

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. maj 2020 blev i sag nr. 94762:

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 udvidet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. Hun overtog huset den 28/10 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/7 2016. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

I klageskema af 28/1 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Vi har konstateret en bygningsskade som har forårsaget så dårligt indeklima, at vores hus har været ubeboelig for os. Vi har været voldsomt syge - min mand og jeg selv og gæster som har været på besøg - i al den tid vi har ejet og beboet vores hus.

Bygningsskaden er manglende ventilation i husets tagkonstruktion, Ventilationen fremgår som at være en del af bygningen i de byggetilladelser som er givet for bygning af huset oprindeligt. Dokumenterne er vedlagte. Manglende ventilation har skabt skimmelvækst i tagkonstruktionen i en så stor grad at vi har været syge af at bo i huset. Voldsomt syge i luftveje, eksem, øjenbetændelse, konstateret skimmel i blodprøve af samme stamme som er konstateret af Teknologisk Institut i analysen af husets tilstand. Den manglende ventilationskonstruktion er ikke undtaget i Tilstandsrapporten.

Vi har en udvidet Ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring. Teknologisk Institut har lavet gennemgribende analyse af husets tilstand. Analyserapporten er vedlagt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker:

at Ejerskifteforsikringen dækker udgifterne til retablering af den manglende ventilation i tagkonstruktionen,
at Ejerskifteforsikringen betaler udgifterne til forundersøgelserne til udredning af husets tilstand, som har været nødvendig for os at foretage før vi kunne finde årsagen til vores sygdomsbillede af at bebo huset,
at Ejerskifteforsikringen dækker genhusning i den periode huset blev saneret,
at Ejerskifteforsikringen dækker udgifterne til saneringen,
at Ejerskifteforsikringen dækker øvrige udgifter som Ankenævnet finder dækningsberettiget i denne sag."

Klageren har i supplerende kommentar af 10/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er temmelig meget udfordret mht. varmemeforbrug, og årsagen er at der ikke er isolering etableret på 1. sal hvor skaderne har været. Skunkene langs hele huset står uisolert og der er kulde og træk gennem hele huset. Derfor er vi nødt til at opvarme stueetagen ekstra meget, nu vi ikke er genhuset, mens vi venter på ejerskifteforsikringens udspil. Derfor vil vi have tilføjet, at udgiften til opvarmning betales af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 28/2 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1. Indledning

Sagen vedrører indeklimamæssige gener, som klager har haft mistanke om skyldes forhold ved tagkonstruktionen og skunkrum. Selskabet har afvist dækning, idet konstruktionerne er tørre og undersøgelser for skimmel som er fundet i det lukkede loftrum ikke er konstateret i 1. salens beboelsesrum. Klager ønsker at selskabet skal dække udgifter til ventilation af tagkonstruktionen, udgifter til forundersøgelser, udgifter til genhusning og sanering. Klager har efterfølgende tilføjet, at udgiften til opvarmning ligeledes ønskes dækket af ejerskifteforsikringen.

2. Supplerende sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 28. oktober 2016. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning 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 ses fremlagt af klager.

Den 7. oktober 2018 (ca. 2 år efter overtagelsen) anmelder klager dårligt indeklima pga. fugemassen i tagkonstruktionen. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag A**.

En besigtigelseskonsulent besigtigede forholdet den 12. oktober 2018. Besigtigelsesnotat fremlægges som **bilag B** mens fotos fra besigtigelsen fremlægges som **bilag C**.

Selskabet har afvist dækning ved mail af 26. oktober 2018, da støvprøver foretaget af Goritas ikke viste forøgede skimmelforekomster i beboelsesrummene og da hverken Goritas eller selskabets

besigtigelseskonsulent kunne måle forhøjet fugt, se skader eller tegn på skader. Mailen fremlægges som **bilag D** og rapporten fra Goritas fremlægges som **bilag E**.

Den 30. august 2019 (næsten et år efter selskabet har afvist forholdet), oplyser klager at Teknologisk Institut anbefaler, at der undersøgelse for skimmelsvampeangreb i skjulte konstruktioner. Korrespondancen fremlægges som **bilag F**.

Den 4. oktober 2019 fremsender klager en fugt og mikrobiologisk undersøgelse fra Teknologisk Institut. Rapporten ses fremlagt af klager ... Klager overdrager herefter sagen til en advokat.

Den 18. oktober 2019 fastholder selskabet, at det anmeldte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Mailen fremsendes til klagers advokat og fremlægges som **bilag G**.

Klager sender den 25. oktober 2019 en ny skadeanmeldelse til selskabet omkring manglende ventilation i skunkrummene, rapporten fra Teknologisk Institut og et estimat på udbedring af fejl. Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag H** og estimatet fremlægges som **bilag I**.

I mail af 31. oktober 2019 henviser selskabet til afgørelsen af 18. oktober 2019, hvor forholdet er behandlet. Korrespondancen ses fremlagt af klager i bilaget med teksten 'mails til DBF'.

Den 23. november 2019 sender klager en klage til selskabets klageafdeling og efterfølgende et tilbud. Klagen ses fremlagt af klager og tilbuddet fremlægges som **bilag J**.

Selskabets klageafdeling fastholder afvisningen i mail af 16. december 2019, som 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 1967, hvor disponibelt rum i tagetagen i 1968 blev ombygget og indrettet til beboelse.

Tagkonstruktionen består af hanebåndspær, som oprindeligt er opført med sort eternitskifer, hvorpå der efterfølgende er blevet lagt tagstensprofilerede stålplader ovenpå skiferbelægningen.

Ved selskabets besigtigelse den 12. oktober 2018 var der ikke adgang til spidsloftet. Konsulenten besigtigede bl.a. skunkene, hvor isoleringen ligger rodet. Skunkrummene virkede til at være godt ventileret og der var ikke tegn på kondensfugt eller utætheder. Konsulenten kunne desuden ikke måle forhøjet fugt i skråvægge og lofter og den relative luftfugtighed var normal i hele huset.

Aftryksprøverne fra Goritas viste et lavt niveau af skimmelsvampe i husstøvet på 1. sal. I stueplan har Goritas konstateret et forhøjet niveau af primært Cladosporium, som findes naturligt i alle bygninger og som er meget almindeligt i udeluften i sommerhalvåret. Ligesom konsulenten, konkluderer Goritas at der ikke var tegn på fugt- eller skimmelp problemer i skunkrummene.

Da klager 1 år senere får foretaget en yderligere indeklimateundersøgelse (denne gang af Teknologisk Institut), bliver der åbnet op til spidsloftet ved fjernelse af en loftplade. Spidsloftet blev konstateret snavset og rodet og med minimal ventilation. Der kunne dog ikke måles forhøjet fugt (12%) i konstruktionen som er 52 år gammel.

Teknologisk Institut foretog aftryksprøver, tapeprøver og Mycometertest.

I spidsloftet viste aftryksprøverne massiv forekomst af *Penicillium* på gangbro og lægte. I skunkrum viste aftryksprøven ingen skimmel.

Mycometertesten i skunken mod nord viste ikke aktuel skimmelvækst.

Tapeprøver i skunke og spidsloft (på spær og lægter) viste skimmel i støvet på overfladerne.

På baggrund af undersøgelserne vurderer Teknologisk Institut, at skimmelforekomsten er af normalt omfang, og uden væsentlig betydning for indeklimaet.

Da der ikke er konstateret fugtskader eller tegn på skader og konstruktionen har fungeret i 52 år, vurderes det ikke at der er nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Med hensyn til skimmelsvamp bag lukkede konstruktioner, bemærker selskabet at det er helt naturligt, at der vil ske en ophobning af skimmel i støvet gennem mange år i rum (f.eks. skunk og spidsloft), hvor der ikke jævnligt gøres rent. Skimlen befinder sig i et spidsloft, hvor eksponeringen til beboelsesrummene ikke vil være stor. Ud fra de prøver som Goritas har taget i husstøvet, er der heller ikke noget der indikerer, at den skimmel der er fundet i en lukket konstruktion i spidsloftet, har påvirket indeklimaet i beboelsesrummene.

På baggrund af ovenstående er det ikke selskabets opfattelse, at der ved overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i en sådan intensitet og omfang, der nedsætter værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Ulovlig bygningsindretning:

I klageskemaet gør klager desuden gældende, at husets tagkonstruktion ifølge byggetilladelser oprindeligt skulle være ventileret.

I 1966/1967 hvor huset blev opført var Bygningsreglementet 1961 (herefter benævnt 'BR61') gældende.

BR61 indeholder ikke specifikke krav til ventilation. Det fremgår af BR61 afsnit 5.7.2, stk. 2, at 'Tag eller tagrum skal ventileret på forsvarlig måde'.

Da der ikke er konstateret fugtskader eller tegn på fugtskader efter 52 år, er der ikke noget der tyder på, at det ikke skulle være ventileret på forsvarlig måde.

Udgifter til genhusning, forundersøgelser og varmekonsum:

Klager har i klageskemaet oplyst, at der ønskes dækning til udgifter til genhusning, forundersøgelser og opvarmning.

Ved et dækningsberettiget forhold, dækker forsikringen rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand, hvis undersøgelsen har bidraget til konstatering og afdækning af dækningsberettigede forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.2 samt rimelige og nødvendige udgifter til genhusning, hvis udbedringen af et dækningsberettiget forhold gør huset ubeboeligt, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.6.3.

Ankenævnet for Forsikring

5.

94762

Da forholdet ikke er dækningsberettiget, kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde at betale udgifter til genhusning eller undersøgelsesomkostninger.

For så vidt angår klagers ønske om at udgifter til opvarmning skal dækkes af forsikringen, bemærkes at selskabet ikke er bekendt med at der ikke skulle være isoleret på 1. sal. Såfremt klager selv har fjernet isoleringen og det har medført et forøget varmeforbrug, kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde dækning da der forud ikke var skader eller tegn på skader som nødvendiggør en fjernelse af isoleringen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget kommunens byggesag, plantegninger og fotos af klagerens ejendom. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af Goritas' rapport af 10/10 2018 til klageren fremgår bl.a.:

"På 1. sal kunne der konstateres et lavt niveau af skimmelsvampe i husstøvet. I stueplan var der et højere niveau. Da der er tale om almindeligt forekommende skimmelsvampe er det vores vurdering, at skimmelsvampene stammer fra udeluften.

Der var ingen tegn på fugt- eller skimmelproblemer i skunkrummene. Forholdet med isoleringsmåtter med dampspærre på den kolde side af isoleringen indebærer en risiko for kondensdannelse på bagside af alukraften. Umiddelbart var der stikprøvevis ikke tegn på, at der er problemer med kondens i skunkvæg. Lofter i stueplan under skunken var også uden tegn på fugtskjolder.

Ved vores visuelle besigtigelse har vi ikke konstateret problemer med fugt eller skimmelsvampe, som kan forklare indeklimagenene. Hus- ejers kraftige reaktion ved inspektion af skunk kan muligvis skyldes det høje støvniveau, som vil forekomme i en skunk.

Der er ikke konstateret unormale skimmelforekomster i husstøvet i boligen, hvilket indikerer, at der ikke er skjult skimmelvækst."

Af taksators besigtigelsesrapport af 22/10 2018 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE:

Goritas har foretaget skimmelanalyse og fugtmålinger og intet er fundet unormalt. En eller anden har fortalt FT, at det oprindelige skifertag er understrøget med PCB. Huset er senere tilføjet et ståltag oven på det oprindelige skifertag, foto 48

Jeg har været inde i skunkene og ikke set noget unormalt, udover der er isoleret helt op imellem spærrene i flere spærfag, foto 9-18. Der virker velventileret og tørt i skunkene.

Der er ikke målt forhøjet fugt i skrå vægge, loft eller i skunke og RH er normal i hele huset foto 2+20-32 Der er ikke ventilation på 1.sal udover det, der fremkommer ved åbne vinduer, foto 1-8

Det øverste tagrum har ingen adgang, og der ses ikke yderligere ventilation, end det der er mellem underbrædderne. De oprindelige tegninger viser der er ventilation i gavlene. Se tegninger.

Husets vinduer er fra ca. 1998-2006 +/-

I stueetagen ses flere ventiler lukket, bl.a. i stuen og opbevaringsværelser, foto 42+ 53

Selv i skabene hvor der er opfyldt med sengetøj, foto 33 ses ikke skimmelaftegninger eller forhøjet fugt i væggene, foto 34 hvilket er gældende i hele stueetagen, foto 40-41-43-44 med undtagelse af et meget begrænset område i en gangvæg mod vaskemaskinen, foto 35-36

ÅRSAG/KONKLUSION:

På 1. sal, hvor FT oplever gener, er der ikke fundet noget som jeg mener skulle kunne være årsagen til ubehaget. Der er understrøget med bitumen på skifertaget, hvilket ikke skulle kunne udgøre en sundhedsfare. Vinduerne er monteret ca. fra 1998-2006, hvor der ikke blev anvendt PCB. Det eneste sted der er målt forhøjet fugt er i væggen mellem bryggers og entre ved vaskemaskinen.

Dette kan evt. skyldes at vaskemaskinen på et tidspunkt er løbet over ved slangen, som sidder tæt på dette hjørne. Men det skulle ikke kunne give fysisk ubehag.

Det har ikke konstruktiv betydning, men konstruktioner bør ikke opfugtes utilsigtet.

Alderen på det skadede er 51 år.

Det er sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet og er så vidt vides en lovlig konstruktion. Der er ikke på det foreliggende grundlag nærliggende risiko for skader.

Der ses ikke følgeskader.

FT er selv inde på, om de synlige hanebånd er behandlet med noget som ikke er egnet til at bruge indendørs."

Af Teknologisk Instituts rapport af 15/11 2018 fremgår bl.a.:

Fem træprøver blev analyseret for dichlofluorid (CAS. Nr. 1085-98-9).

...

Resultater

Laboratoriemærke	Dichlofluorid % (w/w)
827438-1	<0,002
827438-2	<0,002
827438-3	<0,002
827438-4	<0,002
827438-5	<0,002

<0,002% (w/w) = mindre end detektionsgrænsen.

Af Teknologisk Instituts rapport af 4/10 2019 fremgår bl.a.:

"Sammenfatning

Der er konstateret skimmelforekomst i skunke og i spidsloftet.

Det vurderes, at skimmelforekomsten er opstået som følge af manglende ventilation i tagkonstruktionen, utæt dampspærre i loftskonstruktionen, samt rodet og forkert monteret/udlagt isoleringsmateriale. Desuden er der kraftig ophobning af støv og snavs i såvel skunke som spidsloft.

Der er lidt vag indikation på skimmel under gulvbelægningen i stueetagen (i trapperummet). Umiddelbart vurderes skimmelforekomsten at være af normalt omfang, og uden væsentlig betydning for indeklimaet.

Som det fremgår af afsnit 9, skal der foretages en mere omfattende opretning og afrensning i tagkonstruktionen.

...

Udbedringsforslag

Der skal foretages omfattende oprensings- og opretningsarbejder i tagetagen. Inden arbejderne påbegyndes skal tagetagen rømmes for inventar og indbo.

Inventar og indbo skal i forbindelse med rømningen rengøres grundigt som ved alm. hovedrengøring. Såfremt der er mistanke om skimmelvækst i/på effekterne skal de skimmelafrenses eller kasseres.

Tagetagen skal under arbejdet holdes effektivt adskilt fra stueetagen, således at der ikke sker spredning af skimmelmateriale og støv til stueetagen. Se i øvrigt bilag 10.5 og 10.6.

Skunke og spidsloft skal ryddes for alt oplag og isolering. Også gangbro skal fjernes, og genetableres i nye materialer, som er hævet min. 50 mm over fremtidig overside af isolering.

Angående dampspærre kan det anbefales, at den eksisterende dampspærre – efter udrydning af isolering – inspiceres og tættes. Alternativt skal dampspærre og loft fjernes, og der monteres ny dampspærre og nyt loft.

Efter fjernelse af isolering og evt. dampspærre, skal der foretages en grundig støvsugning af alle overflader i skunke og spidsloft.

Herefter foretages en skimmelafrrensning af alle overflader (spær, lægter, underside af oprindelig skifertag, skunkvægge og spærfødder/bjælker).

Efter afrensning og uvildig afrensningskontrol, evt. foretaget af Teknologisk Institut, skal der etableres nødvendig og forskriftsmæssig ventilation i skunke og tagrum. Ventilationsspalter kan etableres langs tagfod. Der skal være ventilationspassage over isolering i skråvægge, og ventilation i spidsloft, evt., som åbninger i kip og/eller gavle."

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, 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.

...

...

3.6.2

Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

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

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af lovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1967 og er overtaget af klageren den 28/10 2016. Ejendommen har en stueetage og en første sal med beboelsesværelser og skunkrum. Over første sal er der et uudnyttet spidsloft uden adgangsmulighed. Der er ikke ventilationsåbninger på første sal eller i spidsloftet. Klageren anmeldte den 7/10 2018, at der var dårligt indeklima i ejendommen. Efter at taksatoren havde besigtiget ejendommen den 12/10 2018, afviste selskabet den 26/10 2018, at der forelå dækningsberettigende forhold med henvisning til, at taksatoren ikke havde konstateret forhøjet fugt eller skader i ejendommen.

Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifterne til retablering af den manglende ventilation i tagkonstruktionen, undersøgelser af ejendommen, genhusning i den periode, hvor huset blev udbedret, udbedringen og øvrige udgifter, som nævnet finder er dækningsberettigende. Klageren har blandt andet anført, at der mangler ventilation i tagkonstruktionen, og at den "Manglende ventilation har skabt skimmelvækst i tagkonstruktionen i en så stor grad at vi har været syge af at bebo huset. Voldsomt syge i luftveje, eksem, øjenbetændelse, konstateret skimmel i

blodprøve af samme stamme som er konstateret af Teknologisk Institut i analysen af husets tilstand". Klageren har også anført, at ifølge byggetilladelsen skulle der være ventilation, og at det ikke nævnes i tilstandsrapporten, at der mangler ventilation.

Klageren ønsker også, at selskabet skal dække udgift til opvarmning af stueetagen. Klageren har blandt andet anført, at "Vi er temmelig meget udfordret mht. varmemeforbrug, og årsagen er at der ikke er isolering etableret på 1. sal hvor skaderne har været. Skunkene langs hele huset står uisolert og der er kulde og træk gennem hele huset. Derfor er vi nødt til at opvarme stueetagen ekstra meget ... Derfor vil vi have tilføjet, at udgiften til opvarmning betales af ejerskifteforsikringen".

Selskabet har fastholdt sin afgørelse og har blandt andet anført, at "Ved selskabets besigtigelse den 12. oktober 2018 var der ikke adgang til spidsloftet. Konsulenten besigtigede bl.a. skunkene, hvor isoleringen ligger rodet. Skunkrummene virkede til at være godt ventileret og der var ikke tegn på kondensfugt eller utætheder. Konsulenten kunne desuden ikke måle forhøjet fugt i skråvægge og lofter og den relative luftfugtighed var normal i hele huset" og "Da klager 1 år senere får foretaget en yderligere indeklimateundersøgelse (denne gang af Teknologisk Institut), bliver der åbnet op til spidsloftet ved fjernelse af en loftplade. Spidsloftet blev konstateret snavset og rodet og med minimal ventilation. Der kunne dog ikke måles forhøjet fugt (12%) i konstruktionen som er 52 år gammel".

Selskabet har også anført, at "Der er tale om en ejendom opført i 1967, hvor disponibelt rum i tagetagen i 1968 blev ombygget og indrettet til beboelse" og "I 1966/1967 hvor huset blev opført var Bygningsreglementet 1961 (herefter benævnt 'BR61') gældende. BR61 indeholder ikke specifikke krav til ventilation. Det fremgår af BR61 afsnit 5.7.2, stk. 2, at 'Tage eller tagrum skal ventileret på forsvarlig måde'. Da der ikke er konstateret fugtskader eller tegn på fugtskader efter 52 år, er der ikke noget der tyder på, at det ikke skulle være ventileret på forsvarlig måde".

Selskabet har herudover anført, at selskabet ikke skal betale for genhusning eller undersøgelsesomkostninger, da der ikke er dækningsberettigende forhold.

Selskabet har videre anført, at "For så vidt angår klagers ønske om at udgifter til opvarmning skal dækkes af forsikringen, bemærkes at selskabet ikke er bekendt med at der ikke skulle være isoleret på 1. sal. Såfremt klager selv har fjernet isoleringen og det har medført et forøget varmemeforbrug, kan ejerskifteforsikringen ikke tilbyde dækning da der forud ikke var skader eller tegn på skader som nødvendiggør en fjernelse af isoleringen".

Af taksators besigtigelsesrapport af 22/10 2018 fremgår det, at "Jeg har været inde i skunkene og ikke set noget unormalt, udover der er isoleret helt op imellem spærene i flere spærfag, foto 9-18. Der virker velventileret og tørt i skunkene. Der er ikke målt forhøjet fugt i skrå vægge, loft eller i skunke og RH er normal i hele huset foto 2+20-32 Der er ikke ventilation på 1.sal udover det, der fremkommer ved åbne vinduer, foto 1-8. Det øverste tagrum har ingen adgang, og der ses ikke yderligere ventilation, end det der er mellem underbrædderne. De oprindelige tegninger viser der er ventilation i gavlene ... I stueetagen ses flere ventiler lukket, bl.a. i stuen og opbevaringsværelser ... På 1. sal, hvor FT oplever gener, er der ikke fundet noget som jeg mener skulle kunne være årsagen til ubehaget".

Af Teknologisk Instituts rapport af 4/10 2019 fremgår det, at "Der er konstateret skimmelforekomst i skunke og i spidsloftet. Det vurderes, at skimmelforekomsten er opstået som følge af manglende ventilation i tagkonstruktionen, utæt dampspærre i loftskonstruktionen, samt rodet og forkert monteret/udlagt isoleringsmateriale. Desuden er der kraftig ophobning af støv og snavs i såvel skunke som spidsloft ... Udbedringsforslag Der skal foretages omfattende oprensings- og opretningsarbejder i tagetagen. Inden arbejderne påbegyndes skal tagetagen rømmes for inventar og indbo ... Skunke og spidsloft skal ryddes for alt oplag og isolering. Også gangbro skal fjernes, og genetableres i nye materialer, som er hævet min. 50 mm over fremtidig overside af isolering. Angående dampspærre kan det anbefales, at den eksisterende dampspærre – efter udrydning af isolering – inspiceres og tættes. Alternativt skal dampspærre og loft fjernes,

og der monteres ny dampspærre og nyt loft. Efter fjernelse af isolering og evt. dampspærre, skal der foretages en grundig støvsugning af alle overflader i skunke og spidsloft. Herefter foretages en skimmelafræsning af alle overflader (spær, lægter, underside af oprindelig skifertag, skunkvægge og spærfødder/bjælker). Efter afræsning og uvildig afræsningskontrol, evt. foretaget af Teknologisk Institut, skal der etableres nødvendig og forskriftsmæssig ventilation i skunke og tagrum. Ventilationsspalter kan etableres langs tagfod. Der skal være ventilationspassage over isolering i skråvægge, og ventilation i spidsloft, evt., som åbninger i kip og/eller gavle".

Ifølge forsikringsbetingelsernes afsnit 3 omfatter forsikringens basisdækning udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Basisdækningen omfatter også rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold og rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigende forhold gør huset ubeboeligt.

Klageren har også tegnet forsikringens udvidede dækning, som ifølge forsikringsbetingelsernes afsnit 16 omfatter ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet.

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 godtgjort, at ventilationsforholdene i tagkonstruktionen udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret forhøjet fugt eller fugtskader på første salen eller i spidsloftet.

Hvad angår forekomsten af skimmelsvamp i skunkrum og i spidsloftet 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 bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden samme skade, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som 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 ventilation, 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 ejendommen på overtagelsestidspunktet var påvirket i nævneværdigt omfang. Nævnet bemærker herved, at ifølge rapporten fra Teknologisk Institut er der alene konstateret skimmelsvamp i skunkrum og i spidsloftet, men at der ikke er oplysninger om skimmelsvampens påvirkning af ejendommen i øvrigt, herunder beboelsesområderne.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16, at den udvidede dækning omfatter ulovlige bygningsindretninger. Da klageren ikke har godtgjort, at der i lovgivningen, herunder bygningsreglementet, var påbud om etablering af ventilationsåbninger i tagkonstruktion på tidspunktet

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

94762

for opførelsen af ejendommen, finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet udgør dækningsberettigende skade i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen

formand