen er udført uden ventilation, kombineret med, at dampspærren i den indvendige beklædning ikke er tæt. Ved åbningerne konstateredes det som nævnt, der er isoleret helt ud til undertagsdugen og at samlinger og tilslutninger af dampspærren er helt åbne, hvorved dampspærreeffekten reduceres meget kraftigt. Af disse grunde har der løbende kunnet foregå udtrængning af fugtig rumluft gennem tagkonstruktionen. På grund af konstruktionsopbygningen kan den udtrængende fugt ikke ventileres væk, men ophobes langs undersiden af undertagsdugen, hvor der derfor primært i vinterperioden, hvor temperaturforskellen er størst, eksisterer fugtmæssige betingelser for skimmelsvampevækst her.

Forudsætningen for, at fjerne skimmelsvampevæksten og hindre genvækst er at undertaget afrenses eller udskiftes samt at tagkonstruktionen ændres fra en uventileret til en ventileret konstruktion. Det indebærer, enten at taget strippes indefra, dvs. at loftbeklædning, dampspærre og isolering nedtages og undertaget afrenses om muligt, eller at renovering udføres udefra ved nedtagning af tagbelægning, lægter og afstandslister og udskiftning af undertaget. Begge løsninger indebærer etablering af ny tagfodsløsning med ventilationsspalte, ventileret hulrum på mindst 4,5 cm over isoleringen og evt. ventilation i kip.

Mht. udførelse henvises til Byg-Erfa blad (27) 130605, 'Tagkonstruktioner med lille hældning – ventilation og fugtforhold'.

...

Bilag 1. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Aftryksprøver

Dyrkningssvar, aftryksprøver udtaget den 15. november oktober 2018

Plade nr.	Prøveudtagningssted	CFU	Skimmelsvampe
1	Tagrum, sydside, underside af undertagsdug	~100 30	<i>Penicillium sp.</i> <i>Ulocladium oudemansii</i>
2	Tagrum, nordside, underside af undertagsdug	>100 2	<i>Penicillium sp.</i> <i>Cladosporium sphaerospermum</i>

Bilag 2. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Mycometer®-test

A: Mycometer®-værdi ≤ 25. Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrunds niveau.

B: 25 < Mycometer®-værdi ≤ 450. Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrunds niveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelse af ældre udtørrede skimmelsvampe.

C: Mycometer®-værdi > 450. Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrunds niveau. Resultatet i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvamp.

Analyseresultat, Mycometer®-test udtaget den 15. november 2018

Prøve nr.	Prøveudtagningssted	Mycometer®-værdi	Niveau
1	Tagrum, sydside, underside af undertagsdug	289	B
2	Tagrum, nordside, underside af undertagsdug	323	B

Bilag 3. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Mikroskopi

Tapeprøver udtaget ved besigtigelsen er vurderet ved direkte mikroskopi.

Analyseresultat, prøver udtaget den 15. november 2018

Prøve nr.	Prøveudtagningssted	Sporer	Hyfer/mycelium/vækst
1	Tagrum, sydside, underside af undertagsdug	+++	+++ vækst
2	Tagrum, nordside, underside af undertagsdug	+++	+++ vækst

÷ ingen forekomst

+ ringe forekomst

++ moderat forekomst

+++ massiv forekomst

Af taksators skadesrapport af 17/12 2018 fremgår bl.a.:

"Jeg var ude hos dig den 10.12.2018, hvor vi sammen så på din ejerskifteskade.

Du har anmeldt følgende forhold

Jf. indsendt rapport fra Teknologisk Institut er tagopbygningen opført uden ventilation under undertaget og dampspærren er ikke tæt.

Vurdering af det anmeldte forhold

...

Ved min besigtigelse var der etableret 2 undersøgelseshuller i loftbeklædningen, begge huller var nede ved tagfoden. Det ene hul i den sydvendte tagflade og det andet hul i den nordvendte tagflade.

Begge huller dokumenterer konstruktionen med 1 lag gips, dampspærre, 200mm isolering. Derover kan man se det diffusionsåbne undertag.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres at dampspærren ikke var ført ud og afsluttet ved tagfod. Jf. TI's rapport er der konstateret skimmel på undersiden af undertaget i niveau B.

Niveau B er beskrevet på følgende måde: 'Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværende af ældre udtørrede skimmelsvamp'.

Det er ikke konkret dokumenteret hvem producenten af undertaget er.

Med udgangspunkt i diverse producenter, samt byggetekniske vejledninger, er der ikke nogen der forskriver at der skal være et ventileret hulrum i et paralleltag med et diffusionsåben undertag i 2003.

Det vurderes derfor ikke at konstruktionen adskiller sig nævneværdigt i forhold til hvad man kan forvente af tilsvarende konstruktioner opført i 2003.

At der ikke er etableret en ventileret hulrum mellem isolering og det diffusionsåbne undertag er derfor ikke et forhold der er en skade i ejerskifteforsikringsforstand. Forholdet opfylder ikke skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C.

Konstruktionen er opført for 15 år siden, der er ikke konstateret nogen skader på konstruktionen, hverken i form af nedbrydning eller opfugtning.

Der er konstateret skimmel i konstruktionen. Man må forvente at der kan forekomme skimmel på undersiden af et undertag. Skimmel nedbryder ikke konstruktionen og udgør derfor ikke en skade på bygningen. Det målte skimmelniveau er i sig selv er ikke en skade der opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C.

Ang. samlingerne på dampspærren, vurderes det med udgangspunkt i de undersøgelseshuller der er lavet i konstruktionen. At overlapningen på dampspærren er udført i tilstrækkelig grad samt at samlingen ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til en klemt samling som er forskrevet efter datidens standard i 2003.

Det vurderes dog at dampspærrens afslutning omkring tagfoden ikke er afsluttet i tilstrækkelig grad i forhold til hvad man kan forvente af tilsvarende konstruktion fra 2003.

Ejerskifteforsikringen dækker etablering af en korrekt afslutning på dampspærren mellem den eksisterende dampspærre og tagfoden.

Ejerskifteforsikringen dækker:

- Afslutning af dampspærre langs hele tagfoden.
- Nedtagning af den nederste gipsplade
- Nedtagning af isolering omkring tagfoden
- Lokal skimmelsanering i den del af konstruktionen som er blotlagt.
- Lægning af dampspærre omkring tagfod.

- Ilægning af isolering
- Afslutning af dampspærre mod eksisterende dampspærre
- Remontering af gipsplader"

Klagerens tekniske rådgiver har i notat af 3/1 2019 bl.a. anført:

"I skadesrapporten nævnes bl.a. følgende:

Det kunne ved besigtigelsen konstateres at dampspærren ikke var ført ud og afsluttet ved tagfod. Jf. TI's rapport er der konstateret skimmel på undersiden af undertaget i niveau B. Niveau B er beskrevet på følgende måde: 'Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværende af ældre udtørrede skimmelsvamp'.

Hertil skal siges, at mycometerprøver, som det nævnte niveau B refererer til, er indirekte målinger, som med et tal (mycometerværdi) angiver graden af aktivitet (vækst) på overfladen, hvor prøven er udtaget. Erfaringsmæssigt er mycometerprøver meget følsomme overfor udtagningssted og -tidspunkt, hvorfor de ofte suppleres med udtagning af aftryks og tapeprøver, som er direkte målinger på en given overflade. Specielt hvor mycometerværdier ligger i niveau B og derfor ikke er entydige, udgør aftryks- og tapeprøver et vigtigt grundlag for vurdering af tilstanden på den undersøgte overflade. Derfor henvises i denne sammenhæng til analyseresultaterne fra aftryks- og tapeprøverne, som klart viser, at der findes skimmelsvampeorganisme på undersiden af undertagsdugen. Analyseresultater fremgår af bilag 1, 2 og 3 herunder.

...

I vor rapport er ventilationsforholdene i tagkonstruktionen inddraget udelukkende som beskrivelse af årsagssammenhængen bag den konstaterede skimmelsvampevækst og indgår således kun som den fugttekniske forklaring på problemets opståen. Supplerende skal det nævnes, at det generelt anbefales, at der er ventilation mellem undersiden af tagbelægning og overside af undertag, dels for at hindre fugt- og frostskaider på tagbelægningens underside og dels for at skabe betingelser for at den fugt, der transporteres nedefra og op gennem f.eks. et diffusionsåbent undertagsmateriale bliver ventileret bort. Ved den valgte tagfodsløsning med underdæksbrædder lagt med tætte samlinger på oversiden af spærfødderne, er denne ventilation sandsynligvis ikke tilstede.

'Konstruktionen er opført for 15 år siden, der er ikke konstateret nogen skader på konstruktionen, hverken i form af nedbrydning eller opfugtning.

Der er konstateret skimmel i konstruktionen. Man må forvente at der kan forekomme skimmel på undersiden af et undertag. Skimmel nedbryder ikke konstruktionen og udgør derfor ikke en skade på bygningen. Det målte skimmelniveau er i sig selv er ikke en skade der opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C.'

I vor rapport er det ikke vurderet, at skimmelsvampevæksten på undertagsundersiden har forårsaget skade på bygningen, kun er det vurderet, at skimmelvæksten påvirker indeklimaet i huset.

'Ang. samlingerne på dampspærren, vurderes det med udgangspunkt i de undersøgelseshuller der er lavet i konstruktionen. At overlappningen på dampspærren er udført i tilstrækkelig grad samt at samlingen ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til en klemt samling som er forskrevet efter datiden standart i 2003.

Det vurderes dog at dampspærrens afslutning omkring tagfoden ikke er afsluttet i tilstrækkelig grad i forhold til hvad man kan forvente af tilsvarende konstruktion fra 2003. Ejerskifteforsikringen dækker etablering af en korrekt afslutning på dampspærren mellem den eksisterende dampspærre og tagfoden.'

Det konstateredes, at hverken langsgående eller tværgående samlinger/overlæg i dampspærren er klemte eller tapeede. Det betyder, at dampspærrefunktionen af den monterede plastmembran er kraftigt nedsat og at der derfor foregår optrængning af rumluft i tagkonstruktionen i et omfang, som er markant større, end det ville have været tilfældet, hvis dampspærren havde været tæt. Det er manglende fjernelse af fugt, der tilføres med denne rumluft, der er årsagen til skimmelvæksten på undertagets underside."

Af DMR-Skimmels rapport af 5/2 2019 fremgår bl.a.:

"Topdanmark Forsikring har kontaktet DMR Skimmel for at få foretaget en vurdering af fugt- og skimmelforhold i tagkonstruktionen på omhandlede ejendom. Undersøgelsen er gennemført den 24. januar 2019.

...

På undersøgelsestidspunktet var der udført 1 stk. inspektionsåbning ved ovenlysvindue i den sydlige tagflade. Tagkonstruktionens udformning er registreret, ved inspektionsåbningen, som skitse- ret på bilag 2, se foto 7-12.

Som det fremgår af fotomaterialet, er der aktuelt målt knap 6% træfugt (tørt) i forskalling og knap 12% træfugt (tørt) yderst i spæropretning.

Vi har vi noteret os, at undertagsfolien tilsyneladende er af en diffusionsåben type, og at folien fremstår ubeskadiget. For undersøgelse af eventuelle skimmelforekomster på foliens underside er der udtaget 1 stk. tapeaftryk med tilhørende dyrkningsprøve samt 1 stk. Mycometer® Surface-test, se foto 13-14. Laboratorieresultater fremgår af bilag 3.

Som det fremgår af foto 15-16, er dampspærre placeret umiddelbart bag gipspladebeklædningen og udført med 10-12 cm overlæg.

...

Konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at tagkonstruktionen er tør.

Intet sted er der registreret fugt, råd, svamp, funktionssvigt eller tegn på skader, hverken ved TI's eller DMR's undersøgelser.

Intet tyder således på at hverken diffusion eller konvektion i nævneværdig grad har gjort sig gældende i de godt 15 år taget har eksisteret med sin nuværende udformning – selv om dampspærrens samlingerne ikke er tapet.

Diffusionsåbne undertage tillader passage af vanddamp, men ikke vand i væskeform. Således kan eventuel fugt i den bagvedliggende konstruktion trænge ud gennem undertagsmaterialet, mens eventuel nedbør ledes til tagrenden. Diffusionsåbne undertage kan derfor, som her, anbringes direkte mod isoleringen.

Laboratorieanalyse af prøver udtaget fra undersiden af undertagsfolien har imidlertid påvist nogen vækst af *Cladosporium* på materialet. Af TI's rapport fremgår det, at der nederst ved tagfoden er fundet vækst af *Penicillium* på undersiden af undertagsfolien.

Når der sædvanligvis er skimmelvækst i tagkonstruktioner, som den omhandlede, skyldes det at udeluftens fugtindhold varierer meget henover året ...

Alt peger således på at tagkonstruktionen fungerer forventeligt.

Det er endvidere vores vurdering, at forholdene i tagkonstruktionen er uden betydning for indeklimaet i boligen.

...

Laboratorieresultat

Bilag 3

...

24. januar 2019

Metoder og materialer

...

Skimmelsvampeniveauet inddeles i tre kategorier:

Kategori A: (MV 25) Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau, og svarer til rene overflader uden synligt støv eller snavs.

Kategori B: (25 < MV 450) Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette skyldes oftest ophobning af svampesporer i støv og snavs. Kategori B kan dog også skyldes udtørrede skimmelsvampe eller begyndende skimmelvækst.

Kategori C: (MV > 450) Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrundsniveau i indeklimaet, og indikerer vækst af skimmelsvamp.

Analyseresultater

Tapeaftryk suppleret med dyrkningsprøve

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)	Vækst på prøvested*
P/T1	Tagrum, inspektionsåbning 1, underside undertag.	<i>Cladosporium spp.</i> (~75) <i>Gær</i> (2) <i>Scopulariopsis sp.</i> (1)	Vækst

*Konstateret ved direkte mikroskopi af tapeaftryk

Mycometer®Surface-prøve(r) - overflademåling

Prøve nr.	Prøve udtaget	Mycometer®-værdi (MV)	Kategori		
			A	B	C
MMS1	Tagrum, inspektionsåbning 1, underside undertag.	16	X		

Konklusion og vurderinger

Der er skimmelsvampevækst på T1. Den supplerende dyrkningsprøve P1 domineres af *Cladosporium spp.*

Skimmelniveauet i MMS1 er ikke over normalt baggrundsniveau, og svarer til rene overflader uden synligt støv eller snavs.

Klagerens tekniske rådgiver har i rapport af 6/9 2019 bl.a. anført:

"3. Formål

Ifølge aftale med rekvirenten havde undersøgelsen følgende formål:

At undersøge om der midt i tagfladen kan konstateres tilstedeværelse af skimmelsvampevækst på undertagsundersiden.

At vurdere årsag til tilstedeværelse af skimmelvækst samt risiko for påvirkning af indeklimaet i huset.

...

6. Besigtigelse og målinger

Tagrum, nordvendte tagflade:

- Loftgips nedtaget forud for undersøgelsen ca. 2 m over tagfod.
- Overlæg i dampspærre er ikke tapet.
- Konstruktionsopbygning: Gipsbeklædning, plastdampspærre, 200 mm mineraluld, undertagsdug (formodentlig diffusionsåben), lægter, skiferbelægning.
- Aftryksprøve 1 og tapeprøve 1 blev udtaget på undersiden af undertagsdugen.

Tagrum, sydvendte tagflade:

- Loftgips nedtaget forud for undersøgelsen ca. 2 m over tagfod.
- Overlæg i dampspærre er ikke tapet.
- Samme konstruktionsopbygning.
- Aftryksprøve 2 og tapeprøve 2 blev udtaget på undersiden af undertagsdugen.

7. Vurdering

Af bilag 1 fremgår det, at aftryksprøve 1 og 2 viser relativ kraftig vækst med dominans af bygningsrelaterede skimmelsvampe.

Af bilag 2 fremgår det, at tapeprøve 1 og 2 viser, at der forekommer vækst/biomasse på undertagsundersiden, hvor prøverne er udtaget.

Samlet viser prøverne således, at der forekommer skimmelsvampebiomasse/vækst på undertagsundersiden også oppe i tagfladerne. Analyseresultaterne bekræfter således både resultaterne af TI' første undersøgelse af taget og resultaterne af den af forsikringsselskabet rekvirerede supplerende undersøgelse udført af DMR. Skadesårsagen er som beskrevet manglende ventilation af tagkonstruktionen. Skimmelsvampene vokser periodisk, når betingelserne eksisterer, hvorfor forekomsterne fremover kun vil tiltage. Det er således fortsat vor vurdering, at forekomsterne i taget påvirker indeklimaet i huset. Denne vurdering er foretaget på grundlag af erfaringsbaseret viden om omfanget af konstateret vækst i forhold til det volumen der evt. påvirkes.

...

Bilag 1. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Aftryksprøver

...

Analyseresultat er givet i nedenstående skemaer

Dyrkningssvar, aftryksprøver udtaget den 19. august 2019

Plade nr.	Prøveudtagningssted	CFU	Skimmelsvampe
1	Tagrum, underside undertag, nordvendt tagflade	~40 1	<i>Penicillium sp.</i> <i>Rhizopus nigricans</i>
2	Tagrum, underside undertag, sydvendt tagflade	>200 1	<i>Penicillium sp.</i> <i>Aspergillus niger</i>

...

Bilag 2. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Mikroskopi

Tapeprøver udtaget ved besigtigelsen er vurderet ved direkte mikroskopi.

Analyseresultat, prøver udtaget den 19. august 2019

Prøve nr.	Prøveudtagningssted	Sporer	Hyfer/mycelium/vækst
1	Tagrum, underside undertag, nordvendt tagflade	++	++ vækst
2	Tagrum, underside undertag, sydvendt tagflade	++	++ vækst

÷ ingen forekomst

+ ringe forekomst

++ moderat forekomst

+++ massiv forekomst

Af DMR-Skimmels notat af 11/10 2019 fremgår bl.a.:

"Topdanmark Forsikring har kontaktet DMR Skimmel for at få vores bemærkninger til det senest fremkomne materiale fra Teknologisk Institut (TI).

...

Den anvendte undertagsdug er, efter alt at dømme, diffusionsåben, dvs. at materialet tillader vand i dampform at passere, mens vand i væskeform ikke kan passere. Diffusionsåbne undertagsmaterialer er relativt avancerede og nye i det danske byggeri. Tidligere anvendtes diffusions-tætte armerede plastfolier, og før det brædder og asfaltpap. Traditionelt blev skiffertage udført uden undertag.

Ved indførelsen af diffusionsåbne undertagsduge, var det sædvanligt både at indbygge dem ventileret, som det var praksis med de undertagstyper der gik forud, og uventileret, som det er tilfældet her.

For at udnytte undertagsduges diffusionsåbne egenskaber optimalt, er det imidlertid nødvendigt at konstruktionen udføres uventileret. Årsagen er, at overgangsmodstanden til materialet bliver større, hvis ikke isolering og undertagsdugen er i kontakt. Risikoen for kondens på undertagsdugen er således større, hvis undertaget ventileres.

Undertagets placering på den udvendige side af konstruktionen medfører, at materialet uundgåeligt er fugtigt i store dele af året, hvorfor sporadisk skimmelvækst er uundgåeligt.

Dampspærrens samlinger ikke er tapet, men blot udført med 15 cm overlæg, hvilket var sædvanligt i 2003. Først i 2006 stillede bygningsreglementet krav om tapede samlinger. Aktuelt har hverken TI eller DMR har fundet tegn på konvektion (lokal udstrømning af dampholdig luft).

Sammenfatning

Det er fortsat vores opfattelse, at skimlen på undertaget skyldes den fysik der uundgåeligt omgiver materialet, uafhængigt af ventilation og dampspærre. Udviklingen af forholdene er forventelig og uproblematisk, ligesom det fortsat er vores vurdering, at forholdene i tagkonstruktionen er uden betydning for indeklimaet i boligen."

Af forsikringsbetingelserne DF20478-1 Januar 2017 fremgår bl.a.:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

...

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, deformation, 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 opført i 1882, og der er monteret nyt tag omkring 2003/2004. Ejendommen er overtaget af klageren den 1/11 2018. Tagkonstruktionen omfatter tagbelægning af naturskifer, diffusionsåbent undertag, 200 mm isolering, dampspærre og gipsplader. I forbindelse med at klageren ønskede at renovere varmforsyningen i loftsrummet, blev han opmærksom på, at tagkonstruktionen kunne mangle ventilering. Klageren lod derfor en teknisk rådgiver fra Teknologisk Institut gennemgå tagkonstruktionen og anmeldte den 30/11 2018 skade på ejendommen med henvisning til rådgiverens rapport af samme dato. Det fremgik af rapporten, at der manglede et ventilationshulrum mellem isolering og undertag, at dampspærren ikke var tæt, og at prøver taget to steder ved tagfoden viste skimmelsvamp på undertagets underside.

Efter at selskabets taksator havde besigtiget ejendommen den 10/12 2018, anerkendte selskabet, at dampspærren ikke var ført helt ned til tagfoden og tilbød at dække udbedring heraf og fjernelse af skimmelsvamp lokaliseret omkring tagfoden. Selskabet afviste, at der herudover var dækningsberettigende skader.

Klageren indhentede herefter notat af 18/1 2019 fra sin tekniske rådgiver (Teknologisk Institut), som fastslog, at ventilationsforholdene medførte skimmelsvamp, og at skimmelsvampen påvirkede indeklimaet i huset.

Selskabet lod herefter tagkonstruktionen den 24/1 2019 undersøge af DMR-Simmel, som ud fra en prøve taget højere oppe på undertaget konkluderede, at skimmelniveauet her ikke var over normalt baggrunds niveau, og at forholdene i tagkonstruktionen var uden betydning for indeklimaet i boligen. På baggrund heraf afviste selskabet den 7/2 2019 på ny at yde yderligere forsikringsdækning. Efter at klageren har indbragt sagen for nævnet, har klagerens tekniske rådgiver den 19/8 2019 taget to yderligere prøver cirka to meter over tagfoden og oplyst til klageren, at prøverne viser kraftig vækst af skimmelsvamp.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække ændring af tagkonstruktionen, så skimmelvæksten fjernes og forhindres fremover, herunder skimmelafræsning eller udskiftning af undertaget, etablering af en ventileret tagkonstruktion og eventuel genhusning. Klageren ønsker også, at selskabet skal dække udgifter til teknisk rådgivning og advokatbistand forud for klagen til nævnet.

Klageren har blandt andet anført, at det ikke fremgår af tilstandsrapporten, at der mangler ventilation af tagkonstruktionen. Klageren har endvidere anført, at der er kraftig skimmelvækst i tagkonstruktionen, og at skimmelvæksten med overvejende sandsynlighed påvirker indeklimaet negativt i beboelsen. Klageren henviser til, at hans tekniske rådgiver har vurderet, at "årsagen til skimmelvækst i taget er tagopbygningen, der er udført uden ventilation, kombineret med at dampspærren i den indvendige beklædning ikke er tæt", og at "nutidige krav til dampspærretæthed indebærer fast bund under og tapening/klæbning af alle overlæg og samlinger til andre byggematerialer og konstruktionsdele. På renoveringstidspunktet var SBI-Anvisning 178, Bygningers fugtisolering fra 1993 gældende og allerede heri er kravene til dampspærren, at den skal være lufttæt, at løse overlapninger ikke er tilstrækkelige og at samlinger skal være enten klemte eller limede eller svejste". Klageren har anført, at "Min personlige oplevelse med skim-

melvæksten i soverummene er ret markante. Når vi i sommeren har sovet med vinduerne helt åbne, er det ikke nogen problemer, men så snart de lukkes, vågner jeg altid op med hævede slimhinder i pande og bihuler, som giver en tung hovedpine. Det forsvinder når jeg får noget frisk luft".

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor blandt andet anført, at den manglende ventilationsspalte mellem undertag og isolering "er i henhold til gængs byggeskik på udførelsestidspunktet i 2004/2005, da et diffusionsåbent undertag netop tillader diffusion af den fugtige luft i tagkonstruktionen". Selskabet har endvidere anført, at "de udførte overlap på samlinger på dampspærren generelt er tilstrækkeligt udført i tagkonstruktionen, så fugt fra beboelsen generelt holdes ude af tagkonstruktionen. Dette bekræftes også af, at der ikke kan konstateres skade i form af forhøjet fugt i tagkonstruktions træværk, nedbrydning og/eller nævneværdig skimmel andre steder end ved den ukorrekte afslutning på dampspærren ved tagfod, hvor vi har tilbudt dækning til, at dampspærren afsluttes korrekt, herunder ved partiel sanering af skimmelsvamp i de dele af konstruktionen, som blotlægges". Selskabet har herudover bemærket, at "Den generelle udformning af dampspærren, herunder det oplyste omkring, at samlinger ikke er tapet eller klemte, har således i mere end 15 år ikke medført skader i tagkonstruktionen". Selskabet har anført, at "Skimmelprøverne på undertaget, der er udtaget andre steder end ved tagfoden, viser ... generelt set, at der er skimmelsporer/vækst på undertaget, men ikke med en intensitet, der kan betegnes som et massivt angreb af skimmelsvamp. Når den konstaterede forekomst af skimmelsvamp på undertaget sammenholdes med, at undertaget befinder sig i en lukket konstruktion, og det forhold, at tagetagen på overtagelsestidspunktet hverken er godkendt til eller beregnet til beboelse, forekommer det efter vores opfattelse som en meget vidtgående vurdering fra vores kundes tekniske rådgiver, at skimmelsvampen på undertaget generelt skulle have indflydelse på indeklimaet i beboelsesrummene længe nede i huset, når der ikke kan fremlægges anden dokumentation herpå".

Klagerens tekniske rådgiver har i rapport af 30/11 2018 blandt andet anført, at "de udtagne aftryksprøver viser kraftig vækst helt domineret af bygningsrelaterede skimmelsvampe ... Dette

understøttes af analyseresultaterne af mycometerprøverne..., som viser høje kategori B-værdier samt resultaterne af tapeprøverne ... som klart viser tilstedeværelse af både hyfer og mycelium og sporer fra skimmelsvampe. Prøvetagningsstederne er tilfældigt udvalgt, hvorfor det er vor vurdering, at analyseresultaterne er repræsentative for tagkonstruktionen og at der derfor generelt er skimmelsvampeforekomster i taget. Skimmelsvampevæksten har efter vor vurdering et omfang, som fra tagetagen påvirker indeklimaet i huset generelt. Årsagen til at der er udviklet skimmelsvampevækst i taget er, at tagopbygningen er udført uden ventilation, kombineret med, at dampspærren i den indvendige beklædning ikke er tæt. Ved åbningerne konstateredes det som nævnt, der er isoleret helt ud til undertagsdugen og at samlinger og tilslutninger af dampspærren er helt åbne, hvorved dampspærreeffekten reduceres meget kraftigt. Af disse grunde har der løbende kunnet foregå udtrængning af fugtig rumluft gennem tagkonstruktionen. På grund af konstruktionsopbygningen kan den udtrængende fugt ikke ventileres væk, men ophobes langs undersiden af undertagsdugen, hvor der derfor primært i vinterperioden, hvor temperaturforskellen er størst, eksisterer fugtmæssige betingelser for skimmelsvampevækst her. Forudsætningen for, at fjerne skimmelsvampevæksten og hindre genvækst er, at undertaget afrenses eller udskiftes samt at tagkonstruktionen ændres fra en uventileret til en ventileret konstruktion. Det indebærer, enten at taget strippes indefra, dvs. at loftbeklædning, dampspærre og isolering nedtages og undertaget afrenses om muligt, eller at renovering udføres udefra ved nedtagning af tagbelægning, lægter og afstandslistes og udskiftning af undertaget. Begge løsninger indebærer etablering af ny tagfodsløsning med ventilationsspalte, ventileret hulrum på mindst 4,5 cm over isoleringen og evt. ventilation i kip".

Af taksators skadesrapport af 17/12 2018 fremgår det blandt andet, at "Jf. TI' s rapport er der konstateret skimmel på undersiden af undertaget i niveau B ... Med udgangspunkt i diverse producenter, samt byggetekniske vejledninger, er der ikke nogen der forskriver at der skal være et ventileret hulrum i et paralleltag med et diffusionsåben undertag i 2003 ... Konstruktionen er opført for 15 år siden, der er ikke konstateret nogen skader på konstruktionen, hverken i form af nedbrydning eller opfugtning. Der er konstateret skimmel i konstruktionen. Man må forvente at der kan forekomme skimmel på undersiden af et undertag. Skimmel nedbryder ikke kon-

struktionen og udgør derfor ikke en skade på bygningen. Det målte skimmelniveau er i sig selv er ikke en skade der opfylder skadesbegrebet jf. vilkår pkt. 15C. Ang. samlingerne på dampspærren, vurderes det med udgangspunkt i de undersøgelseshuller der er lavet i konstruktionen. At overlapningen på dampspærren er udført i tilstrækkelig grad samt at samlingen ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til en klemt samling som er forskrevet efter datiden standard i 2003. Det vurderes dog at dampspærrens afslutning omkring tagfoden ikke er afsluttet i tilstrækkelig grad i forhold til hvad man kan forvente af tilsvarende konstruktion fra 2003. Ejers skifteforsikringen dækker etablering af en korrekt afslutning på dampspærren mellem den eksisterende dampspærre og tagfoden".

Af DMR-Skimmels rapport af 5/2 2019 fremgår det blandt andet, at "På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at tagkonstruktionen er tør. Intet sted er der registreret fugt, råd, svamp, funktionssvigt eller tegn på skader, hverken ved TI's eller DMR's undersøgelser. Intet tyder således på at hverken diffusion eller konvektion i nævneværdig grad har gjort sig gældende i de godt 15 år taget har eksisteret med sin nuværende udformning – selv om dampspærrens samlingerne ikke er tapet. Diffusionsåbne undertage tillader passage af vanddamp, men ikke vand i væskeform. Således kan eventuel fugt i den bagvedliggende konstruktion trænge ud gennem undertagsmaterialet, mens eventuel nedbør ledes til tagrenden. Diffusionsåbne undertage kan derfor, som her, anbringes direkte mod isoleringen. Laboratorieanalyse af prøver udtaget fra undersiden af undertagsfolien har imidlertid påvist nogen vækst af *Cladosporium* på materialet. Af TI's rapport fremgår det, at der nederst ved tagfoden er fundet vækst af *Penicillium* på undersiden af undertagsfolien. Når der sædvanligvis er skimmelvækst i tagkonstruktioner, som den omhandlede, skyldes det at udeluftens fugtindhold varierer meget henover året ... Alt peger således på at tagkonstruktionen fungerer forventeligt. Det er endvidere vores vurdering, at forholdene i tagkonstruktionen er uden betydning for indeklimaet i boligen".

Klagerens tekniske rådgiver har i rapport af 6/9 2019 blandt andet anført, at "Samlet viser prøverne således, at der forekommer skimmelsvampebiomasse/vækst på undertagsundersiden

også oppe i tagfladerne. Analyseresultaterne bekræfter således både resultaterne af TI' første undersøgelse af taget og resultaterne af den af forsikringsselskabet rekvirerede supplerende undersøgelse udført af DMR. Skadesårsagen er som beskrevet manglende ventilation af tagkonstruktionen. Skimmelsvampene vokser periodisk, når betingelserne eksisterer, hvorfor forekomsterne fremover kun vil tiltage. Det er således fortsat vor vurdering, at forekomsterne i taget påvirker indeklimaet i huset. Denne vurdering er foretaget på grundlag af erfaringsbaseret viden om omfanget af konstateret vækst i forhold til det volumen der evt. påvirkes".

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 15 C dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende manglende ventilationshulrum mellem isolering og undertag på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, jf. herved forsikringsbetingelsernes pkt. 15 C.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er påvist aktuelle nedbrudsskader eller opfugtninger som følge af, at taget er konstrueret uden ventilationshulrum.

Nævnet finder endvidere for så vidt angår dampspærren, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, når der bortses fra de forhold, som selskabet har anerkendt som dækningsberettigende.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at eventuelle utætheder ved dampspærrens samlinger har medført skadelige opfugtninger af tagkonstruktionen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet alene har tilbudt at dække korrekt afslutning af dampspærren ved tagfoden og lokal fjernelse af skimmelsvamp samme sted. Nævnet henviser til afgørelsen i sag AK 93.298.

Nævnet finder efter en samlet vurdering herudover, at klageren ikke har godtgjort, at de konstaterede forekomster af skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen i nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder på denne baggrund ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at dække afrensning af skimmel i videre omfang end anerkendt i loftrummet.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder om indeklimaet, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen