

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. marts 2020 blev i sag nr. 94155:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S. Han overtog huset den 15/5 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 15/4 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

...

1.11 Ventilation K3

Begge loftsrum er utilstrækkelig ventileret, og der ses misfarvninger med skimmelvækst på tagpladerne i begge rum.

Note: Misfarvningerne er tydeligst nederst ved ydermurene, hvor der normalt er størst utætheder for den varme rumluft til at trænge op i et koldt loftsrum, hvor fugten kan kondensere.

...

Allonge 1

...

Vedr pos A 1.11, side 8. Udluftningen på begge lofter er forbedret ved gavlrister og indbyggede ventiler i tagbelægning. Samtidig er loftsrum blevet afrenset for misfarvning. Positionen udgår."

Nævnet har også fået forelagt en tilstandsrapport af 19/11 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

...

1.11 Ventilation K3

Begge loftsrum er utilstrækkelig ventileret, og der ses misfarvninger med skimmelvækst på tagpladerne i begge rum.

Note: Der er nyligt foretaget forbedringer med etableringer af ventilationshuller, men der vurderes fortsat at være utilstrækkeligt med ventilation af begge loftsrum.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

2.4

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

Hvis ja, hvilke, hvor og hvornår?

skimmelsvamp i undertag, udbedret i 2016 og etablering af ekstra udluftning for at hindre gentagelse af skimmelsvampdannelse."

I klageskema af 8/9 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen er simpel. Forløbet er som følger:

1. Vi bor til leje i villa, mens vi søger efter en ny bolig i området (Har solgt vores lejlighed i byen).
2. Vi bliver glade for stedet – og efter 3 år bliver sælger og jeg bliver enige om, at lave en handel
3. Sælger indhenter tilstandsrapport
4. [Bygningssagkyndig] udarbejder en tilstandsrapport, hvor i det fremgår, at der er skimmelsvamp
5. Manden som har lavet tilstandsrapporten kommer med en anbefaling af, hvad der skal til, for at udbedre skaden
6. Sælger bestiller og betaler en tømrer, for at implementere den øgede ventilation på loftet.
7. Firmaet ... oprenser skimmelsvampen og tager efterfølgende prøver, som ikke viser spor af skimmelsvamp
8. Manden bag tilstandsrapporten ([bygningssagkyndig]) inspicerer udbedringerne og godkender dem. Forholdet om skimmelsvamp udgår derfor af tilstandsrapporten. (Se annullering på side 21 i tilstandsrapporten fra 2016)
9. Ejendommen er nu officielt fejlfri mht. skimmelsvamp
10. Vi laver handlen og tegner ejerskifteforsikring hos Dansk boligforsikring i 2016
11. Der opstår efterfølgende skimmelsvamp igen – da udbedringen af udluftningen er utilstrækkelig (Dansk Boligforsikring er også enig i, at der er skimmelsvamp – se mail fra 13 april 2016)
12. Dansk boligforsikring mener ikke, at vores skimmelsvamp skade er dækket af deres forsikring.
13. Hent konkret skriver de: 'For at et forhold kan være dækket under ejerskifteforsikringen, skal det nedsætte bygningens brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Jeg kan ikke tilbyde dækning under forsikringen til det anmeldte forhold, da det ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadesbegreb.'
14. Halvdelen af vores hus' fundament fra 1935. Grundarealet blev fordoblet i 1999. Alle vægge, gulve og loft blev revet ned i 1999. Hele tagkonstruktionen, vægge og gulve er derfor fra 1999.
15. Vi mener, at skimmelsvampen på loftet er dækket – og at det nedsætter både værdien og brugbarheden af boligen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

1. Fjernelse af skimmelsvampen på vores to loftrum
2. Udbedring af ventilationen på begge loftrum, så skimmelen ikke opstår igen. Vi har indhentet en beskrivelse fra en byggesagkyndig, som beskriver hvad der skal til. (Følger anbefalingerne i byggesreglementet)"

Selskabet har i brev af 22/11 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"2. Supplerende sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 15. maj 2016. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Ifølge klager blev prisen forhandlet over telefon og der er ingen papirer fra handlen, jf. bilag A.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning hos Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år. Kopi af police med dertilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag B.

Den 3. marts 2019 (næsten 3 år efter overtagelsen) anmelder klager, at der i forbindelse med udarbejdelsen af en ny tilstandsrapport, er anmærket skimmelsvampeangreb på alle flader af undertag og manglende ventilationsspalte ved tagfod. Den nye tilstandsrapport er fremlagt af klager. Kopi af skadeanmeldelse fremlægges som bilag C. I forbindelse med skadeanmeldelsen fremsender klager en rapport fra [rådgivende ingeniør], Rådgivende ingeniørfirma (herefter benævnt '[rådgivende ingeniør]'). Rapporten ses fremlagt af klager.

Forholdet bliver besigtiget den 14. marts 2019. Kopi af besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D. Fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag E.

Selskabet har afvist dækning ved mail af 13. april 2019, idet der ikke kunne konstateres manglende ventilation eller måles forhøjet fugt i spær. Mailen ses fremlagt af klager.

Den 21. april 2019 retter klager henvendelse til skadeafdelingen, idet klager er uenig i selskabets afvisning. Mailen ses fremlagt af klager.

I mail af 23. april 2019 fastholder selskabet afvisningen. Mailen ses fremlagt af klager.

Den 15. juli 2019 sender klager en klage til selskabets klageafdeling. Klageafdelingen besvarer henvendelsen den 31. juli 2019. Mailene ses fremlagt af klager. Herefter indbringes sagen til Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er tale om en ejendom opført i 1935. Ejendommen er oprindeligt opført som et lille sommerhus, som af flere omgange er blevet udvidet og moderniseret. Den seneste ombygning er ifølge byggesager og oplysningerne i tilstandsrapporten fra 1999. Det antages at tagene er fra ombygningen i 1999, men det fremgår ikke direkte af de byggesager, som er tilgængelige på Weblager.

På side 18 i tilstandsrapporten fra 2016, fremgår det at klager var lejer af ejendommen inden overtagelsen den 15. maj 2016. Tilstandsrapporten ses fremlagt af klager.

Det fremgår af klageskemaet, at klager inden overtagelsen havde lejet huset i 3 år.

I tilstandsrapporten som blev lavet forud for handlen den 15. april 2016, fremgår det af punkt 1.11 at: 'Begge loftsrums er utilstrækkelig ventileret, og der ses misfarvninger med skimmelvækst på tagpladerne i begge rum. Note: Misfarvningerne er tydeligst nederst ved ydermurene, hvor der normalt er størst utætheder for den varme rumluft til at trænge op i et koldt loftsrums, hvor fugten kan kondensere'. Forholdet er anmærket K3.

Den 4. maj 2016 blev der udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten, hvor det fremgår at punkt 1.11 udgår, idet 'udluftningen på begge lofter er forbedret ved gavlrister og indbyggede ventiler i tagbelægningen. Samtidig er loftsrums blevet afrenset for misfarvning'.

Selskabet går ud fra, at ventilationen og afrensningen inden udarbejdelsen af allongen, er foretaget efter aftale med klager.

I den fremsendte rapport fra [rådgivende ingeniør] tages der udgangspunkt i ... (den tilstandsrapport, som klager fik udleveret ved handlen). [Rådgivende ingeniør] konkluderer at manglende (minimum 50 mm) ventilationsspalter ved tagfod mangler at blive anmærket, at utilstrækkelige ventilationsriste i gavle mangler at blive anmærket og at utilstrækkelige skildpadder på sidebygning mangler at blive anmærket. Forholdene skal ifølge [rådgivende ingeniør] anmærkes K3.

I forhold til ejerskifteforsikringen er det afgørende om skadebegrebet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. er opfyldt.

En besigtigelseskonsulent besigtigede tagrummene 3 år efter overtagelsen og kunne konstatere, at der i alle gavle er udført ventilationsåbninger med rister. Yderligere kunne der registreres lysindfald mellem udhængsbrædder ved gavle, hvilken giver yderligere ventilation.

Konsulenten vurderer at kravene til ventilering af tagrum (1/500) er opfyldt. Der henvises til beregningen i bilag D.

Konsulenten foretog fugtmålinger i spær, hvor der med indstiksmåler målt mellem 12-16 % fugt, hvilket må siges at være sædvanligt i en tagkonstruktion. På krydsfinerpladerne blev der målt ca. 5-8 % over de niveauer der måles i spær. Det bemærkes at måling på krydsfinerplader kan skyldes kondens. Periodevis kondens vil aldrig helt kunne undgås selvom tagkonstruktionen er ventileret, da der i løbet af et døgn kan være store temperaturforskelle fra dag til nat. Besigtigelseskonsulenten oplyser at indstiksmåleren er kalibreret til fyrre/grantræ og afvigelse kan til dels skyldes at der måles i et uensartet materiale.

På krydsfinerpladerne (som fungerer som undertag) kunne konsulenten visuelt konstatere misfarvninger. Selskabet er ikke bekendt med, at den afrensning som er blevet foretaget inden allongen blev udarbejdet skulle have fjernet misfarvningerne. Det må antages at misfarvningerne stammer helt eller delvist fra da klager overtog ejendommen.

Da der ikke er konstateret skader i tagrummet, og da det ikke er bevist at den ventilation som blev udført for 3 år siden, er utilstrækkelig vurderes det ikke at der ved overtagelsen har været nærliggende risiko for skade. Det anmeldte er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1. Hvis klager ønsker at forbedre ventilationsforholdene yderligere med flere riste i gavlen, vurderes det ikke at overstige ejerskifteforsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Klager gør gældende at der er skimmelsvamp i tagkonstruktionen. Der er ikke foretaget undersøgelser som dokumenterer skimmelvækst. Dansk Boligforsikring har dog ikke bestridt at der er skimmel i loftsrummene, da det er helt sædvanligt at se skimmel på krydsfinerplader i et uopvarmet loftsrum. Det påvirker dog sjældent det underliggende boligareal."

Klageren har i brev af 4/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Efter at have læst, at dansk boligforsikring skriver, at jeg har tre loftrum, så ønsker jeg at tilføje i mit krav mod selskabet at:

Loftet er at betragte som en enhed, da fundamentet er fælles. Der er glasvægge og tag i midten af huset, men begge tage er opført samtidig af den samme bygherrer i 1999. Dvs. der skal kun betales selvrisko en gang – og ikke to eller tre gange.

Skimmelsvampen og manglende udluftning hører sammen – og skal betragtes som én skade. Dvs. at der kun skal betales selvrisko en gang for hele skaden."

Klageren har i et yderligere brev af 4/12 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har et par kommentarer til Dansk boligforsikrings svar fra 25 nov. Generelt kan jeg se, at Dansk Boligforsikring benytter formuleringen: 'antager' og 'formoder', for at tilsidesætte fakta som de bekendt med, når det ikke støtter deres partindlæg.

Jeg har derfor lavet en tabel, med Dansk boligforsikrings udlægning på den ene side – og fakta på den anden side. Jeg har forsøgt at gøre det kort.

Ankenævnet for Forsikring

6.

94155

Dansk boligsikring	Fakta
Der er ikke skimmelsvamp	Fagfolkene er ikke i tvivl om, at der er skimmelsvamp. Det sidste 1-2 år er det også begyndt at lugte mere og mere på loftet. Man er ikke i tvivl – desværre. Dansk boligsikring er også enig i, at der er skimmelsvamp – selv om de underspiller omfanget. Se nedenstående mail fra 13 april 2016 Fra: [redacted] Dato: [redacted] lørdag den 13. april 2019 kl. 13.16 Til: [redacted] Emne: Police 1078931 Hej [redacted] Jeg har behandlet din skadeanmeldelse, efter konsulent [redacted] foretog besigtigelse af forholdet den 14. marts 2019. Ved konsulentens gennemgang af ejendommens tre tagrum kunne der enkelte steder visuelt konstateres forekomst af skimmel, dette var mest udpræget ved spærfof/rem umiddelbart over murkrone.
Der er tale om en ejendom opført i 1935. Ejendommen er oprindeligt opført som et lille sommerhus, som af flere omgange er blevet udvidet og moderniseret	Det er kun fundamentet, som blev genbrugt, da sommerhuset fra 1935 blev revet ned i 1999. Der skete også en fordobling af fundamentet i 1999, så grundplanen i huset blev 148 kvm. Væggene og taget er fra 1999. Dvs. der er intet af loftet som stammer fra 1935. Huset er reelt set fra 1999. Det er udført i serbiske lærketræ, er velisoleret og har energi klassen C. Se evt. billederne i bunden.

Dansk boligsikring	Fakta
	Der er derfor ikke tale om en lidt ærgerlig rønne, som er udvide over flere gange i halvdårlig kvalitet – og det ved dansk boligforsikring også godt.
Den 4. maj 2016 blev der udarbejdet en allonge til tilstandsrapporten, hvor det fremgår at punkt 1.11 udgår, idet "udluftningen på begge lofter er forbedret ved gavlrister og indbyggede ventiler i tagbelægningen. Samti- dig er loftsrums blevet afrenset for misfarvning".	Dansk boligforsikring er blevet informeret om, at handlen først blev gennemført, da oprydningen af skimmelsvamp var gennemført – og godkendt af den byggesagkyndige (se side 21 i tilstandsrapporten).
<u>Selskabet går ud fra, at ventilationen og afrensningen inden udarbejdelsen af allongen, er foretaget efter aftale med klager.</u>	Som ikke byggefagmand havde jeg al grund til at stole på tilstandsrapportens udsagt om, at skimmelsvampen var væk – og den øget ventilation med de 12 nye ventilationsriste var tilstrækkeligt. Jeg var ikke opmærksom på, at der også skulle have været ventilation ved tagfod, for at få et tilstrækkeligt flow – men det ved jeg nu.

Ankenævnet for Forsikring

7.

94155

Konsulenten foretog fugtmålinger i spær, hvor der med indstiksmåler målt mellem 12-16 % fugt, hvilket må siges at være sædvanligt i en tagkonstruktion. På krydsfinerpladerne blev der målt ca. 5-8 % over de niveauer der måles i spær. Det bemærkes at måling på krydsfinerplader kan skyldes kondens. Periodevis kondens vil aldrig helt kunne undgås selvom tagkonstruktionen er ventileret, da der i løbet af et døgn kan være store temperaturforskelle fra dag til nat. Besigtigelseskonsulenten oplyser at indstiksmåleren er kalibreret til fyrre/grantræ og afvigelser kan til dels skyldes at der måles i et uensartet materiale.	Fugten på 20-24% er for høj. Skimmelsvampen gro. Det er beviset på for høj fugtighed. Så simpelt er det.
Hvis klager ønsker at forbedre ventilationsforholdene yderligere med flere riste i gavlen, vurderes det ikke at overstige ejerskifteforsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.	Det koster ca. 50.000 kr. at udbedre skaden – og ikke 5.000 kr. Byggesagkyndig vurderer, at den nødvendige ventilation ved tagfod koster 25.000 kr. Derudover kostede oprensningen af skimmelsvamp 25.000 kr. sidste gang. I alt ca. 50.000 kr.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget fotos af klagerens hus. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af rådgivende ingeniørs brev af 1/3 2019 til klageren fremgår bl.a.:

"I henhold til aftale har jeg ultimo februar 2019 gennemgået tagkonstruktion i forhold til Tilstandsrapport ... Bygning A (HE-2016).

Besigtigelse af bygning

Bygningens tag opført i 1999 er belagt med tagpap.

Bygningen består af Hovedbygning og Sidebygning; 2 tagrum i alt.

Oprindeligt er der ikke udført ventilationsriste i gavle eller på tag (skildpadder).

I 2016 er der på hovedbygning etableret 6 små ventilationsriste i 3 gavle

I 2016 er der på sidebygning etableret 2 små ventilationsriste i 1 gavl, og 4 små skildpadder i den ene ende af tag; den ene ende af gavl vender mod opvarmet rum.

Der er ikke ventilationsspalte ved tagfod.

Undertag af krydsfiner er opfugtet primært mod nord-vest og ved tagfod mod syd-øst. Generelt er fugtniveauet i et leje der medfører god trivsel for skimmelsvampeangreb.

Der ses skimmelsvampeangreb på alle flader af undertag.

Tilstandsrapport ...

HE nævner intet om manglende ventilation. HE nævner intet om skimmelsvampeangreb.

Ankenævnet for Forsikring

8.

94155

Konklusion

Manglende minimum 50 mm ventilationsspalter ved tagfod mangler i HE-2016.
Utilstrækkelige ventilationsriste i gavle mangler i HE-2016.

Utilstrækkelige skildpadder på Sidebygning mangler i HE-2016.

Når der er etableret korrekt ventilation ved tagfod og i gavle, skal det vurderes, om det er nødvendigt med skildpadder.

Alle disse mangler ang ventilation skal karakteriseres som K3; skimmelsvampeangreb dog som UN.

Disse forhold vurderer jeg til at være dækket af ejerskifteforsikringen."

Af klagerens anmeldelse af 3/3 2019 fremgår bl.a.:

Hvornår blev skaden opdaget(dato)	mandag, 19 november 2018
Hvordan blev skaden opdaget	Udarbejdelse af tilstandsrapport
Hvori består skaden (hvad er skadesramt)	1) Der er ikke ventilationsspalte ved tagfod. 2) Der ses skimmelsvampeangreb på alle flader af undertag. Jeg har fået en byggesagkyndig til at lave en rapport, som mere detaljeret beskriver skaden og vurderer, at den er dækket af den police, som er oprettet hos jer. (Vedkommende har tidligere arbejdet som taksator for et forsikringsselskab).

Af taksators besigtigelsesnotat af 22/3 2019 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO:

14. marts 2019

...

Konstruktion/opbygning:

Litra A består af tre bygninger der er sammenbygget, alle udført med gitterspær belagt med tagkrydsfiner, og afsluttet med tagbelægning i tagpap. Mod underliggende loft er der udført 200 mm isolering udlagt på 0,20 plast dampspærre. Dampspærre er udført uden tapning/fugning ved afslutninger.

Beskrivelse:

Ved gennemgang af ejendommens to tagrum kan der enkelte steder visuelt konstateres sort afsværtning efter skimmel, dette ses mest udpræget ved spærfod/rem umiddelbart over murkrone. Der kan i selve tagkrydsfiners underside måles fugtighed der ligger ca. 5-8 % over de niveauer der ses i spær og tænger, da Protimeter indstiksmåler er kalibreret til fyrre/grantræ, og ikke plademateriale som krydsfiner, der indeholder lim, kan målingerne give et andet resultat. I det store tagrum længst mod nord ses der i gavle udført 6 ventilationshuller Ø100 mm. I det lille tagrum mod syd ses der i gavl udført 2 ventilationshuller Ø100 mm, og i tagflade mod orangeri ses der udført 4

ventilations huller med 'skildpadder' Ø 100 mm. Yderligere ses der åbninger og lysindfald mellem udhængsbrædder. Foto 3-88.

Konklusion:

Skimmel i tagrummet kan tilskrives den fugt der afhængig af årstider aflejrer sig på underside af tagkrydsfineren, erfaringsmæssigt er skimmel i tagrum på krydsfiner svær at undgå. Sort afsværtning efter skimmel i tagrummet kan endvidere tilskrives rester efter den skimmelafrrensning der tidligere er udført i tagrummene. Det vurderes ikke at det niveau der ses af skimmel er i et omfang der påvirker underliggende boligareal. Dampspærren i ejendommen er udført på et tidspunkt hvor der ikke var de tæthedskrav vi har i dag, og der vil derfor også være opstigning af damptryk til tagrummet, hvilket er tydeligt ved spærfod. Foto 11-13+48+49.

Alderen på det skadede:

Der er ifølge ... kommunes byggesagsarkiv udført tilbygning til ejendommen i 1998, det vurderes at der i samme forbindelse er udført de tagkonstruktioner der ses nu. Der forligger dog ingen beskrivelser eller tilladelser omkring nyt tag på ejendommen.

Konstruktiv betydning:

Ingen.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Der har ikke kunnet konstateres egentlige skader i tagrummet, og med den ventilation der er udført, vurderes der ikke nærliggende risiko herfor.

Er konstruktionen sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja. Krav til ventilering af tagrum er 1/500.

Det store tagrum mod nord dækker over et bebygget areal på 92 m². Og kræver således ventilationsareal på 1840 cm². Der ses aktuelt 6 ventilationshuller Ø100, hvilket giver ventilationsareal på 471 cm².

Yderligere ses der ventilationsåbninger mellem udhængsbrædder i gavle. Dette svarende til ca. 1/3 del af længde på udhæng. Ca. 2 cm i højde. Længde af udhæng ved gavle ca. 24 meter. $1/3 = 800 \text{ cm} \times 2 = 1600 \text{ cm}^2$.

Det lille tagrum mod syd dækker over bebygget areal på 24 m². Og kræver således ventilationsareal på 480 cm². Der ses aktuelt 2 ventilationshuller Ø100, og 4 'skildpadder' Ø100, hvilket giver ventilationsareal på 471 cm².

Yderligere ses der ventilationsåbninger mellem udhængsbrædder i gavle. Dette svarende til ca. 1/3 del af længde på udhæng. Ca. 2 cm i højde. Længde af udhæng ved gavle ca. 12 meter. $1/3 = 400 \text{ cm} \times 2 = 800 \text{ cm}^2$.

Krav til ventilering af tagrum 1/500, ses således at være opfyldt.

Yderligere ses der ventilationsåbninger mellem udhængsbrædder i gavle.

Ankenævnet for Forsikring

10.

94155

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja. Vurderes udført i 1998."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.15 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket

3.1

Forsikringen dækker 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, revnedannelser, 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 skade' 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 1935 og ombygget/nybygget i 1999. Ejendommen omfatter blandt andet to sammenkædede bygninger med hver sit loftsrum og med tagkonstruktioner bestående af tagbelægning af tagpap, gitterspær belagt med krydsfinerplader, der fungerer som undertag, og 200 mm isolering lagt på plastic dampspærre. Klageren overtog ejendommen den 15/5 2016 efter at have boet til leje i tre år. Da tilstandsrapporten indeholdt en anmærkning om, at loftsrummene ikke var tilstrækkeligt ventilerede, og at der var misfarvninger med skimmelvækst, blev der indsat ventilationsåbninger og fjernet skimmel, hvorefter anmærkningen blev annulleret forud for overtagelsen. Klageren anmeldte den 3/3 2019, at han efter at have modtaget en ny tilstandsrapport havde ladet ejendommen besigtige af en rådgivende ingeniør, som havde oplyst, at der manglede ventilationsspalter ved tagfoden, og at der kunne ses skimmelsvamp på undertaget. Efter at have besigtiget ejendommen den 14/3 2019 afviste selskabet, at der forelå en dækningsberettigende skade.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække fjernelse af skimmelsvamp og forbedring af ventilationen i loftsrummet i henhold til hans rådgivende ingeniørs udtalelse. Klageren har blandt andet

Ankenævnet for Forsikring

11.

94155

anført, at der er opstået skimmelsvamp igen, og at forekomsten af skimmelsvamp viser, at der er for høj fugtighed i loftsrummene. Klageren har anført, at den nødvendige ventilation ved tagfoden ifølge hans rådgivende ingeniør koster 25.000 kr., og at fjernelse af skimmelsvampen forud for overtagelsen af ejendommen kostede 25.000 kr.

Selskabet har fastholdt sin afvisning af forsikringsdækning og har blandt andet anført, at kravene til ventilation af loftsrummene er opfyldt. Selskabet har anført, at man ikke bestrider, at der er skimmelsvamp i loftsrummene, men at det er sædvanligt med skimmel på krydsfinerplaner i uopvarmede loftsrum. Selskabet har endvidere anført, at indbygning af flere ventilationsriste i gavlene vil koste mindre end forsikringens bagatelgrænse på 5.000 kr.

Af tilstandsrapport af 15/4 2016 udfærdiget forud for klagerens overtagelse af ejendommen fremgår det med karakteren K3, at "Begge loftsrum er utilstrækkelig ventileret, og der ses misfarvninger med skimmelvækst på tagpladerne i begge rum. Note: Misfarvningerne er tydeligst nederst ved ydermurene, hvor der normalt er størst utætheder for den varme rumluft til at trænge op i et koldt loftsrum, hvor fugten kan kondensere. Af allonge til tilstandsrapporten fremgår det, at "Vedr pos A 1.11, side 8. Udluftningen på begge lofter er forbedret ved gavlrister og indbyggede ventiler i tagbelægning. Samtidig er loftsrum blevet afrenset for misfarvning. Positionen udgår".

Af tilstandsrapport af 19/11 2018 (udfærdiget i klagerens ejertid) fremgår det med karakteren K3, at "Begge loftsrum er utilstrækkelig ventileret, og der ses misfarvninger med skimmelvækst på tagpladerne i begge rum. Note: Der er nyligt foretaget forbedringer med etableringer af ventilationshuller, men der vurderes fortsat at være utilstrækkeligt med ventilation af begge loftsrum".

Af rådgivende ingeniørs brev af 1/3 2019 til klageren fremgår det, at "Bygningens tag opført i 1999 er belagt med tagpap. Bygningen består af Hovedbygning og Sidebygning; 2 tagrum i alt. Oprindeligt er der ikke udført ventilationsriste i gavle eller på tag (skildpadder). I 2016 er der på

hovedbygning etableret 6 små ventilationsriste i 3 gavle. I 2016 er der på sidebygning etableret 2 små ventilationsriste i 1 gavl, og 4 små skildpadder i den ene ende af tag; den ene ende af gavl vender mod opvarmet rum. Der er ikke ventilationsspalte ved tagfod. Undertag af krydsfiner er opfugtet primært mod nord-vest og ved tagfod mod syd-øst. Generelt er fugtniveauet i et leje der medfører god trivsel for skimmelsvampeangreb. Der ses skimmelsvampeangreb på alle flader af undertag. Konklusion Manglende minimum 50 mm ventilationsspalter ved tagfod mangler i HE-2016. Utilstrækkelige ventilationsriste i gavle mangler i HE-2016. Utilstrækkelige skildpadder på Sidebygning mangler i HE-2016. Når der er etableret korrekt ventilation ved tagfod og i gavle, skal det vurderes, om det er nødvendigt med skildpadder. Alle disse mangler ang ventilation skal karakteriseres som K3; skimmelsvampeangreb dog som UN".

Af taksators besigtigelsesnotat af 22/3 2019 fremgår det, at "Litra A består af ... bygninger der er sammenbygget, alle udført med gitterspær belagt med tagkrydsfiner, og afsluttet med tagbelægning i tagpap. Mod underliggende loft er der udført 200 mm isolering udlagt på 0,20 plast dampspærre. Dampspærre er udført uden tapning/fugning ved afslutninger. **Beskrivelse:** Ved gennemgang af ejendommens to tagrum kan der enkelte steder visuelt konstateres sort afsværtning efter skimmel, dette ses mest udpræget ved spærfod/rem umiddelbart over murkro-ne. Der kan i selve tagkrydsfiners underside måles fugtighed der ligger ca. 5-8 % over de niveauer der ses i spær og tænger, da Protimeter indstiksmåler er kalibreret til fyrre/grantræ, og ikke plademateriale som krydsfiner, der indeholder lim, kan målingerne give et andet resultat ... **Konklusion:** Skimmel i tagrummet kan tilskrives den fugt der afhængig af årstider aflejrer sig på underside af tagkrydsfineren, erfaringsmæssigt er skimmel i tagrum på krydsfiner svær at undgå. Sort afsværtning efter skimmel i tagrummet kan endvidere tilskrives rester efter den skimmelafrrensning der tidligere er udført i tagrummene. Det vurderes ikke at det niveau der ses af skimmel er i et omfang der påvirker underliggende boligareal ... **Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:** Der har ikke kunnet konstateres egentlige skader i tagrummet, og med den ventilation der er udført, vurderes der ikke nærliggende risiko herfor. **Er konstruktionen sædvanlig (På udførelsestidspunkt):** Ja. Krav til ventilering af tagrum er 1/500. Det store tagrum mod nord dækker over et bebygget areal på 92 m². Og kræver således ventilationsareal på

Ankenævnet for Forsikring

13.

94155

1840 cm². Der ses aktuelt 6 ventilationshuller Ø100, hvilket giver ventilationsareal på 471 cm². Yderligere ses der ventilationsåbninger mellem udhængsbrædder i gavle. Dette svarende til ca. 1/3 del af længde på udhæng. Ca. 2 cm i højde. Længde af udhæng ved gavle ca. 24 meter. $1/3 = 800 \text{ cm} \times 2 = 1600 \text{ cm}^2$. Det lille tagrum mod syd dækker over bebygget areal på 24 m². Og kræver således ventilationsareal på 480 cm². Der ses aktuelt 2 ventilationshuller Ø100, og 4 'skildpadder' Ø100, hvilket giver ventilationsareal på 471 cm². Yderligere ses der ventilationsåbninger mellem udhængsbrædder i gavle. Dette svarende til ca. 1/3 del af længde på udhæng. Ca. 2 cm i højde. Længde af udhæng ved gavle ca. 12 meter. $1/3 = 400 \text{ cm} \times 2 = 800 \text{ cm}^2$. Krav til ventilerings af tagrum 1/500, ses således at være opfyldt. Yderligere ses der ventilationsåbninger mellem udhængsbrædder i gavle. Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Ja".

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 de anmeldte forhold om manglende ventilationsåbninger og skimmelsvamp i loftstrummene på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, jf. herved forsikringsbetingelsernes punkt 3. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet finder, at de konstaterede tegn på periodevis fugtgener i tagkonstruktion ikke i sig selv kan anses for en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der foreligger ikke oplysninger, der godtgør, at der er sket nedbrudsskade på trækonstruktionerne, og nævnet finder det heller ikke bevist, at der er en nærliggende risiko for sådan skade. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det må lægges til grund, at ventilationsåbningerne, der blev indsat i tagkonstruktionen i 2016 væsentligt har forbedret ventilationen i loftrumene.

Hvad angår forekomsten af skimmelsvamp i loftrumene bemærker nævnet, at det i henhold til fast praksis i Ankenævnet er en betingelse for dækning til afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på byg-

ningen, 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 på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Nævnet finder, jf. det anførte ovenfor om tagkonstruktionen, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at indeklimaet i ejendommens beboelsesrum på overtagelsestidspunktet var påvirket i nævneværdigt omfang. Nævnet bemærker herved, at der alene foreligger en visuel konstatering af skimmelsvamp på krydsfinerpladerne uden måling af skimmelsvampens påvirkning af loftsrummene eller beboelsesområderne.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

94155

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen

formand