

Ankenævnet for Forsikring

Den 5. maj 2021 blev i sag nr. 95377:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 1924 og er overtaget af klageren den 31/1 2016 på baggrund af tilstandsrapport af 17/8 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bemærkninger

1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

Ja
☐

Nej
☒

Bygning

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

☒

☐

A _____

Krybekælder er kun delvis besigtiget og loftrum/skunkrum er kun besigtiget fra lem.

...

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.2 Tagfald

K3

Taget på tilbygningen mod syd har ingen/lidt fald, og der står vand på taget. Flade tage var normalt, da ti bygningen blev opført. Fra 1981 blev der indført krav om tag hældning på mindst 1:40.
Der er ikke konstateret utætheder af taget i lofter.

1.13 Dampspærre

K3

Dampspærre i skråvægge har mange revner/huller. Der er risiko for kondensering/opfugtning af isolering og nedbrygning af tagkonstruktion.
Note: Der bør snarest udføres en tætning af dampspærre, evt. ny dampspærre for at undgå nedbrydning af tagkonstruktionen.

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2

Der er generelt mange revner og manglende vedhæftning af pudset ved tilbygningsens entre/badeværelse, især ved vest-væg omkring badeværelset.
Note: Der risiko for en øget opfugtning af mur, med yderligere skade til følge.

K1

Der er flere revner, bl.a. ved vinduet på 1. sal mod vest, vinduerne mod nord og under/ over stuevindue mod syd.

Ankenævnet for Forsikring

2.

95377

...

1. Generelle oplysninger

1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?

21

I hvilken periode har du boet på ejendommen?

21 år.

1.2 Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?

☒ ☐ ☐

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Nyt tag 1999, bærende væg mellem køkken og stue erstattet af bjælke.

Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?

☐ ☒ ☐

I klageskema af 10/6 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Fuld erstatning

...

I februar 2017 opdagede vi skimmelsvamp under gulvene i vores hus og anmeldte skaden til både husforsikring hos [andet selskab] og ejerskifteforsikring hos FRIDA. FRIDA sendte en taksator som udarbejdede et notat vi ikke fik lov at se og afslog al dækning. (Se vedhæftede mailkorrespondance) (Først langt senere i forløbet har vi fået dette notat (Byggeteknisk rapport) at se, hvori taksator anbefaler FRIDA at iværksætte grundigere undersøgelser af skadens omfang).

Dette kunne vi naturligvis ikke acceptere, og efter lang tids tovtækning flyttede vi i telt i haven og brækkede gulvene op. Her kunne vi konstatere omfattende skimmel, svamp og råd.

Vi fortsatte med at lægge pres på FRIDA og da vi endelig truede med at kontakte medierne, sendte FRIDA [ingeniør 1], som undersøgte huset og konstaterede massiv forurening af flere forskellige skimmelsvampe, trænedbrydende svampe samt råd (Vedhæftet Skimmelsvampeundersøgelse). Herefter accepterede FRIDA dækning af nogle dele af de omfattende skader.

Vi bestilte tillige selv en besigtigelse af huset hos Teknologisk Institut. Deres konsulent ... (herefter ...) gennemgik huset og udfærdigede rapport af 21. november 2017. (Vedhæftet)

På trods af de utvetydige konklusioner i begge rapporter kom vi i det videre forløb til at kæmpe for at få FRIDA til at dække udgifter til genhusning, afmontering og opbevaring af køkken og fugtskader på badeværelset. I entreen måtte vi acceptere at FRIDA kun dækkede halvdelen af udgifterne, i en aftale 'per kulance' hvor FRIDA mere end antydede et ønske om at vi med denne aftale accepterede at ikke forfølge vores krav om dækning af skaderne i tagrummet yderligere (Vedhæftet mail af 6. Maj 2018).

I før omtalte rapport fra Teknologisk Institut kunne [konsulenten] bl.a. konstatere 'kraftig skimmelvækst på undertag og spær grundet mangelfuld ventilation'. Som det fremgår af rapporten, er undertaget 'massivt begroet med skimmelvækst' i en sådan grad at 'det vurderes at være forbundet med risiko for helbredsgener at sove/opholde sig i længere tid i værelserne på 1. sal'.

Denne skade afslår FRIDA at dække og det er dette afslag denne anke angår.

FRIDA Forsikring baserer deres afslag på to faktorer: De påstår at skimmelvæksten på undertag og spær skyldes den utætte dampspærre som sagkyndige ved huseftersyn (Vedhæftet tilstandsrapport) har bemærket og angivet til en K3, samt på en generel klausul i policen (Vedhæftet) mod at dække skader i delvist besigtigede husdele.

Vi har klaget over dette afslag grundet:

1.) Forbeholdet for delvist besigtigede bygningsdele er generelt formuleret og skal for at være gyldigt, tage konkret udgangspunkt i forholdene som de er beskrevet i tilstandsrapporten. Forbeholdet tager udgangspunkt i 'at den bygningssagkyndige ikke har præciseret omfanget af besigtigelsen'. Da det er præciseret i tilstandsrapporten at 'loftrum/skunkrum kun er besigtiget fra lem', dækker policens forbehold altså ikke skader i loftrum/skunkrum.

2.) Forsikringspolicen tager forbehold for 'skader der udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.13', dvs. den utætte dampspærre. Teknologisk Instituts rapport slår dog fast at skaden er grundet mangelfuld ventilation. Begge håndværksmestre som har besigtiget skaden, angiver ligeledes mangelfuld ventilation i tagrummet som hovedårsag til skaden, hvorfor det er vores påstand at dækning ikke kan afslås med henvisning til den utætte dampspærre.

Da vi efter FRIDAS gentagne afslag omsider besluttede selv at bekoste udbedringen, et arbejde som udførtes i vinter og forår i.å., kunne tømrerne konstatere flere forhold som har været medvirkende til opfugtning af undertag og spær: Taget var lagt uden afstandsklodser mellem tag og undertag, undertaget var afsluttet forkert mod gavlene, der var ikke monteret tagfod og der var heller ikke monteret afvanding over tagets tre skråvinduer (Vedhæftet billeder). Ved nedrivning af indvendige skillevæg kunne vi ligeledes konstatere omfattende skimmelvækst, hvilket under alle omstændigheder ikke har at gøre med utætte dampspærre (Vedhæftet billeder).

Disse forhold bad vi FRIDA Forsikring tage højde for i vores klage over deres afslag på dækning af skaden. De sendte deres forsikringsingeniør som blot konstaterede at ejerskifteforsikring ikke dækker forkert udført arbejde. Vi gjorde det klart og fastholder stadig at alle disse forhold har medvirket til opfugtning af tagkonstruktionen, og at den primære årsag til skimmelvækst er mangelfuld ventilation, hvorfor skaden ikke kan afvises med den begrundelse at det blot skyldes den utætte dampspærre."

Selskabet har i brev af 10/7 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 31. januar 2016. I forbindelse med handlen – der er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning på baggrund af tilstandsrapport ... Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A. Den af klager fremlagte police er ikke gældende, da overtagelsesdagen tilrettes efterfølgende ved den af selskabet fremlagte police. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

Den 19. oktober 2017 anmelder klager massiv skimmelinficering af undertag og tagspær i tagrum. FRIDA påpeger tilstandsrapportens K3-anmærkning om utæt dampspærre i skråvægge med risiko opfugtning og nedbrydning af tagkonstruktionen og oplyser klager om at nærmere skimmelundersøgelser ikke dækkes, hvis forholdet ikke går ud over, hvad man må forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning. Skadeanmeldelse af den 19. oktober 2017 fremlægges som bilag B. Korrespondance mellem klager og FRIDA vedrørende skadeanmeldelse af skimmel i tagrum fremlægges som bilag C.

Den 10. november 2017 besigtiger FRIDA loftsrummet, hvor der registreres skimmel på undertag i tagrummet. I forbindelse med besigtigelsen oplyser klager, at Teknologisk Institut (TI) har undersøgt loftsrummet og at han fremsender rapport fra TI. Den 22. november 2017 fremsender klager fugtrapport fra TI, som påpeger utæt dampspærre og manglende ventilation som årsag til skimmelforekomsterne. FRIDA afviser dækning med henvisning, at skimmelrisikoen fremgår af tilstandsrapporten og at der ikke er påvist massive – og for indeklimaet i beboelsen skadelige – skimmelforekomster. Klager fremsender supplerende rapport fra TI, som påpeger at indeklimaet i beboelsesdelen erfaringsmæssigt påvirkes af skimmelforekomsterne i loftsrummet og at disse i øvrigt ikke har nogen sammenhængen med dampspærrens tilstand i skunkrummene. FRIDA fastholder afvisningen. Taksatorrapport af den 10. november 2017 fremlægges som bilag D. Supplerende fugtrapport af den 25. januar 2018 fra TI fremlægges som bilag E.

Den 28. januar 2020 – i forbindelse med klagers renovering af værelser på 1. sal – anmoder klager om genbehandling af sin skadeanmeldelse vedrørende skimmel i tagkonstruktionen, som ifølge klager ikke skyldes utæt dampspærre i skråvægge. Den 10. februar 2020 besigtiger FRIDA den – på dette tidspunkt – af klager påpegede årsag til skimmelforekomsterne i tagkonstruktionen (utæthed ved undertag ved tagfod) og fastholder efterfølgende afvisningen. Klager påklager herefter sagen til Ankenævnet for Forsikring. Taksatorrapport af den 10. februar 2020 fremlægges som bilag F. FRIDA's afgørelse af den 10. marts 2020 fremlægges som bilag G.

FRIDA's opfattelse af sagen

Ifølge klageskemaet ønsker klager fuld erstatning.

På baggrund af klagers sagsfremstilling må det formodes, at klagen vedrører FRIDA's dækningsafslag vedrørende skimmel i tagkonstruktionen. Omvendt har klager fremlagt taksatorrapport og korrespondance vedrørende skadeanmeldelse af skimmel i krybekælder, bag forsatsvægge i stueplan samt fugtskade i badeværelse.

FRIDA kan – som tilføjelse hertil – oplyse, at selskabet har dækket udbedring af skimmel i krybekælder, bag forsatsvægge i stueplan samt skimmel og fugtskade i badeværelse og udbetalt knap kr. 400.000,00 i alt inklusiv følgeudgifter til genhusning, opmagasinering af indbo, mertransport i forbindelse med genhusning, TI, køkken mv. Disse skadeanmeldelser er afsluttet i dag og til dels forældet i forhold til eventuelle nye krav. Skimmel i krybekælder er således anmeldt i februar 2017.

Ifølge klager skyldes skimmelforekomsterne ikke den i tilstandsrapporten K3-anmærket utætte dampspærre i skråvægge på 1. sal (pkt. 1.13, bygning A) men derimod manglende ventilation samt manglende afstandsklodser mellem tag og undertag, forkert afslutning af undertaget ved ydervæg samt manglende afvanding over tagets tre skråinduer.

Loftsrummet (spidsloft) strækker sig over et ca. 7,50 meter langt længehus med ventilationshuller i hver gavl. Tagbeklædningen udgøres af sortglacerede dobbeltvingede tegl uden fugesystem (der i sig selv betragtes som en ventileret tagbeklædning) udlagt på et diffusionsåbent undertag afsluttet på ydermuren, da huset er udført uden egentlig tagfod. Dampspærren i skråvæggene udgøres af alucraft udlagt med ikke tætsluttende overlap og afslutninger, hvilket man almindeligvis gjorde fra 60'erne og frem til 90'erne.

Når dampspærren i skråvæggene er utæt, vil varm og fugtig indeluft fra husholdningen trænge ud i skråvæggene og op i det koldere loftsrum, hvor den vil fortætte/kondensere på undertag og spær, hvilket efter blot kort tid vil give anledning til skimmelvækst (BYG-ERFA om dampspærre fremlægges som bilag H). En tagkonstruktion med en tætsluttende dampspærre og dobbeltvingede tegl uden fugesystem og gavlventilering vil derfor ikke fremstå med massive skimmelforekomster i modsætning til tilsvarende tagkonstruktion men med en gennemgående utæt dampspærre. Af samme årsag har den beskikkede bygningssagkyndige anmærket forholdet – korrekt – med karakteren K3 og den tilhørende note. Da ventilationsbehovet af tagkonstruktionen i sidste ende afhænger af graden af opfugtning, er det ikke korrekt, når det anføres, at dampspærren ikke er årsag til skimmelforekomsterne i loftsrummet.

Ved skadeanmeldelse den 19. oktober 2017 – knap 2 år efter overtagelsen den 31. januar 2016 – har klager endnu ikke udbedret den K3-anmærket utætte dampspærre i skråvæggen korrekt, hvormed loftsrummet og tagkonstruktionen har været opfugtet løbende siden da med massiv skimmelvækst til følge. Det er derfor FRIDA's opfattelse, at de massive skimmelforekomster i loftsrummet er opstået/kulmineret efter overtagelse – som følge af fugtafgivelsen fra husstanden – og at disse ikke afviger fra, hvad klager måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkning og advarsel.

Bevisbyrden for at der foreligger et dækningsberettigende forhold, påhviler klager. Da der ikke kan konstateres fugtskader ved lægter eller spær som følge af den udførte undertagsafslutning ved ydermur/på murkronen eller manglende afstandslister som tegn på løbende vandpåvirkning, udgjorde forholdene – efter FRIDA's opfattelse – ikke en dækningsberettigende skade/nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 31. januar 2016 og dermed heller ikke årsagen til skimmelforekomsterne i loftsrummet.

Da FRIDA forinden klagens indbringelse for ankenævnet har anmodet klager om at fremsende billeder af manglende afvanding over vinduer og da de anmeldte skimmelramte skillevægge er fjernet forud for FRIDA's besigtigelse, kan disse forhold ikke – efter FRIDA's opfattelse – ikke lægges selskabet til last i forbindelse med ankenævnets behandling af klagen.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i brev af 31/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Den af FRIDA fremlagte police er den gældende, vi beklager fejlen og gør opmærksom på at de to policer er identiske på nær overtagelsesdatoen der er ændret fra 1 feb. 2016 til 31 jan. 2016.

FRIDA gentager 4 gange i sin skrivelse at klager frasiger sig at det utætte dampspærre kan have forårsaget skaden med den massive skimmelvækst. Dermed føler sig klager nødsaget til at gøre

opmærksom på at dette er en mislæsning af klagers påstand, hvorfor klager gentager at skadesårsagen ikke kan fremsættes til den revnede damspærre alene, men at flere fejlagtige byggetekniske, i tilstandsrapporten ubemærkede, og på overtagelsestidspunkt forekommende, forhold vurderes være de primære skadesårsager hvilke skadens omfang skyldes.

Skimmelvækstens påvirkning af indeklimaet

Klager fastholder at der er påvist massiv forekomst af skimmelsvamp der er skadelig for indeklimaet. FRIDA forstiller at der ikke er påvist massive- og for indeklimaet i beboelsen skadelig skimmelforekomster. Dette på trods af at deres egen udsendte byggesagkyndige, [ingeniør 1] foretog skimmelsvampeundersøgelse med støvprøver på 1. sal der viste >50cfu, dvs. 'massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer'. Prøverne (prøve KA-6 og KA-7) blev taget i 2 forskellige værelser på vandret overflade. Skimmelsvampeundersøgelse fremlægges som bilag 1. Da [ingeniør 1], samt klager, på daværende tidspunkt, 02.08.2017, ikke var bekendt med den massive forekomst af skimmelvækst på undertagets konstruktion, formodede [ingeniør 1] at årsagen til det bekræftet forurenede indeklima på 1. sal tillige kunne henledes til den massive skimmelvækst der var blevet undersøgt i stueplan og krybekælder. [Ingeniør 1] bemærker videre, i den ovennævnte rapport, 'at der foruden naturligt forekommende skimmelsvampeflora også er et atypisk forekomst af sporer fra fugtskadeskimmelsvampe' (bilag 1).

At indeklimaet på 1. sal er sundhedsskadeligt påvises også af TIs Fugt- og mikrobiologiske undersøgelse af 21.11.2017. Aftryksprøver fra hanebåndsloft og undertag viser >50 cfu, herunder samme arter som støvprøven udtaget af [ingeniør 1] (fx *Cladosporium* spp). Tapeprøver fra hanebåndsloft, undertag og spær viser massiv forekomst og vækst af skimmelsvampe, og Mycometer-test viser massiv vækst af skimmelsvamp på hanebåndsloft og undertag med en mycometerværdi på 1.128, hvilket må siges at være langt over grænseværdien for niveau C, der er <450. I samme rapport fra TI gør [konsulenten] opmærksom på at lem til undertag og skunklemme ikke er tætte, (i alt 5 åbninger) hvilket de skal være for at sikre at indeklimaet ikke bliver påvirket af forhold der vedrører undertaget. Derudover bemærkes at loftet blot udgøres af en spånplade hvilket heller ikke kan betragtes som tæt. Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter oplyser i Oversigt over byggeskik og byggeteknik, 2012-03-21 at retningslinjerne fra 1997 angiver 'Problemer, fx i form af skimmelvækst, kan opstå på undersiden af undertage pga. utætheder mod beboelsen, fx utæt loftsløm eller manglende/defekt damspærre'. Oversigt over byggeskik og byggeteknik er vedlagt som bilag 2.

Disse forhold er ikke oplyste i tilstandsrapporten. Den konstaterede skimmelvækst vurderes i TIs rapport at have en kraftig påvirkning af indeklimaet på 1.sal. Fugt- og mikrobiologiske undersøgelser udført af TI, 21.11.2017 fremlægges som bilag 3. [Tidligere tilstandsrapport] af fremlagt som bilag 4.

Skadesårsager

Klager fastholder at forekomsten af skimmelsvamp på hanebåndsloft, undertag, spær, skunkrum, forsatsvægge, samt skillevægge mellem værelserne på 1. sal kan henledes til følgende forhold der ikke er nævnt i tilstandsrapporten og som har været tilstede på overtagelsestidspunktet:

Vedrørende hanebåndsloft, undertag, samt spær: den primære årsag til skimmelforekomsten er utilstrækkelig ventilation af den fugttilgang der er til tagrummet, hvilket er påvist af TIs besigtigelse og undersøgelse (bilag 3) og bekræftes af [tagfirma], bygningsentreprenør [tømrerfirma]. Alle kan kontaktes ved yderligere spørgsmål. Kontaktoplysninger er vedlagt som bilag 5. Derudover

opdagedes følgende forhold i forbindelse med nedrivning og renovering; der mangler afstands-klodser mellem tag og undertag; undertag er ikke korrekt fastgjort mod gavlene og var afsluttet uden tagfod. Der sås store revner i undertag der blafrede frit i tagkanten. -fotos heraf er vedhæftet som bilag 6 og bilag 7; samtlige tre skråvinduer manglede afvanding -foto heraf søges fremskaffet gennem [tagfirmaet] der har dokumenteret forholdet ved renoveringen, og eftersendes snarest. Indvendig skillevæg var synligt begroet med massiv synlig skimmelvækst - foto heraf er vedhæftet som bilag 8.

Vedrørende (især) skunkrum: da skunkrum mangler ventilation skal dampspærre her være helt tæt. Dette kunne ikke besigtiges ved tilstandsrapportens udførelse da disse var fyldte med indbo. På trods heraf er der i pkt. 1: Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige? afkrydset 'Nej'. Klager har derfor ikke været oplyst om disse forhold via tilstandsrapporten.

FRIDA skriver at dampspærre i skråvæggene udgøres af alucraft. Dette er ikke korrekt. Dampspærrener i skunkrum og skråvægge var plastdampspærre installeret ved udførelse af ny tagdækning i 1999. FRIDA kan derfor ikke afvise skaden med bemærkningen om at det var så man 'almindeligvis gjorde fra 60'erne og frem til 90'erne'.

Vedrørende forsatsvægge: Der har været nærliggende risiko for skade pga. af at der er efterisoleret med ikke fuldt dækkende opklæbning af polystyren på puds, hvor skimmelvækst kan opstå på de ikke klæbende flader, hvilket påvises af prøver fra TIs rapport af 21.11.2017 (bilag 3) der viser let til moderat skimmelvækst på prøver fra gavlvægge, se tapeprøve 5 & 6.

FRIDA hævder at TIs fugtrapport (bilag 3) påpeger den utætte dampspærre og manglende ventilation som årsag til skimmelforekomsterne. Her vil klager gøre opmærksom på at det i TIs står 'Den primære årsag til fugt og skimmelvækst er mangel på ventilation' (s. 8).

Ovenfor nævnte forhold har evident forårsaget opfugtning af tagrum med skimmelsvampevækst til følge. I tilstandsrapporten er kun oplyst utæt dampspærre som udgørende en risiko. Havde de andre forhold været i orden havde skaden ikke set dette omfang. Oplysningerne i tilstandsrapporten er derfor utilstrækkelige og klager fastholder at FRIDA ikke kan afslå sagen ved at hævde den utætte dampspærre som eneste skadesårsag.

Skimmelvækstens tilstedeværelse ved overtagelsesdatoen:

FRIDA skriver at de opfatter at de massive skimmelforekomster i loftsrummet er opstået/kulmineret efter overtagelse. Dette modsiges af at der i den af FRIDA fremlagte taksatorrapport af 10. feb. 2020 (FRIDAs bilag F) står at byggeteknikeren vurderer at forholdet har været til stede da tilstandsrapporten blev udarbejdet, samt at den byggesagkyndige kunne have noteret sig forholdet (punkt 5). I TIs supplerende rapport af 25 jan. 2018 er også anført at den særdeles kraftige skimmelvækst er umiddelbart synlig og tydelig og at den burde være noteret hvis konsulenten havde besigtiget tagrummet fra lem, samt at 'skaden vurderes at have været fuldt til stede ved tilstandsvurderingen' (s.8). TIs supplerende rapport er fremlagt af FRIDA som bilag E. I forbindelse hermed vil klager kommentere på FRIDAs bemærkning:

'Klager fremsender supplerende rapport fra TI, som påpeger at indeklimaet i beboelsesdelen erfaringsmæssigt påvirkes af skimmelforekomsterne i loftsrummet og at disse i øvrigt ikke har nogen sammenhængen med dampspærrens tilstand i skunkrummene.'

Det er for klager uklart hvordan denne kommentar skal forstås. Der må formodes at kommentaren henviser til følgende udsagn i rapporten:

'Taget vurderes ikke at være udført iht. gældende regler fx konstruktion, ventilation, dampspærre, mv. K3 anmærkningen i tilstandsrapporten dækker ikke tagrummet, og skaden i tagrummet vurderes ikke at have sammenhæng med dampspærrens tilstand i skunkrummene' (s.6).

Klager gør derfor opmærksom på at påstanden forklarer at den utætte dampspærre i skunkrummet ikke er forbundet til skader i selve tagrummet og altså ikke er en påstand om at en utæt dampspærre er uden betydning.

Yderligere støtte for klagers påstand om at skimmelforekomsten har været tilstede ved overtagelsestidspunktet i skadesmæssigt samme omfang, er at finde i en af ejendommen tidligere udfærdiget tilstandsrapport af ... som klager har erhvervet sig.

I denne tidligere tilstandsrapport er gjort opmærksom på at der er sorte belægninger på undertaget hvilke må formodes at være de synlige skimmelbelægninger. Tillige er der i denne rapport en K3 bemærkning om manglende ventilation og at undertag ikke sidder som det bør.

'A.1.11 Ventilation

K3 Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tag-/loftrum. Undertag er misfarvet.

Note: Der skal etableres forøget ventilation af tag-/loftrum, så opfugtning af undertag/træværk undgås. Undertag skal ligeledes eftergås og fastgøres, evt. helt udskiftes.'

Forholdene er angivet at være besigtiget gennem lem. Forhold der udgør en nærliggende risiko for skade da de byggetekniske forhold ikke er ændret siden denne dato. Den tidligere tilstandsrapport er vedhæftet som bilag 9.

Samtlige ovenstående forhold peger på at den betydeligt kraftige skimmelvækst har været tydeligt til stede ved overtagelsesdatoen.

Yderligere kommentarer

Frida bemærker at klager har fremsendt korrespondance af taksatorrapport og korrespondance vedrørende skadeanmeldelser af skimmel i krybekælder, bag forsatsvægge i stueplan samt fugtskade i badeværelset. Disse er vedlagt af klager da flere af disse skader blev opdaget med kort tids mellemrum, i forbindelse med udfærdigelse af de forskellige fugtrapporter, og de derfor indeholder informationer der vedrører indeværende klage, fx korrespondance hvor FRIDA mere end antyder at de ønsker at vi ikke bringer sagen vedrørende taget for Ankenævnet for Forsikring og at [ingeniør 1's] rapport indeholder informationer om indeklima på 1.sal.

Det er korrekt at FRIDA efter bastant modstand og yderst langsommelig sagsbehandling har udbetalt erstatning for *nogle* af disse skader og visse følgeudgifter, men langt fra alle. Korrespondancen mellem klager og FRIDA er derfor også vedlagt for at vise at selv ved tekniske vurderinger og prøver der dokumenterer skadernes omfang har FRIDA gentagne gange afvist at dække skader alene via skønsmæssige vurderinger der er foretaget ved skrivebordet. Fx handler FRIDA modsat taksator ... anbefaling om at lade [ingeniør 1] foretage de nødvendige forundersøgelser efter at han ved undersøgelse af forholdene konstaterede kælderlugt i stueetagen samt tilstoppet ventila-

tion. Det tager næsten et halvt års korrespondance inden FRIDA sender [ingeniør 1] for at foretage nærmere undersøgelser og dette sker først da vi truer med at gå til medierne.

Af relevans er at FRIDA tillige ved anmeldelse af skaden på undertaget og 1.sal ikke så anledning til at foretage undersøgelser der bekræfter skimmelforekomstens grad og påvirkning af indeklima, men blot henviste til at der er en K3 bemærkning i tilstandsrapporten. Derfor henvendte sig klager selv til TI. Disse afslag direkte fra skrivebordet har været gennemgående i FRIDAS behandling af skimmelskaderne på klagers ejendom.

FRIDA skriver at de ikke har modtaget foto af de anmeldte skimmelramte skillevægge. Dette er ikke korrekt. FRIDA modtog 28 jan. 2020 mail fra klager indeholdende fotos af isolering og rigler i indvendige skillevægge der bærer tydelig præg af opfugtning og skimmelvækst. Da nedrivningsarbejdet ikke skulle gå i stå fik klager telefonisk bekræftet af FRIDA at fotodokumentationen var tilstrækkeligt og at det ikke var nødvendigt at FRIDA besigtigede dette forhold før skillevæggen nedrevs. Mail af 28. jan 2020 indeholdende fotos er vedlagt som bilag 10. FRIDA skriver også at de anmodet om billeder af manglende afvanding under vinduer. Klager gør opmærksom på at byggesagkyndig ... frit kunne have benyttet sig af muligheden for at kigge nærmere på de konstruktionsmæssige forhold, da store dele af taget var blotlagt ved besigtigelsen d. 10 feb. 2020.

Afsluttende bemærkninger

Skimmelvæksten har beviseligt været særdeles kraftig med massiv forekomst af spiringsdygtige sporer, hvilket er dokumenteret gennem aftryksplader, tapeprøver, Mycometer-test, samt støvprøver. Lem til undertag og skunke har ikke været tætte. Vurderinger fra både TI og [ingeniør 1] fremsætter at indeklimaet har været væsentlig påvirket af skimmel. TI vurderer tillige at det har været forbundet med sundhedsrisiko at opholde sig på 1.sal. TIs fugt og mikrobiologiske undersøgelse og håndværksmestre der besigtiget skaden er enige om at den primære årsag til skaden er manglende ventilation, hvilket også bestyrkes af [den tidligere tilstandsrapport], i hvilken den manglende ventilation er påpeget. Ved udbedring og sanering af tagkonstruktion og 1.sal opdagendes yderligere byggeteknisk ukorrekt udførte forhold som kan forbindes til opfugtning og skimmelvækst på undertag: manglende afvanding af tagets skråvinduer, undertagets ukorrekte afslutning mod gavlene og manglende afstandsklodser, hvilket er dokumenteret ved fotos.

Følgende forhold peger stærkt på at der på overtagelsestidspunktet var massive skimmelvækstforhold med forurenede indeklima på 1. sal: TI og FRIDAS udsendte taksator vurderer begge at skaden har været tilstede ved overtagelsesdatoen. Dette bestyrkes af den tidligere tilstandsrapport ..., i hvilke sorte belægninger på undertaget bemærkes, samt at undertaget bør efterses, fastsættes og evt. helt udskiftes.

Ovenstående forhold er ikke benævnt i tilstandsrapport som klager modtog i forbindelse med køb og overtagelse af ejendommen.

Klager fastholder derfor at dokumentationen viser at FRIDA ikke kan afvise skaden på baggrund af at massiv forekomst af skimmel ikke er bevist, at indeklimaet ikke er påvirket, at den eneste årsag hertil er en utæt dampspærre, at taget er bygget efter tidens almindelige byggemåde eller at skaden skulle være opstået efter klagers overtagelse af ejendommen. Klager fastholder derfor at skaden er dækningsberettiget jævnfør gældende police og forsikringsbetingelser."

Ankenævnet for Forsikring

10.

95377

Selskabet har i brev af 27/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"FRIDA bemærker indledningsvis, at klager ikke har fremlagt et egentligt høringssvar men alene bilag, hvoraf nogle allerede er blevet fremlagt af klager.

Klager har – efter FRIDA's opfattelse – ikke ved de fremlagte bilag sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet 31. januar 2016 var omfattende skimmelforekomster i tagkonstruktionen med skadelig indvirkning på indeklimaet i husets beboelsesdel, som gik ud, hvad klager måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens K3-anmærkning om risiko for kondensopfugtning og nedbrydning af tagkonstruktionen.

Da klager knap 2 år efter overtagelsen endnu ikke har udbedret K3-anmærkningen er det FRIDA's opfattelse, at de skimmelforekomster som da kan registreres i tagkonstruktionen af Teknologisk Institut, mest sandsynligt er opstået efter overtagelsen som følge af det daglige damptryk en husstand på 4 dagligt afgiver. At klager i forbindelse med nedrivning af skillevæg mod skorsten på 1. sal – mere end 3 år efter overtagelse – kan konstateres skimmelforekomster i vægisoleringen, ændrer – efter FRIDA's opfattelse – ikke herved.

Endelig har klager – efter FRIDA's opfattelse – ikke sandsynliggjort, at skimmelforekomsterne i tagkonstruktionen skyldes anden årsag end den utætte dampspærre i skråvæggene herunder det udførte undertag, hvor der ikke kan ses tegn på skadelig opfugtning af træværket (spær og lægter).

Med forbehold for klagers yderligere kommentarer kan klagen behandles af ankenævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 17/10 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Klager bemærker at FRIDA ikke mener at der er fremlagt et egentlig høringssvar af klager. Klager betragter dokumentet Ankenævnet for forsikring, klagers respons 1, modtaget af Ankenævnet for forsikring 31-08-2020 og sendt i høring hos modparten, FRIDA, 21-09-2020, som retskraftigt høringssvar.

Klager har med ovennævnte høringssvar af 31-08-2020, samt vedlagte bilag – efter klagers opfattelse – tydeligt sandsynliggjort at der på overtagelsestidspunktet 31. januar 2016 var omfattende skimmelforekomster i tagkonstruktionen med skadelig indvirkning på indeklimaet i husets beboelsesdel, som gik ud over hvad klager måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens K3-anmærkning om risiko for kondensopfugtning og nedbrydning af tagkonstruktionen.

I ovennævnte høringssvar af 31-08-2020, er tillige anført at klager søger at fremskaffe fotos af manglende afvanding på 1. sals skråvinduer. Fotos er fremskaffet gennem [tagfirmaet] der har dokumenteret forholdet ved renoveringen og fremlægges som bilag 11 og bilag 12.

På baggrund af FRIDAS høringssvar af 27-10-2020 ser klager derfor ikke grund til at gentage fremsstillingen fra klagers høringssvar af 31-08-2020, og sagen kan med forbehold for FRIDAS yderligere kommentarer behandles af ankenævnet på det foreliggende grundlag."

Ankenævnet for Forsikring

11.

95377

Selskabet har i brev af 7/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det bemærkes indledningsvis, at det af klager anførte responsum 1 ikke fremgår af ankenævnets portal udover klagers bilag 1 – 5, 6a – 6d, 7a – 7c, 8a – 8c, 9 og 10, som alle er sendt i høring den 21. september 2020.

Klager har fremlagt 2 fotos af skråvindue ved 1. sal efter fjernelse af 2 rækker tagsten under vinduet. Af fremlagte fotos fremgår det, at undertag fremstår intakt og lægter tørre – uden tegn på vandindtrængning i forbindelse med skråvinduet. Da der – uanset at afvandingen for skråvinduet måtte være udført forkert i henhold til producentens anvisninger – ikke ses skader pga. vandindtrængning som følge heraf knap 4 år efter overtagelsen, eller tegn på vandindtrængning i øvrigt, fastholdes FRIDA's påstand.

Med forbehold for klagers yderligere kommentarer kan klagen behandles af ankenævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i brev af 15/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager skal beklage ved en fejl at have fremsendt forkerte fotos som Bilag 11 og Bilag 12. Som FRIDA gør opmærksom på i sin skrivelse ses ingen opfugtning eller utætheder ved foto af skråvindue på 1. sal. Dette skyldes at fotoet er taget ved genetablering af de gamle vinduer. [Tagfirmaet] havde naturligvis interesse i at dokumentere korrektheden af udført arbejde ved renoveringen hvorfor de har fotograferet dette. Klager har altså ved en fejl fremsendt billeder tilhørende kvalitetssikringen i stedet for af skadesforhold. Klager beklager fejlen og takker FRIDA for at gøre opmærksom på dette ved at bemærke de tørre og intakte lægter mv. Klager beder om at Bilag 11 og Bilag 12 slettes da de derfor er irrelevante for sagen.

Klager har måttet erfare at [tagfirmaets] fotodokumentation kun havde til formål at kvalitetssikre. Klager kan derfor ikke fremvise yderligere fotodokumentation for forholdet om den manglende afvanding ved 1. sals tre skråvinduer, men må endnu en gang henvise til at [selskabets medarbejder] ved besigtigelsen 10. febr. 2020 kunne have benyttet sig af muligheden for at besigtige dette forhold, hvilket han, af for klager uvisse grunde, ikke gjorde. FRIDA var på daværende tidspunkt af klager gjort bekendt med disse forhold. [Tagfirmaet], kan stadig kontaktes for bekræftelse af klagers opfattelse af skadesforholdene vedrørende den manglende afvanding samt de andre forhold nævnt i de tidligere skrivelser.

Klager holder derved fast i klagen og Ankeforsikring kan, med forbehold for yderligere kommentarer fra FRIDA, behandle sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget klagerens opgørelse af kravet, faktura af 19/3 2020 fra tagfirmaet vedrørende nye installationer på 1. sal, faktura af 13/3 2020 fra tagfirmaet og BYG-ERFA blad om dampspærrematerialer og fugttransport.

Ankenævnet for Forsikring

12.

95377

Nævnet har videre fået forelagt tidligere tilstandsrapport af 14/4 2014 og tilstandsrapporten af 17/8 2015, som forsikringen er tegnet på baggrund af.

Af tilstandsrapport af 14/4 2014 fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.2 Tagfald	K3	Taget på tilbygningen mod syd har ingen/lidt fald, og der står vand på taget. Flade tage var normalt, da tilbygningen blev opført. Fra 1981 blev der indført krav om tag hældning på mindst 1:40. Der er ikke konstateret utætheder af taget i lofter.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K1	Stern har en nedslidt overfladebehandling på tilbygning mod syd og entre/badeværelse mod vest.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K0	Tagrende på tag over entre/badeværelse skal renses.
1.11 Ventilation	K3	Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tag-/loftrum. Undertag er misfarvet. Note: Der skal etableres forøget ventilation af tag-/loftrum, så opfugtning af undertag/træværk undgås. Undertag skal ligeledes eftergås og fastgøres, evt. helt udskiftes.
1.12 Isolering	K2	Isolering i skråvægge og skunk ligger ujævnt/ikke tæt og bør eftergås af håndværker.
1.13 Dampspærre	K3	Dampspærre i skråvægge har mange revner/huller. Der er risiko for kondensering/opfugtning af isolering og nedbrygning af tagkonstruktion. Note: Der bør snarest udføres en tætning af dampspærre, evt. ny dampspærre for at undgå nedbrydning af tagkonstruktionen.

Af tilstandsrapport af 17/8 2015, som forsikringen er tegnet på baggrund af fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.2 Tagfald	K3	Taget på tilbygningen mod syd har ingen/lidt fald, og der står vand på taget. Flade tage var normalt, da ti bygningen blev opført. Fra 1981 blev der indført krav om tag hældning på mindst 1:40. Der er ikke konstateret utætheder af taget i lofter.
1.13 Dampspærre	K3	Dampspærre i skråvægge har mange revner/huller. Der er risiko for kondensering/opfugtning af isolering og nedbrygning af tagkonstruktion. Note: Der bør snarest udføres en tætning af dampspærre, evt. ny dampspærre for at undgå nedbrydning af tagkonstruktionen.

Af rapport fra skimmelsvampeundersøgelse af 14/8 2017 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Støvprøver fra vandrette overflader

Ved analyse af støvets indhold af spiringsdygtige skimmelsvampesporer på KA-6-KA-7 kan vi konkludere, at der i indeklimaet, i både børneværelset på 1. sal og i opholdsstuen på tilbygningen fra 1970, foruden den naturligt forekommende skimmelsvampeflora, er atypisk forekomst af sporer

fra fugtskadeskimmelsvampe af samme arter som er fundet under gulvkonstruktionen i den oprindelige ejendom fra 1924.

Med baggrund i besigtigelsen er det vores vurdering at hovedparten af de konstaterede mængder skimmelsvampe i støvet kan henføres til de allerede udførte blotlæggelser og åbninger til bygningsdelene.

Med baggrund i de konstaterede forekomster af spiringsdygtige skimmelsvampesporer skal der udføres en hovedrengøring af hele ejendommen inklusiv inventar og løsøre i forlængelse af udbedringsarbejderne.

...

Handlingsplaner og forslag til skadesudbedring

Vi anbefaler at der indledningsvist udføres en grundig rengøring af overflader samt af inventar og løsøre i rummene på 1. sal. Herudover skal der monteres tætsluttende støvvægge i entreen mod køkken og opholdsstuen og mod badeværelset. Endelig udskiftes den opsatte plastic i dørhullet mellem hovedejendommen og tilbygningen med et fast tæt støvvæg som angivet på tegningsbilag 2.

Rengøringen af rummene på 1. sal skal først udføres når de tætsluttende støvvægge er monteret i stueetagen og udføres med støvsuger påmonteret mikrofilter og en aftørring af overfladerne med en hårdt opvredet klud tilsat almindelige rengøringsmidler. Ved rengøringen skal der anvendes undertryk med luftrensere og med afkast til det fri.

Når sektioneringen mod de angrebne områder er blevet udført og ovenstående rengøring er blevet gennemført kan rummene på 1. sal anvendes til normalt ophold. "

Af taksatorrapport af 10/11 2017 fremgår bl.a.:

"2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Ved besigtigelsen kunne følgende noteres:

Det kunne noteres, at der var kraftig skimmelvækst på undertaget i tagrummet.

Skadelidte har foranlediget, at der er blevet foretaget en undersøgelse af skimmelvæksten via Teknologisk institut, og vi afventer således konklusionen på denne via deres rapport.

...

5. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

Vurderer byggeteknikeren at forholdet var til stede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet?

Ja

Kunne den bygningssagkyndige have noteret sig forholdet:

Ja"

Af fugt og mikrobiologisk undersøgelse af 21/11 2017 fra Teknologisk Institut indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Baggrund

Der er en verserende ejerskifteforsikringssag på huset. Familien er genhuset, og renovering af dele af huset er igangsat. Der ønskes foretaget en undersøgelse af øvrige dele af huset med henblik på at fastslå, om der er fugt og/eller skimmelvækst af betydning for husets tilstand og indeklima.

...

Sammenfatning

Der er konstateret skimmelvækst i forsatsvæg i entre, Tilbygning 1.

Der er konstateret let vækst af skimmel i forsatsvægge i Tilbygning 2.

På 1. sal er der konstateret let skimmelforekomst bag forsatsvægge på gavle mod øst og vest.

Alle forsatsvægge bør nedtages, så der kan foretages nødvendig skimmelafrrensning og etableres ny isolering.

I tagrum er der konstateret kraftig skimmelvækst på undertag og spær grundet mangelfuld ventilation. Der er også skimmelvækst på undertag i skunkrum. Undertaget er tjenlig til udskiftning på grund af stærk begroning af skimmelsvampe udbredt på hele undertaget. Øvrige overflader, som fx spær, skal afrens.

Der vurderes at være kraftig påvirkning af indeklimaet på grund af skimmelvækst i værelser på 1. sal, i hovedhus, i værelse i tilbygning 2 samt i entre i tilbygning 1.

Det vurderes at være forbundet med risiko for helbredsgener at sove/opholde sig i længere tid i værelserne på 1. sal, der både er påvirket af skimmel fra tagrum og gavlvægge. Der kan være risiko for helbredsgener ved ophold i tilbygningerne.

I kælder er der konstateret forsatsvæg på trappe, som bør fjernes samt revne i kældergulv, som bør udbedres.

De omtalte skader har samlet set et sådant omfang, at det må karakteriseres som atypisk for tilsvarende huse af denne alder.

De flade tage på tilbygningerne 1 og 2 samt gulvkonstruktion i tilbygning 1 er ikke undersøgt for skimmelvækst. Dette anbefales udført.

Besigtigelse og målinger

...

1. sal

Der er to værelser på 1. sal i hovedhuset.

Der blev skåret op i gavlvæg mod øst. Væggen består af 1 lag gips, plastdampspærre, 50 mm isolering, 15 mm polystyren klæbet på puds. Der er ingen lugt af skimmel i væggen. GANN-måling på puds viser tælletal 55 (tørt).

Tapeprøve, bilag 2, på puds viser ringe forekomst af skimmelsporer og skimmelvækst. Væksten tyder på, at der i perioder er eller har været vækst.

Der blev skåret op i gavlvæg mod vest. Væggen består af 1 lag gips, ingen dampspærre, 50 mm isolering, 15 mm polystyren klæbet på puds. Der er ingen lugt af skimmel i væggen. GANN-måling på puds viser tælleletal 70, dvs. let fugtig. Tapeprøve, bilag 2, på puds viser moderat forekomst af skimmelsporer og ringe forekomst af skimmelvækst. Skimmelforekomsten er antagelig aktiv i perioder af året.

Tagrum og skunkrum

Fra værelse mod øst er der adgang til tagrum (hanebåndsloft) via lem i loftet. Taget er af nyere dato med sortglaseret tegl og undertag af hvid banevare – antagelig diffusionsåbent. Taget er isoleret med 150 mm mineraluld og kraftigt underventileret. Der ses kun to små åbninger - 1 i hver gavl - og ingen ventilation i kip eller henover skråvæg til tagfod. Selvom undertaget er diffusionsåbent giver dette og de to små udluftninger ikke mulighed for bortventilering af den fugttilgang, der er til tagrummet. Dampspærren i loftet i værelserne er en alu-craft, som ikke kan betragtes som en tæt dampspærre, og lemmerne er ikke tætte. Loftet er en spånplade. Undertaget er derfor massivt begroet med skimmelvækst.

Aftryksprøve på undertag, bilag 1, prøve 8, viser kraftig vækst af *Chaetomium* og *Cladosporium*, som begge er fugtskadesvampe.

Tapeprøve, bilag 2, på undertag og spær, se bilag 2, prøve 8 og 9, viser kraftig forekomst af både skimmelsporer og vækst på undertag og spær.

MycoMeterprøver, taget på undertag viser aktiv skimmelvækst i kategori C, se bilag 3, prøve 2.

Der ses også skimmelvækst på undertag i skunkrum. Skunkrummene er isoleret på undersiden af undertaget. Dvs. det er såkaldt 'varme' skunke. Der er ingen ventilation af skunkrummene. Der er ingen tæt dampspærre på den varme side af isoleringen. Der er ingen luftspalte henover skråvæggen.

...

Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

...

Værelser på 1. sal

Opklæbning af polystyren på puds giver en tæt flade. Denne efterisoleringsmetode er problematisk, da opklæbningen sjældent er fuldt dækkende, hvorfor der kan være risiko for skimmelvækst i ikke klæbede flader. Det anbefales derfor, at forsatsvæg på begge gavle i værelser nedtages i forbindelse med renovering af værelserne.

Tag

Undertaget er så kraftigt angrebet af skimmel, at det ikke kan renses. Desuden er der skimmelvækst på spær, og isoleringslaget vil på oversiden være kraftigt inficeret med sporer af skimmel. Den konstaterede skimmelvækst vurderes at have en kraftig påvirkning på indeklimaet på 1. sal. Taget skal derfor totalrenoveres. Det må anbefales at renovere taget i forbindelse med den nu igangsatte renovering af hovedhusets stueetage.

Ud fra et fugtteknisk synspunkt vil det ikke være muligt at isolere taget yderligere med mindre der udføres nye lofter og skråvægge med tæt dampspærre. Det vil endvidere forudsætte, at taget hæves med deraf følgende nødvendige følgearbejder.

I Tilstandsrapport dateret 17. august 2015 er det på side 8 pkt A1.13 nævnt, at 'Dampspærren i skråvægge har mange revner/huller. Der er risiko for kondensering/opfugtning af isolering og nedbrydning af tagkonstruktion. Note: Der bør snarest udføres en tætning af dampspærre, evt. ny dampspærre for at undgå nedbrydning af tagkonstruktionen. Karakter K3.'

Denne bemærkning om hovedhusets tagkonstruktion er fuldstændig utilstrækkelig. Den primære årsag til fugt og skimmelvækst er mangel på ventilation. Taget er som sådan ikke overisoleret, dvs. isoleringstykkelsen på 150 mm svarer til, hvad man må lægge på fx et pudset loft uden dampspærre, men hvor ventilationen er forskriftsmæssig i orden dvs. 1/1000 del af det bebyggede areal i kip og 1/500 del ved hver tagfod. Dette har været god håndværksmæssig skik i mange år på det tidspunkt, hvor taget er lagt (1999).

Tagrum skal mindst ventileres svarende til et ventilationsareal på 1/500 af det bebyggede areal (se figur 5). Dette gælder uanset om der anvendes et diffusionstæt undertag eller der ikke anvendes undertag. Selv om undertaget er diffusionsåbent, kan det tilrådes at der anvendes samme ventilation.

Ventilation af åbne tagrum sker bedst gennem åbninger ved tagfod og tagkip. Ved sadeltage placeres halvdelen af det samlede ventilationsareal, dvs. 1/1000, ved kip og resten fordeles jævnt langs de to sider ved tagfod. Ved pulttage pla-

Kilde Byg-Erfa blad 990920: Ventilation af tagkonstruktioner.

Ventilationen skal altså være i orden uanset isoleringstykkelse. Hvis man isolerer med mere end 150 mm stilles der foruden de nævnte krav til ventilation desuden krav om, at der skal være en helt tæt dampspærre.

Der er ikke krav til ventilation af en varm skunk, men så skal dampspærren være tæt, hvilket den ikke er (som nævnt i Tilstandsrapporten). Hanebåndsloftet ventileres altså alene via de to små huller i gavlene.

Dette forhold burde være beskrevet i Tilstandsrapporten, da der er sat kryds ved 'nej' til pkt. 1: Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

...

Generel bemærkning til Gann-målinger

De udførte fugtmålinger er øjebliksmålinger. Fugtigheden bag en forsatsvæg vil svinge kraftigt over året. Det er derfor overvejende sandsynligt, at de udførte målinger vil være højere, hvis de blev taget i vinterhalvåret.

...

Udbedringsforslag

...

Tag

Der etableres tætte skunklemme og loftslem.

Tagsten og lægter nedtages. Tagsten kan genanvendes.

Undertag og isolering fjernes både fra tagrum og skunkrum.

Der udføres en skimmelafræsning af spær og gulv på loft og i skunke samt gavltrekanter og andre tilgængelige flader. Skimmelafræsningen udføres ved indledende grundig støvsugning af alle flader. Herefter kan fladerne afrenses ved tørdampsrensning som MicroClean metoden eller ved skrubning med desinfektionsmiddel. Midlet sprøjtes på og efter ca. 1 time skal overfladerne skrubbes med børste og efterfølgende aftørres med fx frotteklude. Der kan være behov for at gentage processen for at opnå ren flade.

Det kontrolleres ved MycoMetertest med udfaldskrav i kategori A, at overfladerne er rene.

Herefter etableres taget under hensyn til nugældende regler for ventilation.

Der skal samtidig etableres en tæt dampspærre både på lofter i værelser og gang samt på skråvægge og skunkvægge. Hvis ikke dette gøres, må der af fugttekniske årsager højst isoleres med 150 mm isolering.

...

Bilag 1. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Aftryksprøver

...

8	Hanebåndsloft, undertag	1 <i>Alternaria sp.</i> 50 <i>Chaetomium sp.</i> 50 <i>Cladosporium sphaerospermum</i>
---	-------------------------	--

...

Bilag 2. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Tapeprøver

Tapeprøver udtaget ved besigtigelsen er vurderet ved direkte mikroskopi.

Analyseresultat, tapeprøve udtaget den 16. oktober 2017

5	1. sal, værelse, østgavl (Tape)	+	+ vækst
6	1. sal, værelse, vestgavl (Tape)	++	+ vækst
7	Trappe til kælder (Tape)	++	+ vækst
8	Hanebåndsloft, undertag (Tape)	+++	+++ vækst
9	Hanebåndsloft, spær (Tape)	+++	+++ vækst

÷ ingen forekomst

+ ringe forekomst

++ moderat forekomst

+++ massiv forekomst

...

Bilag 3. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Mycometer®-test

Mycometer®-testen er en kvantitativ undersøgelsesmetode, som viser, i hvilken udstrækning der foregår skimmelvækst på den undersøgte overflade.

Testen er baseret på detektion og kvantificering af et enzym, som findes i både mycelium og sporer hos alle skimmelsvampe. Analyseresultater inddeles i 3 kategorier:

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

B: $25 < \text{Mycometer}^{\circledR}\text{-værdi} \leq 450$. Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelse af ældre udtørrede skimmelsvampe.

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

Analyseresultat, Mycometer®-test udtaget den 16. oktober 2017

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	Mycometer®-værdi	Niveau
3	Tilbygning 2, værelse, syd ved østfacade	229	B
8	Hanebåndsloft, undertag	1.128	C

Af selskabets mail af 12/12 2017 til klageren fremgår bl.a.:

"Tagrum og skunkrum (skade ...)

Der kan registreres massive forekomster og vækst af skimmel på undertag og spær, hvilket også kan konstatere; ved vores besigtigelse den 10/11 d.å.

Årsagen til opfugtningen og de heraf følgende skimmelforekomster i tagkonstruktionen består til dels i opstigende damp fra jeres husholdning, som følge af datidens utætte dampspærre, og til dels i K3-anmærkningen i tilstandsrapporten (pkt. 1.13, litra A). I har oplyst, at K3-anmærkningen er blevet udbedret af sælger efter aftale, hvilket dog ikke ændrer ved anmærknings betydning i forhold til ejerskifteforsikringen. En anmærkning i tilstandsrapporten kan alene udgå ved en allonge til tilstandsrapporten, som udarbejdes af den pågældende bygningssagkyndige efter at denne har gennemgået og godkendt udbedringen af det pågældende forhold. På den måde har man som køber en rimelig sikkerhed for, at anmærkningen er udbedret korrekt og ellers har man mulighed for at klage over den bygningssagkyndige godkendelse

Da vi ikke har modtaget en sådan allonge, kan vi ikke se bort fra K3-anmærkingen.

Derudover er tagrummet alene blevet besigtiget fra loftslem.

Begge forhold, K3-anmærkningen og den begrænsede besigtigelse, har givet anledning til, at der er taget forbehold i policen.

Omfang og vækst af skimmel på undertag i varm skunk kendes ikke. Da skunkrummene ikke er en del af husets beboelsesrum og i øvrigt afsondret fra disse, vil selv mere omfattende forekomster

af skimmel i skunkrummene ikke udgøre en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi kan derfor ikke tilbyde dækning for skimmel i husets tagkonstruktionen samt udførelse af passende ventilation."

Af supplerende fugt og mikrobiologisk undersøgelse af 25/1 2018 fra Teknologisk Institut fremgår bl.a.:

"Sammenfatning

...

Værelser på 1. sal: Stikprøverne har ikke afsløret kraftig skimmelvækst, men erfaringsmæssigt er der stor risiko for stedvis kraftig skimmelvækst bag de udførte forsatsvægge. Det anbefales derfor at lade forholdet stå åbent indtil forsatsvæggene er pillet ned, så der kan foretages en grundig undersøgelse.

Tagrum og skunkrum: Skimmelvæksten er begge steder voldsom med erfaringsmæssigt særdeles kraftig påvirkning af indeklimaet. Taget vurderes ikke at være udført iht. gældende regler fx konstruktion, ventilation, dampspærre, mv. K3 anmærkningen i tilstandsrapporten dækker ikke tagrummet, og skaden i tagrummet vurderes ikke at have sammenhæng med dampspærrens tilstand i skunkrummene.

Besigtigelse og målinger

...

1. sal

Bemærkning til Fridaforsikrings mail dateret 12. dec. 2017.

Der er i tilstandsrapporten ingen bemærkninger til indvendig efterisolering på gavlvægge mod øst og vest. Der er ganske rigtigt ikke konstateret kraftig skimmelvækst, men den indvendige efterisolering med opklæbning af polystyren på puds og her uden på en forsatsvæg er problematisk og har været til stede med de skader, der er, ved overtagelsen. Derfor anbefales en renovering. Ved nedtagning af efterisoleringen vil det afsløres, om der er større skade, end det er afsløret ved den udførte stikprøveundersøgelse. Dette forsikringsforhold bør således ikke lukkes, før forsatsvæggen nedtages, så væg og tapet kan besigtiges i sin fulde udstrækning.

Der er kan registreres moderat forekomst og ringe vækst af skimmel bag pladebeklædning mod gavle.

Tagrum og skunkrum

Bemærkning til Fridaforsikrings mail dateret 12. dec. 2017:

Der er ingen beskrivelse af tagrummet i tilstandsrapporten, hvorfor det vurderes helt usandsynligt, at konsulenten har besigtiget tagrummet fra loftslem. Skimmelvæksten er særdeles kraftig, som det ses af fotobilag i tidligere rapport, og er ikke kun udbredt i tagrum men også i skunk-

rummene, hvorfor der vurderes at være en endog særdeles kraftig påvirkning af indeklimaet især på 1. sal fra skimmelvækst på undertag.

K3 anmærkningen i tilstandsrapporten dækker ikke tagrummet, og skaden i tagrummet vurderes ikke at have sammenhæng med dampspærrens tilstand i skunkrummene.

...

Vurdering

På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:

...

Værelser på 1. sal

Ved nedtagning af efterisoleringsvæg bør det vurderes, om der er større skade af fugt og skimmelvækst end det er konstateret ved stikprøveundersøgelsen, jf. rapport dateret 21. november 2017.

Tag

Undertaget er så kraftigt angrebet af skimmel, at det ikke kan renses. Desuden er der skimmelvækst på spær, og isoleringslaget vil på oversiden være kraftigt inficeret med sporer af skimmel. Dette gælder både skunkrum og hanebåndsloft og er ikke fyldestgørende beskrevet i Tilstandsrapporten. Skaden vurderes at have været fuldt til stede ved tilstandsvurderingen. Det vurderes derfor sandsynligt, at hanebåndsloftet slet ikke er besigtiget på trods af, at der er fri adgang via lem.

Den konstaterede skimmelvækst vurderes at have en kraftig påvirkning på indeklimaet på 1. sal."

Af klagerens mail af 28/1 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

"Under arbejdet med at rive alle indvendige vægge samt loftet ud, så der er gjort klar til udbedring af skaden, konstateres det at skaden ikke begrænser sig til hanebåndsloftet og tagkonstruktionen, men også omfatter de indvendige vægge. (Se vedhæftede billedokumentation.)

Hertil kommer (som også ses på billedok. (Undertag 1)) at skimmelforekomst er mest udbredt på den del af undertaget der er frit uden dampspærre. Det er altså ikke defekt dampspærre i skråvæggene der er årsag til skaden, som I hævder.

Såfremt skaden på nogen måde har forbindelse til en dampspærres beskaffenhed, er det til dampspærren på værelsets loft, og denne er ikke bemærket i tilstandsrapporten

Da det kun er dampspærre i skråvægge der er anmærket i tilstandsrapporten, er det vores påstand at skaden er dækningsberettiget

Vi skal derfor bede Jer om at tage oplysningerne med i behandlingen af skadesanmeldelsen vedr. ovennævnte skade."

Af klagerens mail af 13/2 2020 til selskabet fremgår bl.a.:

"De fejl som er begået ved opbygning af taget og som er medvirkende til den konstaterede skade er:
Der er ikke lavet tagfod
Der er ikke etableret afvanding over vinduer
Der er ikke fuglegitter
Undertager ikke afsluttet korrekt ved gavle, ej heller ned til fladt tag"

Af selskabets taksatorrapport af 10/2 2020 fremgår bl.a.:

"I forbindelse med tidligere anmeldt skimmelsvampeskade på undertag, har skadelidte anmeldt, at der kan være en anden årsag end den tidligere skade blev afvist på.

Ved besigtigelsen viser skadelidte, at der mangler tagfod mod havesiden, og at der er en mindre revne i undertaget ved murkronen.

Tagkonstruktionen er opbygget uden tagfod, men med undertag ud over murkronen, med overliggende tegl. Det er en almindelig konstruktion på det tidspunkt for opførelsen af bygningen, og der kunne ikke ved besigtigelsen noteres rådkader, fugtskader i lægen ved tagfoden over revnen i undertaget.

At den mindre revne i undertaget skulle have indflydelse på skimmelsvampen i tagrummet, er efter min opfattelse ikke sandsynligt. Der ville i givet fald være fugtskader på lægten og i murkronen. Da der ikke kan konstateres angreb af trænedbrydende svampe ved tagfoden, har de mindre utætheder i undertaget alene givet anledning til en meget begrænset fugtmængde. Et undertag er ikke fugtsugende, og en fugttransport via undertaget er således ikke muligt.

Skimmelsvampen som er til stede i loftrummet skyldes damptrykket fra beboelsen.

...

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Ingen skade.

Forholdet bør afvises med at den mindre revne og det faktum at der ikke er monteret tagfod, har ingen indflydelse på skimmelvæksten i tagrummet."

Af police gældende fra den 31/1 2016 fremgår bl.a.:

"For policen gælder disse forbehold/klausuler

- Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten/el-rapporten jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.

...

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygnin-ger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrivet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse.

- Delvist besigtigede bygningsdele betragter vi som ubesigtigede. Årsagen er, at den bygningssagkyndige ikke har præciseret omfanget af besigtigelsen som anbefalet i Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige. Det betyder, at der er tvivl om, hvad der reelt er besigtiget og hvad der reelt ikke er besigtiget. I tilstandsrapportens bemærkninger på side 6/7 punkt 2, er det ikke præciseret hvilke bygningsdele, der er bag inventar, under løse tæpper, eller på anden måde er beskrevet som delvist besigtigede. Ubesigtigede bygningsdele er ikke omfattet af denne forsikring.

...

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.2, 1.13, 3.4, 5.1, 5.3, 6.3 og 7.1, bygning B punkt 1.2. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Af forsikringsbetingelserne nr. E11 – 1 fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

...

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke skader dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

F Skader og nærliggende risiko for skader i en bygningsdel eller installation, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen, fx tillukkede lemme og placering af møbler over kryberumslemme."

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 1924 – den 31/1 2016. Ejendommen er udført med sadeltag og har fået nyt tag i 1999. I 1967 er der udført en tilbygning mod vest med fladt tag med tagpap, og der er i 1970 udført en tilbygning mod syd, hvor tagkonstruktionen er udført som et built-up tag med asfaltpap og perlesten.

Selskabet har dækket udbedringen af skimmelsvamp i krybekælder, bag forsatsvægge i stueplan samt skimmelsvamp og fugtskade i badeværelset. Selskabet har udbetalt knap 400.000 kr. inklusiv følgeudgifter til genhusning, opmagasinering af indbo, mertransport i forbindelse med genhusning, udgifter til Teknologisk Institut og køkken m.v.

Twisten for nævnet omhandler selskabets afslag på dækning af udbedring af utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen, skimmelsvamp i tagkonstruktionen samt efterfølgende konstaterede skimmelforekomster bag skillevægge på 1. salen. Klageren har opgjort sit krav til 330.687,20 kr. og han kræver fuld dækning.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret fugtskader ved lægter eller spær som følge af forholdene vedrørende den udførte undertagsafslutning ved ydermur og ved murkronen eller manglende afstandslister, hvorfor forholdene ikke udgjorde dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet. Forholdene kan dermed heller ikke være årsag til skimmelforekomsterne i loftrummet. Selskabet har anmodet klageren om at fremsende billeder af manglende afvanding over vinduerne, og derudover gør selskabet opmærksom på, at de anmeldte skimmelramte skillevægge blev fjernet forud for selskabets besigtigelse, hvorfor disse forhold ikke kan lægges selskabet til last ved nævnets behandling af sagen.

Selskabet har oplyst, at loftrummet strækker sig over et ca. 7,5 meter langt længehus med ventilationshuller i hver gavl, og at tagbeklædningen udgøres af sortglacerede dobbeltvingede tegl uden fugesystem, der i sig selv betragtes som en ventileret tagbeklædning, udlagt på et diffusionsåbent underlag afsluttet på ydermuren, da huset er udført uden egentlig tagfod. Selskabet

har anført, at de massive skimmelforekomster i loftrummet skyldes den utætte dampspærre i skråvæggene, og at skimmelforekomsten er opstået/kulmineret efter overtagelsen, mest sandsynligt på grund af det daglige damptryk med en husstand på 4. Selskabet mener videre, at forholdet ikke afviger fra, hvad klageren måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens K3 anmærkning og advarsel om den utætte dampspærre. En utæt dampspærre vil medføre, at varme og fugtigt indeluft fra husholdningen kan trænge ud i skråæggen og op i det koldere luftrum, hvor den vil kondensere på undertag og spær.

Klageren har blandt andet anført, at det i rapporten fra Teknologisk Institut konstateres, at der er kraftig skimmelvækst på undertag og spær på grund af manglende ventilation, og at undertaget er massivt begroet med skimmelvækst i en sådan grad, at det vurderes at være forbundet med risiko for helbredsgener at sove og opholde sig i længere tid i værelserne på 1. salen. Han har videre henvist til skimmelsvampeundersøgelsen af 14/8 2017, hvor der blev fundet massiv forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer. Han mener, at selskabet ikke kan afvise kravet på baggrund af policens generelle forbehold om delvist besigtigede bygningsdele. Derudover mener han, at den primære årsag til skaden er den mangelfulde ventilation, hvilket er bekræftet af konsulenten fra Teknologisk Institut samt begge håndværksmestre, og at flere fejlagtige byggetekniske forhold ligeledes har medvirket til skaden. I forbindelse med udbedringen af tagkonstruktionen blev det konstateret, at taget var lagt uden afstandsklodser, at undertaget var afsluttet forkert mod gavlene, at der ikke var monteret tagfod, og at der heller ikke var monteret afvanding over tagets tre skråvinduer. Den primære årsag til skimmelvæksten i skunkrumme er manglende ventilation, idet dampspærren ikke er helt tæt, hvilket tilstandsrapporten ikke indeholder oplysninger om. Han har videre anført, at der i forbindelse med nedrivning af indvendige skillevæg blev konstateret omfattende skimmelvækst, hvilket på ingen måde har sammenhæng med den utætte dampspærre, og at der har været nærliggende risiko for skade på grund af, at der er efterisoleret med ikke fuldt dækkende opklæbning af polystyren på puds, hvor skimmelvækst kan opstå på de ikke klæbende flader.

Klageren har videre anført, at skimmelforekomsterne i tagkonstruktionen og i værelserne på 1. salen var til stede på overtagelsestidspunktet, hvilket blandet andet understøttes af selskabets besigtigelsesnotat af 10/2 2020 samt den supplerende rapport fra Teknologisk Institut af 25/1 2018.

Af rapport fra skimmelsvampeundersøgelse af 14/8 2017 fremgår det, at "ved analyse af støvets indhold af spiringsdygtige skimmelsvampesporer på KA-6-KA-7 kan vi konkludere, at der i indeklimaet, i både børneværelset på 1. sal og i opholdsstuen på tilbygningen fra 1970, foruden den naturligt forekommende skimmelsvampeflora, er atypisk forekomst af sporer fra fugtskadeskimmelsvampe af samme arter som er fundet under gulvkonstruktionen i den oprindelige ejendom fra 1924. Med baggrund i besigtigelsen er det vores vurdering at hovedparten af de konstaterede mængder skimmelsvampe i støvet kan henføres til de allerede udførte blotlægninger og åbninger til bygningsdelene".

Af byggeteknisk rapport af 10/11 2017 fremgår det, at "det kunne noteres, at der var kraftig skimmelvækst på undertaget i tagrummet".

Det fremgår af fugt og mikrobiologisk undersøgelse af 21/11 2017 fra Teknologisk Institut, at "**Værelser på 1. sal** Opklæbning af polystyren på puds giver en tæt flade. Denne efterisoleringsmetode er problematisk, da opklæbningen sjældent er fuldt dækkende, hvorfor der kan være risiko for skimmelvækst i ikke klæbede flader. Det anbefales derfor, at forsatsvæg på begge gavle i værelser nedtages i forbindelse med renovering af værelserne. **Tag** Undertaget er så kraftigt angrebet af skimmel, at det ikke kan renses. Desuden er der skimmelvækst på spær, og isoleringslaget vil på oversiden være kraftigt inficeret med sporer af skimmel. Den konstaterede skimmelvækst vurderes at have en kraftig påvirkning på indeklimaet på 1. sal. Taget skal derfor totalrenoveres. Det må anbefales at renovere taget i forbindelse med den nu igangsatte renovering af hovedhusets stueetage. Ud fra et fugtteknisk synspunkt vil det ikke være muligt at isolere taget yderligere med mindre der udføres nye lofter og skråvægge med tæt dampspærre. Det vil endvidere forudsætte, at taget hæves med deraf følgende nødvendige følgearbejder. I Tilstandsrapport dateret 17. august 2015 er det på side 8 pkt A1.13 nævnt, at 'Dampspærren i

skråvægge har mange revner/huller. Der er risiko for kondensering/opfugtning af isolering og nedbrydning af tagkonstruktion. Note: Der bør snarest udføres en tætning af dampspærre, evt. ny dampspærre for at undgå nedbrydning af tagkonstruktionen. Karakter K3.' Denne bemærkning om hovedhusets tagkonstruktion er fuldstændig utilstrækkelig. Den primære årsag til fugt og skimmelvækst er mangel på ventilation. Taget er som sådan ikke overisoleret, dvs. isoleringstykkelsen på 150 mm svarer til, hvad man må lægge på fx et pudset loft uden dampspærre, men hvor ventilationen er forskriftsmæssig i orden dvs. 1/1000 del af det bebyggede areal i kip og 1/500 del ved hver tagfod. Dette har været god håndværksmæssig skik i mange år på det tidspunkt, hvor taget er lagt (1999). ... Ventilationen skal altså være i orden uanset isoleringstykkelse. Hvis man isolerer med mere end 150 mm stilles der foruden de nævnte krav til ventilation desuden krav om, at der skal være en helt tæt dampspærre. Der er ikke krav til ventilation af en varm skunk, men så skal dampspærren være tæt, hvilket den ikke er (som nævnt i Tilstandsrapporten). Hanebåndsloftet ventileres altså alene via de to små huller i gavlene. Dette forhold burde være beskrevet i Tilstandsrapporten, da der er sat kryds ved 'nej' til pkt. 1: Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?

...

Udbedringsforslag ... Tag Der etableres tætte skunklemme og loftslem. Tagsten og lægter nedtages. Tagsten kan genanvendes. Undertag og isolering fjernes både fra tagrum og skunkrum. Der udføres en skimmelafrrensning af spær og gulv på loft og i skunke samt gavltrekanter og andre tilgængelige flader. Skimmelafrrensningen udføres ved indledende grundig støvsugning af alle flader. Herefter kan fladerne afrenses ved tørdampsrensning som MicroClean metoden eller ved skrubning med desinfektionsmiddel. Midlet sprøjtes på og efter ca. 1 time skal overfladerne skrubbes med børste og efterfølgende aftørres med fx frotteklude. Der kan være behov for at gentage processen for at opnå ren flade. Det kontrolleres ved MycoMetertest med udfaldskrav i kategori A, at overfladerne er rene. Herefter etableres taget under hensyn til nugældende regler for ventilation. Der skal samtidig etableres en tæt dampspærre både på lofter i værelser og gang samt på skråvægge og skunkvægge. Hvis ikke dette gøres, må der af fugttekniske årsager højst isoleres med 150 mm isolering".

Af supplerende fugt og mikrobiologisk undersøgelse af 25/1 2018 fra Teknologisk Institut fremgår det, at "**Værelser på 1. sal** Ved nedtagning af efterisoleringsvæg bør det vurderes, om der er større skade af fugt og skimmelvækst end det er konstateret ved stikprøveundersøgelsen, jf. rapport dateret 21. november 2017. **Tag** Undertaget er så kraftigt angrebet af skimmel, at det ikke kan renses. Desuden er der skimmelvækst på spær, og isoleringslaget vil på oversiden være kraftigt inficeret med sporer af skimmel. Dette gælder både skunkrum og hanebåndsloft og er ikke fyldestgørende beskrevet i Tilstandsrapporten. Skaden vurderes at have været fuldt til stede ved tilstandsvurderingen. Det vurderes derfor sandsynligt, at hanebåndsloftet slet ikke er besigtiget på trods af, at der er fri adgang via lem. Den konstaterede skimmelvækst vurderes at have en kraftig påvirkning på indeklimaet på 1. sal".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 10/2 2020, at "ved besigtigelsen viser skadelidte, at der mangler tagfod mod havesiden, og at der er en mindre revne i undertaget ved murkronen. Tagkonstruktionen er opbygget uden tagfod, men med undertag ud over murkronen, med overliggende tegl. Det er en almindelig konstruktion på det tidspunkt for opførelsen af bygningen, og der kunne ikke ved besigtigelsen noteres råds-kader, fugtskader i lægten ved tagfoden over revnen i undertaget. At den mindre revne i undertaget skulle have indflydelse på skimmelsvampen i tagrummet, er efter min opfattelse ikke sandsynligt. Der ville i givet fald være fugtskader på lægten og i murkronen. Da der ikke kan konstateres angreb af trænedbrydende svampe ved tagfoden, har de mindre utætheder i undertaget alene givet anledning til en meget begrænset fugtmængde. Et undertag er ikke fugtsugende, og en fugttransport via undertaget er således ikke muligt. Skimmelsvampen som er til stede i loftrummet skyldes damptrykket fra beboelsen".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5B, at forsikringen ikke dækker "forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning". Af

punkt 5F fremgår det, at forsikringen ikke dækker "skader og nærliggende risiko for skader i en bygningsdel eller installation, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen, fx tillukke de lemme og placering af møbler over kryberumslemme".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Tagkonstruktionen

Nævnet bemærker, at det af den tidligere tilstandsrapport af 14/4 2014 fremgår, at der ikke er tilstrækkelig udluftning af tag-/loftrum, og at undertaget er misfarvet. Forholdet er anmærket med K3. Det er i noten anført, at der skal etableres forøget ventilation af tag-/loftrum, således at opfugtning af undertag/træværk undgås, og at undertaget ligeledes skal eftergås og fastgøres, herunder eventuelt helt udskiftes. Nævnet lægger til grund, at overstående forhold ikke er blevet udbedret af sælgeren inden klagerens overtagelse af ejendommen, idet det af tilstandsrapport af 17/8 2015 fremgår, at sælgeren har ejet ejendommen i 21 år, og at der alene er lagt nyt tag i 1999, ligesom den manglende ventilation er beskrevet i de fremlagte rapporter fra Teknologisk Institut.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet det godtgjort af klageren, at ventilationen af tagkonstruktionen på overtagelsestidspunktet var klart utilstrækkelig og at forholdet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder endvidere, at klageren har godtgjort, at skimmelforekomsterne i tagkonstruktionen på overtagelsestidspunktet var af et omfang og intensitet, så forekomsterne nævneværdigt påvirkede brugbarheden af beboelsesrummene på ejendommens første sal, hvorfor skimmelforekomsterne i sig selv konstituerede skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at selskabet skal dække udgifterne til udbedring og skimmelsanering af tagkonstruktion.

nen i overensstemmelse med udbedringsanbefalingerne i rapporten fra Teknologisk Institut, der således skal sammenholdes med klagerens opgørelse af udgifterne til renoveringen af tagkonstruktionen som nævnet lægger til grund, at klageren har udført. Nævnet bemærker, at selskabet vil være berettiget til at fradrage udgifterne til udbedring af K3-anmærkningen vedrørende utæt dampspærre i skråvægge, der er anført i tilstandsrapportens pkt. 1.13.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fugt og mikrobiologisk undersøgelser fra Teknologisk Institut af 21/11 2017 og af 25/1 2018. Af undersøgelsen af 21/11 2017 fremgår det, at bemærkningen i tilstandsrapporten om hovedhusets tagkonstruktion er fuldstændig utilstrækkelig, og at den primære årsag til fugt og skimmelvækst er mangel på ventilation. Det fremgår videre, at hanebåndsloftet alene ventileres via de to små huller i gavlene, og at dette forhold burde være beskrevet i tilstandsrapporten. Af supplerende undersøgelse af 25/1 2018 fra Teknologisk Institut vurderes det sandsynligt, at hanebåndsloftet slet ikke er besigtiget på trods af, at der er fri adgang via lem.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af supplerende fugt og mikrobiologisk undersøgelse af 25/1 2018 fra Teknologisk Institut fremgår, at taget ikke vurderes at være udført i henhold til gældende regler om f.eks. konstruktion, ventilation og dampspærre, at K3-anmærkningen i tilstandsrapporten ikke dækker tagrummet, men alene dampspærre i skråvægge, og at skaden i tagrummet ikke vurderes at have sammenhæng med dampspærrens tilstand i skunkrummene. Nævnet har videre lagt vægt på, at det af supplerede fugt og mikrobiologisk undersøgelse fra Teknologisk Institut af 25/1 2018 fremgår, at den konstaterede skimmelvækst vurderes at have en kraftig påvirkning på indeklimaet på 1. salen.

Selskabet skal derfor opgøre og udbetale erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Nævnet har noteret sig, at selskabet over for nævnet ikke har påberåbt sig forbeholdene på policen, hvorfor nævnet ikke har anledning til at tage stilling til gyldigheden af disse.

Skillevægge på 1. salen

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke på det foreliggende grundlag har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved skillevæggene på 1. salen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af fugt og mikrobiologisk undersøgelse af 21/11 2017 fra Teknologisk Institut fremgår, at der på 1. salen er konstateret let skimmelforekomst bag forsatsvægge på gavle mod øst og vest, og at det af supplerende fugt og mikrobiologisk undersøgelse af 25/1 2018 fra Teknologisk Institut fremgår, at stikprøverne ikke har afsløret kraftig skimmelvækst i værelserne på 1. salen.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af rapport fra Teknologisk Institut af 21/11 2017 alene fremgår, at der kan være risiko for skimmelvækst i ikke-klæbede flader. Det forhold, at det af supplerende fugt og mikrobiologisk undersøgelse af 25/1 2018 fra Teknologisk Institut fremgår, at skaderne har været til stede ved overtagelsen, idet den indvendige efterisolering med opklæbning af polystyren uden på en forsatsvæg er problematisk, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren har stillet sig i en bevismæssigt vanskelig position ved at påbegynde nedtagningen af skillevæggene på 1. salen, inden selskabet fik mulighed for at foretage besigtigelse.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S (under konkurs) V/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at ventilationen af tagkonstruktionen på overtagelsestidspunktet var klart utilstrækkelig og at forholdet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal også anerkende, at skimmelforekomsterne i tagkonstruktionen på overtagelsestidspunktet i sig selv konstituerede skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal dække udgifterne til udbedring og skimmelsanering af tagkonstruktionen i overensstemmelse med udbedringsanbefalingerne i rapporten fra Teknologisk Institut, der således skal sammenholdes med klagerens opgørelse af udgifterne til renoveringen af tagkonstruktionen, som nævnet lægger til grund, at klageren har udført. Nævnet bemærker, at selskabet vil være berettiget til at fradrage udgifterne til udbedring af K3-anmærkningen vedrørende utæt dampspærre i skråvægge, der er anført i tilstandsrapportens pkt. 1.13. En eventuel kontanterstatning skal forrentes i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.



Jens Kruse Mikkelsen
formand