

Ankenævnet for Forsikring

Den 13. maj 2020 blev i sag nr. 94396:

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 udvidet ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1961 og er overtaget af klageren den 15/5 2018. Tilstandsrapporten af 14/2 2018 indeholder bl.a. følgende oplysninger:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

Ja Nej

...

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?
15

...

2. Tage

2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte?
Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

☐ ☒ "

Klageren har i klageskemaet af 1/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi overtog et hus 15. maj 2018 og har i forbindelse med renovering i den ene ende af huset opdaget at der var omfattende skimmelsvamp i loftet i hele huset. Vi har medsendt 2 rapporter vedrørende omfanget, udarbejdet af 2 forskellige firmaer med ekspertise i skimmelsvamp. Ekspert vurderer at det stammer fra en tidligere tagskade, hvor vandskaden ikke er blevet udbedret korrekt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Betaling for nedrivning af lofter, vægge, dækbrædder samt isolering. Nedrensning af skimmelsvamp, så huset bliver beboeligt. Opsætning af dækbrædder, nye vægge, nye lofter samt isolering på loftet. Samt betaling for genhusning."

I brev af 11/12 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"1. Indledning

Sagen vedrører plamager af skimmel, som blev konstateret i forbindelse med en renovering, hvor gipslofter blev nedtaget. Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning med henvisning til, at det ikke er konstateret fugtskader i huset og at der ikke er sandsynliggjort, at der skulle være et indeklimaproblem ved overtagelsen.

Ifølge klagen til Ankenævnet for Forsikring ønsker klager, at selskabet skal dække betaling for nedrivning af lofter, vægge, dækbrædder, isolering, nedrensning af skimmelsvamp, opsætning af dækbrædder, nye vægge, nye lofter, isolering på loftet samt betaling for genhusning.

Såfremt Nævnet kommer frem til, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, skal det bemærkes at der på grund af klagers renovering alene kan blive tale om en afrensning af skimmel.

2. Supplerende sagsfremstilling

...

Den 22. februar 2019 anmelder klager, at der i forbindelse med nedtagning af gipslofter opdages skimmelsvamp. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag D**.

En besigtigelseskonsulent besigtigede forholdet den 12. april 2019. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag E** mens fotos fra besigtigelsen fremlægges som **bilag F**.

Den 31. maj 2019 beder klager selskabet om at sætte sagen i bero, idet klager ønsker at få udarbejdet en professionel rapport. Mailen fremlægges som **bilag G**.

Den 8. juli 2019 sender klager en mikrobiel indeklimaundersøgelse fra [ingeniørfirma 2], et notat fra [ingeniørfirma 1] samt mycometer surface resultat ark. ...

Dansk Boligforsikring A/S afviste dækning ved mail af 18. juli 2019. ... Den 7. august 2019 sender klager en klage til selskabets klageafdeling. ... Selskabets klageafdeling fastholder afgørelsen ved mail af 6. september 2019. ... Herefter indbringes sagen til Ankenævnet for Forsikring.

3. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Der er tale om en ejendom opført i 1961.

Ad) Loftkonstruktion

Loftkonstruktionen er opbygget på følgende måde set nedefra: gips, dampspærre, gips (pinupplader), dampspærre, forskalling, isolering.

Da klager ca. 9 måneder efter overtagelsen nedtager det nederste lag gips i forbindelse med en renovering konstateres plamager af skimmelsvamp på det øverste lag gips over dampspærren.

Loftskonstruktionen er blevet besigtiget af [ingeniørfirma 1], [ingeniørfirma 2] og selskabets besigtigelseskonsulent. Hverken [ingeniørfirma 1], [ingeniørfirma 2] eller selskabets besigtigelseskonsulent har kunne måle fugt på gipspladerne.

Klagers rådgivende ingeniør [ingeniørfirma 1], har som den eneste foretaget fugtmålinger i forskallingen, hvor der blev målt 8-12 % træfugt, hvilket betegnes som tørt. [Ingeniørfirma 1] vurderer på denne baggrund at en tidligere opfugtning nu er tørret ud.

[Ingeniørfirma 2] vurderer at årsagen til skimlen skyldes tidligere utætheder i oprindelige tagflader. Selskabets besigtigelseskonsulent er enig med klagers rådgivere om, at det sandsynligvis stammer fra en tidligere utæthed, som har medført en opfugtning af lofterne, men som nu er tør.

Der er ikke registreret skader, hverken i form af utætheder eller uacceptabel fugt i loftkonstruktionen. Lofterne og forskallingen er alle steder konstateret tørre, hvorfor der på overtagelsestidspunkt ikke har været nogen nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Ad) Skimmelsvamp

Når det skal vurderes om skimmel i sig selv kan betragtes som en skade, er det afgørende om skimmelsvampen på overtagelsestidspunktet har en sådan intensitet og omfang, der nedsætter værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Ifølge rapporten fra [ingeniørfirma 2], er der lavet en åbning i loftet i køkkenet, hvor der på oversiden af gipspladen er foretaget en MycoMeter-prøve. [Ingeniørfirma 1] har endvidere taget 4 MycoMeter-prøver på undersiden af den øverste gipsplade og den øverste gipsfolie, som viste at mængden af skimmel er høj pga. vækst af skimmelsvamp.

Da klager overtog ejendommen i maj 2018 og indtil lofterne blev nedtaget 9 måneder efter overtagelsen, har den udtørrede skimmel været over det første lag gipsloft og over en tæt dampspærre.

De foretagne prøver, som er taget i en tidligere lukket konstruktion, fortæller således ikke noget om selve indeklimaet i beboelsen ved overtagelsen. [Ingeniørfirma 2] bemærker endvidere at det ikke er muligt at foretage indeklimamålinger efter blotlæggelsen lofterne.

Da skimlen befinder sig over gipsloftet og en tæt dampspærre, vil risikoen for eksponering ikke være stor. Da det først konstateres i forbindelse med en renovering 9 måneder efter overtagelsen, er det selskabets opfattelse at det ikke er sandsynliggjort, at indeklimaet har været påvirket i et omfang der nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt da klager overtog ejendommen."

Klageren har i brev af 22/1 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. Gener samt konstatering af skimmel

Dansk Boligforsikring har angivet, at de ikke finder det sandsynliggjort at indeklimaet var påvirket af skimlen ved overtagelse af ejendommen, alene fordi vi først anmeldte skaden 9 måneder efter overtagelsen.

Den ..., ... før vi overtog ejendommen, døde [nærtstående familiemedlem] uden varsel, ... år gammel.

Derudover har vi siden overtagelsen af ejendommen været i gang med renovering af huset, hvilket har indebåret konstant bygge- og gipsstøv.

De gener vi har haft siden overtagelse af ejendommen i form af hovedpine, gener i luftvejene, kløende øjne samt træthed tilskrev vi byggestøv og sorg, men efter at have konstateret den massive skimmel i ejendommen, er nu overbeviste om, at generne skal tilskrives et forurenede indeklima pga. skimmelsvamp, da det er klassiske symptomer herpå. Som henvist til i vores klage af 7. august 2019, er det endvidere understøttet af rapporten af 28. juni 2019 fra [ingeniørfirma 2], at den mængde af skimmelsvamp, som er blevet konstateret i vores hus, har været af et omfang, hvor det udgør en nærliggende risiko for skade på helbredet.

2. Skimmelsanering – opgørelse

På trods af at vi er vidende om, at Ankenævnet for Forsikring alene vurderer, om der er et dækningsberettiget forhold, vil vi nedenfor fremkomme med en økonomisk opgørelse over forløbet, der viser alle nødvendige udgifter i forbindelse med skimmelsaneringen. Dette som svar på Dansk Boligforsikrings bemærkning om, at de alene vil dække selve skimmelsaneringen, såfremt Ankenævnet for Forsikring vurderer, at skaden er dækningsberettiget.

A. Nedrivning og skimmelsanering

[Skimmelfirma] har forestået nedrivning samt skimmelsanering af ejendommen i december 2019. Nedrivning af skimmelangrebne områder er foretaget af professionelle for at undgå kontaminering af ikke angrebne områder, men også fordi opgaven udgør en sundhedsrisiko, som professionelle har rette kendskab til.

Nedrivning omfattede lofter, dækbrædder, dampspærre og isolering i alle rum, med undtagelse af bryggers. Derudover blev flere angrebne vægge delvis fjernet. Nedrivning og skimmelsanering er gjort i overensstemmelse med anbefalinger og standarder på området.

Det skal her bemærkes, at der i forbindelse med skimmelsanering ligeledes blev konstateret store angreb af skimmelsvamp i lofterne i køkken, lille gang, værelse og lille toilet. Disse skimmelsvampeangreb er først blevet blotlagt efter udarbejdelsen af rapporterne fra hhv. [ingeniørfirma 1] og [ingeniørfirma 2]. Omfanget har derfor været hele huset, med undtagelse af bryggers. Billedokumentation herfor kan fremlægges.

B. Genopbygning

Skimmelsaneringen omfattede nødvendig fjernelse af angrebne materialer, herunder dækbrædder, lofter, dampspærre samt isolering. Det var desuden nødvendigt for at kunne afrense bl.a. spær. Efter skimmelsaneringen har genopbygning af ejendommen været nødvendig. Det omfatter opsætning af nye dækbrædder i hele huset (undtaget bryggers), ny dampspærre og nye lofter, samt ny isolering på loftet. I forbindelse med skimmelsaneringen er det desuden nødvendigt at rense ventilationsanlægget for skimmelsporer.

C. Renovering:

Vi er naturligvis indforstået med at Dansk Boligforsikring ikke skal finansiere vores planlagte renovering.

Vi har i forbindelse med huskøbet lånt penge til renovering. Renovering omfatter: nye gulve, ny dør mellem stue og køkken, nye vægge samt filt og maling, modernisering af badeværelser og ny terrasse, se vedhæftede byggestyringsbrev fra banken. Renoveringsplanen omfattede altså ikke nye dækbrædder, ny dampspærre, ny isolering eller nye lofter.

Grundet flytning af enkelte vægge, vurderede vi at opsætning af nye lofter i de berørte rum var nødvendigt. Det omfatter: to værelser, entré og badeværelse, svarende til ca. 25 % af boligen. I den forbindelse konstaterede vi skimmel på loftet, hvorefter vi tog kontakt til Dansk Boligforsikring.

De nyopsatte lofter i de førnævnte rum er i forbindelse med skimmelsanering blevet revet ned, da de blev opsat, inden vi konstaterede skimmel. Den udgift afholder vi selv. Men da nye lofter i øvrige rum ikke var en del af renoveringen, forventer vi erstatning for udgiften til gipsplader og dampspærre til nye lofter svarende til ca. 75 % af boligen: stue, køkken, to værelser, gæstetoilet og lille gang.

Dækbrædder forventes 100 % dækket.

Det skal i den forbindelse understreges, at lofterne i huset var hvidmalede gipslofter og de nye lofter ligeledes er hvidmalede gipslofter. Der er altså ikke sket en forbedring.

Byggestyringsbrev fra banken vedlægges.

D. Genhusning samt arbejdskraft

I forbindelse med skimmelsanering af huset, er vi genhuset. Men da vi i et forsøg på at tabsbegrænse udgifterne som følge af den konstaterede skimmel, er genhuset privat, søger vi ikke erstatning herfor.

Vi har ligeledes selv forestået en stor del af genopbygningen, herunder opsætning af nye dækbrædder, ny dampspærre, nye gipsplader på vægge samt lofter, ligeledes i et forsøg på at tabsbegrænse. Vi søger ligeledes ikke erstatning for egne arbejdstimer.

E. Opsummering af erstatningskrav:

Vi ønsker erstatning for udgiften til skimmelsanering samt nødvendige udgifter i den forbindelse:

- Halvdelen af prisen for to rapporter samt dyrkning af prøver, brugt til at afklare omfang af skaden, fra hhv. [ingeniørfirma 1] og [ingeniørfirma 2] svarende til ca. 15.000 kr. (Samlet 30.000 kr.).
- Nedrivning og skimmelsanering, udført af [skimmelfirma]: 75.581,25 kr.
- Ny isolering: 23.500 kr.
- Materialer i forbindelse med opbygning: dækbrædder, dampspærre, gipslofter i ca. 75 % af huset, gipsplader til reparation af vægge, anslået værdi: ca. 16.000
- Spartling og opsætning af filt på lofter i ca. 75 % af huset, udført af maler. Pris ikke anslået.
- Rensning af ventilationsanlæg, 4.200 kr.

Kravet mod Dansk Boligforsikring udgør derfor ca. 135.000 kr. + opsætning af filt og maling på lofter i 75 % af boligen. En nøjagtig opgørelse inkl. regninger kan laves.

Ankenævnet for Forsikring

6.

94396

I forhold til Dansk Boligforsikrings øvrige bemærkninger, henvises til vores klage af 7. august 2019 til Dansk Boligforsikrings kvalitets- og klageafdeling."

Selskabet har i brev af 10/2 2020 til nævnet bl.a. bemærket:

"Som klager selv gør gældende har klager siden overtagelsen været i gang med renovering af huset, hvilket har medført konstant bygge- og gipsstøv, og som [ingeniørfirma 2] bemærker, er det efter blotlæggelsen af lofter ikke muligt at udføre retvisende målinger af hvordan indeklimaet var med intakte lofter.

Klager har således ikke påvist, at indeklimaet var påvirket i et omfang der nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene nævneværdigt da klager overtog ejendommen og på den baggrund kan selskabet heller ikke anerkende at dække halvdelen af udgifterne til rapporter, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af skadeanmeldelse af 22/2 2019 fremgår bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Der opdages skimmelsvamp ifm. nedtagning af gipslofter.

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Det findes at der under 1. lag gips er opsat dampspærre. Under denne dampspærre findes flere plamager af skimmelsvamp. Dette skyldes at der er opsat 2 forskellige lag dampspærre og derved er der samlet fugt på det øverste lag gips.

Tydelig forklaring af problemstilling ->

Opbygning af loft: Forskallingsbrædder, dampspærre 1, gips, dampspærre 2, gips."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 16/4 2019 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Skimmel i et 1ste lag gipsplader (pinupplader) hvor der under disse er opsat nyt loft, i gipsplader. Der er her opsat to dampspærre.

Beskrivelse/årsag/konklusion:

Der er tale om at forsikringstager er i gang med at opdele stuen. I den forbindelse er der opsat ny væg. Der er også tale om et værelse. For begge, se plantegning med kommentar.

Konstruktion/opbygning: På lofterne i begge rum ses der mørke plamager på det øverste lag gips, foto 9 og 10 er i værelset. Foto 21 viser stuen.

Beskrivelse: Inde: I værelset ses der mørke aftegninger på loftet, foto 9 & 10, og det er mod den østvendte side af rummet. Der kunne ikke måles forhøjet fugt, foto 1 til 4. Der ses dampspærre under pinuppladerne, foto 5, og der ses dampspærre på pinuppladerne, foto 6. Det samme er

gældende for stuen, foto 14 til 21. Efter nedtagning af en del af gipsloftet på stedet, kunne der ikke måles forhøjet fugt, foto 22 til 25.

Konklusion: Plamagerne kan stamme fra en tidligere vandskade som nu er tør.

Alderen på det skadede: Huset er opført i 1962 = 57 år. Lofterne er dog monteret senere, og det er ikke sælger iflg. sælgeroplysninger, så mindst 15 år gamle.

Konstruktiv betydning: Forholdet har ikke konstruktiv betydning.

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor: Ingen risiko for nærliggende skader.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt): Man bruger normalt ikke to dampspærre i loftkonstruktioner. Der er dog ikke noget til hindre i at ligge to dampspærre oppe i lofter. (Se vedlagte byg-erfa blad).

Har anmeldte forhold været til stede ved overtagelse af ejendommen?: Ja, ejendommen overtaget d. 15.05.2018.

Tilstandsrapport:

Forholdet er ikke anmærket i TR. Tidligere ejer har haft ejendommen i 15 år, og de har ikke haft problemer iflg. sælgeroplysninger.

Udbedring:

Hvis.

Nedtagning af gipslofter, genmontering af dampspærre og et lag gips, afsluttet med maling. Overslagspris: 20-30.000,00 kr. ekskl. moms."

I notat af 6/6 2019 fra ingeniørfirma 1 hedder det bl.a.:

"Forudsætning:

Bygninger er ifølge BBR opført i 1961 i 1 plan med murede ydervægge, og porebeton/lette indervægge samt med fibercementtag med senere pålægning af Decraplader med en hældning på ca. 15 grader. Ejendommen er ifølge byggesagsarkiv til-/ombygget i 1999.

I forbindelse med istandsættelse og mindre ændringer i indretningen har ejerne konstateret skjulte vandskader med sorte aftegninger i gipslofter. Skaderne har været anmeldt til ejerskifteforsikringen, som har besigtiget og mundtligt oplyst, at skaderne ikke kunne dækkes.

[Ingeniørfirma 1] er i den forbindelse blevet bedt om at udføre en uvildig undersøgelse af skimmel og evt. en vurdering af årsag til vandskade samt anbefale forslag til afhjælpning og udbedring.

Besigtigelse:

Indledende besigtigelse er udført den 2019-05-15 af ... sammen med ...

Loftplader i stue havde synlige tegn på skimmel, og i eksisterende let indervæg i stue var der ligeledes tegn på, at vandskaden var trukket ned i væggen. Lette vægge er påbegyndt monteret ved mindre ændring i indretningen, og i enkelte rum er ligeledes påbegyndt monteret nyt gipsloft. Ejer

blev i den forbindelse bedt om at åbne yderligere til loft og forberede for en prøveudtagning i væg ved udsikring af et ca. 30x30 cm felt i 1. lag gips.

Besigtigelse er udført den 2019-05-29 af ... fra [ingeniørfirma 1] sammen med ...:

Loft i stue:

Der er på 2. lag gips og dampspærre store områder med synlige tegn på skimmel samt synlig rust på skruer. Forskalling havde ligeledes områder med mørke aftegninger og rust på søm. Isoleringen havde sorte aftegninger og papir på isolering havde vandskjolder.

Der blev udtaget 3 MycoMeter test:

Underside 2. lag gips ved eksisterende væg med sorte aftegninger (M 1)

Underside plastfolie med sorte aftegninger (M 2).

Underside 2. lag gips ved eksisterende væg mod køkken med sorte aftegninger (M 3).

Fugten i forskalling blev målt til 8-12 % træfugt.

Se foto 4-10.

Mycometer surface M 1, M 2 og M 3.

Indervæg i stue mod værelse:

På 2. lag gips er der synlige tegn på skimmel og aftegninger efter vandskade.

Fugten i væggen blev målt til 30-40 % RF.

Der blev udtaget 1 MycoMeter test:

Yderside 2. lag gips med sorte aftegninger (M 4).

Se foto 11.

Mycometer surface M 4.

...

Vurdering:

...

De udførte fugtmålinger i forskalling på 8-12 % træfugt og indervæg 30-40 % RF fugt indikerer, at opfugtningen fra vandskade nu er tørret ud. På lofter og væg er der bag 1. lag gips tydelige tegn på, der har været vandskade. Årsagen til vandskaden kan på nuværende tidspunkt ikke angives, men kan muligvis være kommet ved kraftig blæst hvor dele af taget har været blæst væk eller op. Opfugtningen fra denne vandskade har dog været så længe, så der er udviklet kraftig vækst af skimmelsvamp.

Underside af isoleringen og forskalling har mørke aftegninger. Der er ikke taget prøver af skimmel på forskalling i mineralulden, men ud fra de konstaterede misfarvninger vurderes det, at der er stor sandsynlighed for, der kan være vækst af skimmel i isoleringen og på overside forskalling. Hvis indhold af skimmel i isolering skal afklares, bør der tages specielle skimmelundersøgelser af mineraluld. I denne forbindelse kan der også tages prøver af overside forskalling.

Resultat af de udførte MycoMeter test har vist, at der mod opholdsrum er konstateret massiv vækst af skimmelsvamp i gipslofter og i lette vægge på et niveau og et omfang, der vil kunne påvirke indeklimaet.

Forøget og massiv vækst af skimmel medfører høj kimbelastrning af skimmelsporer i tilstødende rum, idet konstruktionen ikke er tæt. Ved høj kimbelastrning vil der være så mange sporer i luften,

at det kan give helbredsproblemer for personer, der opholder sig i rummet igennem længere tid. Det er specielt symptomer på indeklimasyge, som gør sig gældende, og kan give sig udslag i irriterede slimhinder, hoste, snue, kløe, muskel- og ledsmerter m.m. Ved længere tids ophold i rum med høj kimbeklastning kan der ske en sensibilisering, således at man efterfølgende reagerer med ovennævnte symptomer blot ved kort tids eksponering og ringe forekomst af skimmelsvampe.

Skimmelsvampe kan uanset om de er levende, døde eller ligger i dvale afgive støv og sporer til omgivelserne i et omfang, der kan føre til indeklimagener.

Konklusion

Der er stor sandsynlighed for, at det konstaterede omfang af skimmel vil kunne påvirke til indeklimasyge. Der bør derfor foretages en indeklimareparation, der kan fjerne årsagen og forekomsten af skimmelvækst. Skadesomfanget bør afgrænses således, der kan udføres en samlet skimmelrening. I loft mod køkken blev også konstateret skimmel, hvorfor der er risiko for der også er vandskade og skimmel i lofter og vægge i den beboede del af huset.

Udbedring:

Gipsplader med skimmel fjernes og erstattes med nye. Skadet isolering og forskalling fjernes og erstattet med nyt. Rensning af spærfod kan udføres med tørdamprensning efter Microclean metoden (biologisk behandling. Efter afrensning bør spær have en forebyggende behandling.

...

Mycometer [®] -surface resultat ark						
Kvantificering af skimmelsvamp på overflader						

...

Prøve ID/Nr.	Prøvested, overflade type	Prøvetagnings dato	Mycometer surface tal	Resultat Kategori A	Resultat Kategori B	Resultat Kategori C
	Undersøgelse:					
	Stue					
M 1	Loft - Underside 2. gipsplade - Sorte aftegninger	2019.05.29	1279			x
M 2	Loft - Underside 2. plastfolie - Sorte aftegninger	2019.05.29	3945			x
M 3	Loft mod køkken - Underside 2. gipslag - Brune/ sorte afte	2019.05.29	847			x
M 4	Gipsvæg - yderside 2. lag gips - Sorte aftegninger.	2019.05.29	1483			x

I notat af 28/6 2019 fra ingeniørfirma 2 hedder det bl.a.:

"Mikrobiel- og fugtteknisk undersøgelse

...

Baggrunden for besigtigelsen var, at nuværende ejer i forbindelse med mindre ombygningsarbejder havde konstateret skjulte skimmelangreb i boligens lofter. Skimmelangrebne blev anmeldt til forsikringen. Taksator oplyste efter udført besigtigelse at taksator ikke ville indstille skaderne til dækning, som følge af at der ikke kunne måles fugt i konstruktionerne. [Ingeniørfirma 1] undersøgte herefter forholdene, jf. rapport fra ... af 6. juni 2019.

Formålet med nærværende undersøgelse var, at bistå husejer med at vurdere endeligt skadesomfang samt at foretage vurdering af årsag samt evt. indeklimapåvirkning fra skaden. Især indeklimapåvirkningen ønskedes vurderet i relation til om ejerskifteforsikringens skadesbegreb var opfyldt.

...

Baggrundsoplysninger

Ejer af boligen oplyser at der opleves indeklimarelaterede symptomer ved ophold i boligen, som eksempelvis hovedpine og hoste/snue.

Tagkonstruktion

Der kunne udefra konstateres rødt decra-tag. Indvendigt i tagrum kunne der observeres oprindeligt bølgeeternittag. Der var udført flere reparationer, hvor der var udført udskiftning af bølgeeternitplader, jf. foto bilag.

Boligen

I værelse 1, værelse 2, entre og bad var oprindelige lofter fjernet og der var opsat ny dampspærre samt nye gipslofter på oprindelig forskalling. Ejer udpegede områder hvor der tidligere var blevet konstateret synlig skimmel i forbindelse med renoveringen, jf. foto bilag 4. Områderne er indtegnet på plantegning efter oplysninger fra med ejer, vedlagt som bilag 3.

I værelse 3 og stue var lofter nedtaget. Der var synlig skimmel større områder af eksisterende lofter. Områder med synlig skimmel er indtegnet på bilag 3 og fotodokumenteret i tidligere rapport fra [ingeniørfirma 1]. Der blev udført en supplerende åbning øverst i gipsvæg mellem stue og køkken, jf. plantegning. Der var i inspektionsåbningen ingen misfarvninger eller indikationer på skimmelvækst, jf. fotobilag.

I køkken/alrum, værelse 4 og bad/bryggers var der stadig oprindelige lofter. Der blev etableret to inspektionsåbninger i lofter. I begge åbninger var der synlige misfarvninger. Der blev i åbningen midt i loftet udtaget en MycoMeter-prøve nr. 1, jf. bilag 2. Prøven påviste uacceptabel skimmelvækst (MycoMeter-tal = 541).

Der kunne i alle gipslofter og gipsvægge måles tørt (30-50 digits).

Vurdering og konklusion

På baggrund af observationer, fugtmålinger og prøveresultater vurderes det, at:

- Der er i boligen uacceptabel skimmelsvampeangreb i boligens loftskonstruktioner, som påvirker/har påvirket indeklimaet negativt.
 - Jf. Sundhedsstyrelsens publikation fra 2009 '*Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp – anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning*', udgør arealer med skimmelvækst i størrelsesordenen $> 1 \text{ m}^2$ (kategoriseret som massiv skimmelvækst) pr. lokale en potentiel sundhedsfare for personer med ophold i lokalet. Såfremt personer med ophold i de respektive lokaler oplever indeklimagener ved ophold i lokalet/lokalerne er sundhedsfaren nærliggende.
 - Det er desværre ikke muligt at udføre retvisende indeklimamålinger efter blotlæggelsen af de skjulte forekomster af skimmelsvampe i boligens lofter, af hvordan indeklimaet præcist var med intakte lofter.
 - Samlet set er det vores vurdering, at nuværende ejer ikke bør opholde sig i boligen før loftskonstruktionerne er renoveret for skimmelsvamp.

- Årsagen til skimmelangrebene vurderes at være tidligere utætheder i oprindelig tagflade.
 - Baggrunden for vurderingen er at der har været udskiftet flere tagplader i det oprindelige tag som indikere at disse har været defekte. Udskiftningen af tagplader er primært sket i området over det største skimmelangreb i boligen – i stuens lofter.
- Skimmelsvampen må vurderes at have været tilstede på overtagelsestidspunktet for boligen, at have været skjult for nuværende ejer, og ikke at være oplyst nuværende ejer i hverken tilstandsrapport eller på anden vis. Det er derfor vores vurdering, at der erfaringsmæssigt bør være dækning på en standard ejerskifteforsikring, som følge af den nedsatte brugbarhed af boligen.
 - Der må dog henvises til juridisk bistand for en konkret vurdering.

Handlingsplan

Med baggrund i ovenstående vurdering, kan følgende tiltag anbefales udført:

- Boligen fraflyttes og inventar fjernes.
...
- Gipslofter (begge lag), dampspærre og isolering fjernes så forskalling bliver blotlagt.
...
- Gipsvæg nedskæres til 0,5 meter under lofter eller ind til de synlige skimmelangrebs standser – med tillæg af 30-40 cm sikkerhedsafstand.
...
- Blotlagte forskallingsbrædder og spærfødder i lofter og regler i vægge afrenses for skimmelsvamp.
...
- Der udføres skimmelrengøring af alle flader i renoveringsområdet ved støvsugning med støvsuger påmonteret HEPA-filter.
...
- Der udføres retablering af gipsvæg og gipslofter.
- Nødvendig maling – herunder af tilstødende væg- og loftsflader udføres.

Renoveringsarbejderne bør følges/kontrolleres af en rådgiver med ekspertise inden for fugt- og skimmelsvamp.

...

Fotodokumentation

...

Foto 1. ... Boligejendommen fremstår med rødlig tagbelægning.

Foto 2. Tagrum: Oprindelig tagbelægning er grå bølgeeternit. Enkelte plader er udskiftet med sort bølgeeternit.

Foto 3. Tagrum: Enkelte oprindelige tagplader fremstod med synlig skimmelvækst.

Foto 4. Værelse nr. 1: Nye gipslofter var opsat. Ejer oplyste at der bag nyopsatte gipslofter var skjulte skimmelforekomster. Det samme var tilfældet i værelse 2 og 3 samt i entre.

Foto 5. Stue: Oprindelige lofter var nedtaget.

Foto 6. Stue: Synlig skimmelvækst på rest af oprindeligt loft og i top af væg samt misfarvninger/fugtskjolder på forskalling og isolering.

Foto 7. Stue: Synlig skimmel på rest af oprindelige lofter. I åbning nr. 1 i væg mod køkken er der ingen skimmel.

Ankenævnet for Forsikring

12.

94396

Foto 8. Værelse 4: Åbning nr. 2 i gipslofter langs væg mod stue. Ingen skimmel på oprindelige lofter.

Foto 9. Køkken: Åbning nr. 3 i gipsloft langs væg mod stue. Synlig skimmel på oprindelige lofter.

Foto 10. Køkken: Åbning nr. 4 i gipsloft langs væg mod stue. Synlig skimmel på oprindelige lofter. MycoMeter-prøve nr. 1 er udtaget på oprindeligt loft med misfarvning af synlig skimmel.

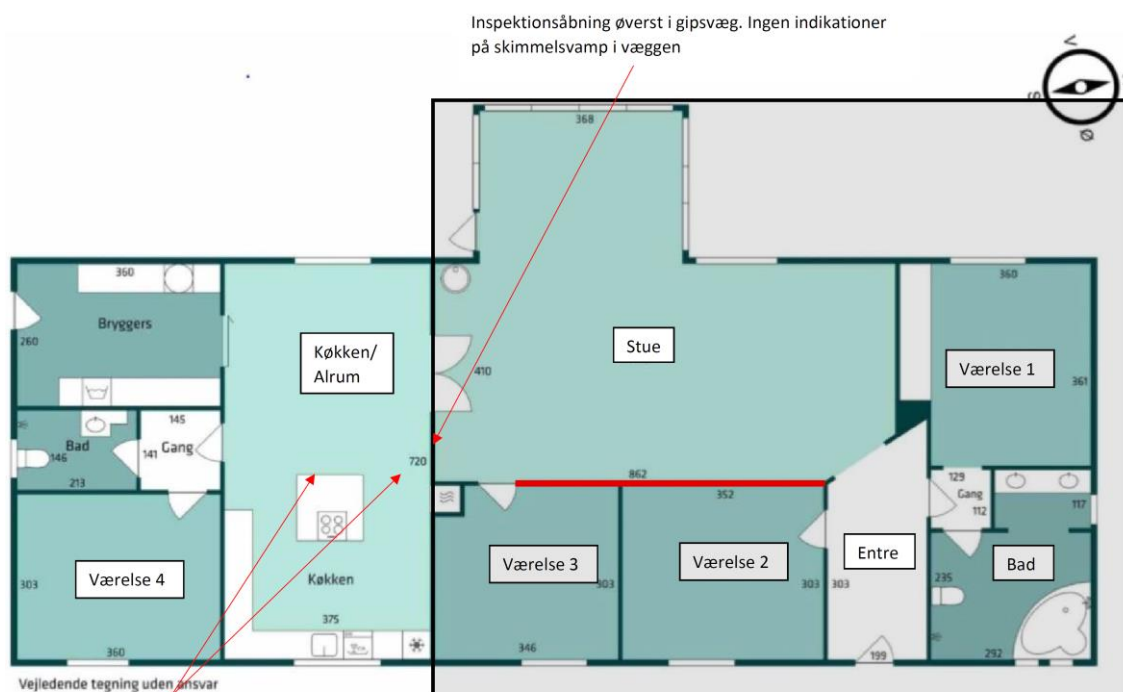
...

Mycometer-surface

...

Prøve nr.	Prøvetagningssted	Analyseresultat (MST)	Kategori A	Kategori B	Kategori C
1	Køkken, gipsloft (overside af gipsplade)	541			X

...



Inspektionsåbninger i eksisterende lofter
Skimmelvækst i begge åbninger.
Omfang er ikke endeligt afdækket.

Område hvor skimmelomfang er endeligt afdækket fordi lofter er/har været nedtaget

...

Fotodokumentation – fra ejer

...

Foto [1-6]. Foto fra ejer – [værelse 1, stue, værelse 2 og værelse 3]: Skimmelvækst på oprindelige lofter, skjult bag nyere gipslofter ..."

Klageren har i klagebrev af 7/8 2019 til selskabet bl.a. anført:

"1. Skimmelsvampen er en følgeskade af en dækningsberettiget skade

...

Skimmelsvampeangrebet på ejendommen er opstået som en følge af, at der i det oprindelige tag har været flere huller, hvor vand kunne trænge ind på loftrummet uden mulighed for afløb. Den indkapslede vandskade har senere medført, at der er opstået skimmelsvamp i loftrummet, som

har bredt sig ned i loftplader samt vægge. Skimmelsvampen er derfor at betragte som en følgeskade af den vandskade, der opstod på grund af hullerne i det oprindelige tag.

Det er i den forbindelse væsentligt at bemærke, at tidligere ejere senere har valgt at udbedre årsagen til den initiale skade ved at lægge et decra-tag oven på det oprindelige tag, men den vandskade som allerede var sket, blev ikke udbedret.

Henset til at hverken hullerne i det oprindelige tag, vandskaden i loftrummet eller den omfattende skimmelsvampeskade er nævnt i tilstandsrapporten – ligesom ingen af forholdene har været synligt konstaterbare for os som købere af ejendommen – må det konstateres, at ejendommen var behæftet med en skjult skade på overtagelsestidspunktet.

2. Skimmelsvampen er sundhedsskadelig

...

Vi er helt indforstået med, at der kan forekomme mindre områder af skimmelvækst i aflukkede loftrum i en ejendom fra 1960'erne. Sagen er dog, at der ved flere prøver forskellige steder i vores ejendom er konstateret væsentlig mere skimmelsvamp, end hvad man med rette kan og bør forvente af en tilsvarende bolig. Det må derfor anses for sandsynliggjort, at det konstaterede skimmelsvampeangreb påvirker indeklimaet, både før og efter overtagelsen af huset.

Det kan hertil oplyses, at vi har oplevet gener i form af hyppige hovedpiner og forkølelseslignende symptomer (snue, kløe, hoste), men har indtil skimlen blev konstateret, troet at det har været irritationer pga. byggestøv. På dagen hvor vi gennemgik den 'lukkede' afdeling af huset (hvor skimlen er blotlagt) med [ingeniør fra ingeniørfirma 2], oplevede vi begge kraftig hovedpine. Mit i et sådant omfang, at jeg måtte sygemeldes fra arbejde i 2 dage.

...

4. Tidligere ejeres uansvarlige adfærd

Det er desuden vigtigt at bemærke at tidligere ejere har valgt at udbedre hullerne i taget ved først at skifte tagplader i det oprindelige tag, siden at skifte til decra-tag, uden at udbedre vandskaden, hvilket nu er årsag til det massive skimmelsvampeangreb på ejendommen. Idet man har valgt ikke at udbedre vandskaden, har der været en åbenlys, nærliggende risiko for, at der – som det har vist sig at være tilfældet – ville udvikle sig skimmelsvamp i loftkonstruktionen.

Tidligere ejere har desuden valgt at opsætte ny dampspærre og nye lofter oven på eksisterende lofter. Det må derfor anses for højest sandsynligt, at denne manøvre har været for at skjule synlig tegn på vandskade på eksisterende lofter. Dette er både uansvarligt og dybt kritisabelt."

Af brev af 22/1 2020 fra klagerens bank til klageren fremgår bl.a.:

"Vi skriver til jer vedrørende ombygningen af jeres nye hus, beliggende ... Sammen med [ejendomsrådgiverfirma] har vi besigtiget jeres nye hus og gennemgået projektet, der omfatter:

- Nye gulve
- Ny dør mellem køkken og stue
- Nye vægge, filt, maling og paneler
- Eksisterende badeværelser moderniseres
- Der etableres en ny terrasse

Vi henviser i øvrigt til det indleverede materiale."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"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, deformation, 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.

...

3.6 Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

...

3.6.3 Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1961 og er overtaget af klageren den 15/5 2018. Ejendommen er et 1-planshus med et Decra-ståltag udlagt oven på et oprindeligt bølgeeternittag. Husets indvendige lofter består set nedenfra af gips, dampspærre, gips pinupplader, dampspærre, forskalling og isolering.

Klageren har i forbindelse med en renovering af ejendommen nedtaget visse gipslofter, idet der skulle opsættes nye skillevægge. Hun har den 22/2 2019 anmeldt, at der herved er konstateret plamager af skimmelsvamp på blandt andet de øverste gipsplader. Hun har anført, at skimmelsvampen er konstateret i hele huset undtagen i bryggers. Hun kræver dækning for sine merudgifter til udskiftning af lofter, dampspærre, dækbrædder, isolering og øverste dele af skillevægge samt dækning for skimmelsanering foretaget af professionelt firma i december 2019. Hun kræver også 50 % dækning for udgifter til ingeniørrapporter ved ingeniørfirma 1 og ingeniørfirma 2.

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

Af selskabets besigtigelsesrapport af 16/4 2019 fremgår det, at der i stuen og et værelse sås mørke plamager på det øverste lag gips. Der kunne ikke måles forhøjet fugt disse steder. Konsulenten anførte, at plamagerne kan stamme fra en tidligere vandskade, som nu er tør, og at forholdet ikke har konstruktiv betydning. Han anførte videre, at man normalt ikke bruger to dampspærre i loftskonstruktioner, men at der dog ifølge et Byg-Erfa blad ikke er noget til hinder for dette.

Af notat af 6/6 2019 fra ingeniørfirma 1 rekvireret af klageren fremgår det, at der på lofter og væg bag 1. lag gips i stuen er tydelige tegn på, at der har været vandskade. Der ses store områder på 2. lag gips og på forskallingen med synlige tegn på skimmel og synlig rust på skruer, og isoleringen har sorte aftegninger. Fugtmålinger i forskalling og indervæg indikerer, at opfugtningen fra vandskaden nu er tørret ud. Opfugtningen har dog varet så længe, at der har udviklet sig kraftig vækst af skimmelsvampe, og MycoMeter-tests ved 2. gipsplade og 2. plastfolie viste vækst i et omfang, der med stor sandsynlighed ville kunne påvirke indeklimaet, idet konstruktionen ikke er tæt. Det anføres, at skadeomfanget bør afgrænses, og der bør ske udbedring ved, at gipsplader med skimmel, skadet isolering og forskalling udskiftes. Der bør udføres rensning af spærfor efter Microclean-metoden.

Af notat af 28/6 2019 fra ingeniørfirma 2 rekvireret af klageren fremgår det, at der kan konstateres synlig skimmel dels på eksisterende lofter i stue og værelse 3, hvor lofter er nedtaget, dels gennem to inspektionsåbninger i køkken/alrum, værelse 4 og bad/bryggers. Ejer udpegede hertil områder i værelse 1, værelse 2, entré og bad, hvor der blev konstateret tydelig skimmel i forbindelse med renoveringen, men hvor der nu er opsat nye lofter oven på eksisterende forskalling. Der kunne i alle gipslofter og gipsvægge måles tørt. Det vurderes, at der i boligens loftskonstruktioner er uacceptable skimmelsvampeangreb, som påvirker/har påvirket indeklimaet negativt, og at nuværende ejer bør ikke opholde sig i boligen, før loftskonstruktionerne er renoveret for skimmelsvamp. Det er dog ikke muligt at udføre retvisende indeklimamålinger efter blotlæggelsen af de skjulte forekomster af skimmelsvamp. Det vurderes, at årsagen til skimmelangrebene er tidligere utætheder i den oprindelige tagflade, idet der ses udskiftet flere

eternittagplader, hvilket indikerer, at disse har været defekte. Udskiftningen af tagplader er primært sket i området over det største skimmelangreb – i stuens lofter. Det anbefales at udskifte gipslofterne og det øverste af gipsskillevægge og at foretage skimmelfrensning på forskallingsbrædder og spærfødder i lofter og regler i vægge.

Nævnet bemærker indledningsvis, at klageren har bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet på grundlag af erklæringerne fra selskabets besigtigelseskonsulent og fra ingeniørfirmaerne til grund, at de anmeldte forhold i tag-/loftskonstruktionen skyldes tidligere vandindtrængen gennem taget, der nu er ophørt, fordi der er lagt ny Decra-tagbelægning oven på det oprindelige bølgeeternittag. Fugtmålinger har vist, at opfugtningerne nu er tørret ud.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at den tidligere vandindtrængen har givet anledning til nedbrudsskader på bygningsdele i tag-/loftskonstruktionen, idet nævnet bemærker, at vækst af skimmelsvamp på bygningsdelenes overflader ikke kan antages at have nogen konstruktiv betydning for så vidt angår bygningsdelenes funktion og levetid. Overfladerust i skruer opfylder ikke forsikringens skadebegreb.

Spørgsmålet er herefter, om der på overtagelsestidspunktet var udbredelse af skimmelsvamp i et omfang og af en sådan karakter, at beboelsens indeklima var væsentligt påvirket, således at bygningens værdi og brugbarhed af den grund kan anses for nævneværdigt nedsat.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om skimmelsvamp, som påvirkede beboelsens indeklima i en sådan, væsentligt grad, at bygningens værdi og brugbarhed af den grund må anses for nævneværdigt nedsat. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse vedrørende dækning af klagerens udgifter til skimmelsanering og nedbrydning og retablering af loftskonstruktioner.

Ankenævnet for Forsikring

17.

94396

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om skimmelsvamp i spredte plamager/områder, som på overtagelsestidspunktet var afskærmet mod beboelsen af en underliggende dampspærre og et underliggende gipsloft. En dampspærre skal udføres tæt, så der undgås uhensigtsmæssig luftpassage. Der er ikke påvist særlige utætheder ved dampspærren eller konstruktionsmæssige årsager i øvrigt til, at der skulle kunne ske særlig spredning af skimmelmateriale fra de overliggende konstruktioner til beboelsen. Dampspærren og gipsloftet må antages i betydeligt omfang at hindre eventuel spredning af skimmelmateriale til beboelsen.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke ved målinger i beboelsesrummene er konstateret påvirkning af indeklimaet i boligen på grund af skimmelsvamp. Helbredsmæssige gener ved ophold i boligen var heller ikke årsag til, at loftskonstruktionen blev blotlagt. Skimmelsvampen i den lukkede konstruktion blev konstateret i forbindelse med sædvanlige renoveringsarbejder i ejendommen.

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

Under hensyntagen til udfaldet af hovedspørgsmålet – om der var en dækningsberettigende skade som følge af skimmelsvamp – finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at betale klagerens udgifter til ingeniørbistand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand