

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. august 2021 blev i sag nr. 95419:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 18/6 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen omhandler Gjensidiges afvisning af yderligere udbedring af fugt- og svampeskade på vores loft. Se i øvrigt vedhæftede klage

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At Gjensidige genoptager udbedringen, og fortsætter indtil det er løst."

I klagerens vedhæftede bilag "Klage over Gjensidige Forsikringsselskab" til nævnet er det bl.a. anført:

"Sagsfremstilling

Sagen omhandler det forhold, at Gjensidige Forsikringsselskab har opgivet at udbedre en fugt- og skimmelsvampskade på vores loft, efter Gjensidige i mere end 4 år løbende har gennemført en række tiltag, der ikke har afhjulpet problemet.

I januar 2015 overtog vi 1. og 2. sal på i en villa fra 1890 på En renovering af huset startede umiddelbart efter overtagelsen og vi flyttede ind i april 2015.

Allerede i marts 2015 anmeldte vi en skade om fugt- og skimmelsvamp på vores spidsloft til Gjensidige ejerskifteforsikring (bilag 1). Tilstandsrapporten nævnte intet om problemer med fugt eller skimmel på spidsloftet (bilag 28).

Gjensidiges [taksator1] - herefter benævnt Gjensidige - besigtigede skaden, og det blev drøftet, hvorvidt taget eventuelt skulle skiftes. Hertil blev indhentet information om tagets alder (bilag 3), etc. Gjensidige anerkendte skaden, og udnævnte [bygningsteknik1] til at vurdere, hvordan fugt og svamp kunne komme til livs. [Bygningsteknik1] anbefalede etablering af en række udluftningshætter i taget, samt udskiftning af loftslem. Desuden blev gulvet i spidsloftet skiftet og spærrene afrenset for skimmel. (bilag 29)

Gjensidiges første valg af håndværker til etablering af ventilationen, [håndværker1], afviste dog opgaven, idet han ikke mente, at løsningen ville virke. Han mente, at selve taget var forkert konstrueret (bilag 5). I stedet valgte Gjensidige at give opgaven til ... VVS. Arbejdet var færdiggjort i marts 2016. Alle tiltag blev udført af håndværkere valgt af Gjensidige.

Spidsloftet har lav højde og er ikke beregnet til beboelse eller opbevaring, hvorfor spidsloftet kun sjældent bliver besøgt, det var derfor først i februar 2018, at vi opdagede, at fugten og svampen var kommet tilbage. Fugtmålingerne var på højde med de målinger, der oprindeligt blev foretaget (bilag 8).

Gjensidige indkaldte derfor igen [bygningsteknik1], som udførte en relativt begrænset røgprøve, der af overetagens 7 rum målte røgopstigningen fra 3: badeværelse, trapperepos, og det værelse, hvor loftlemmen forefindes. På denne baggrund konkluderede [bygningsteknik1], at årsagen til fugt muligvis skal findes i opstigning af fugt fra overetagens badeværelse. Herudover konstaterede de, at udluftningshætterne ikke var positioneret korrekt iflg. deres tidligere anbefaling, og at deres anbefaling om udskiftning af loftslemmen var ændret til en tætning af den eksisterende lem. De anbefalede derfor at udbedre manglerne (bilag 30). I løbet af efteråret 2018 gennemførtes ændringerne, og der blev rensset for skimmelsvamp igen.

I december 2018 konstaterer vi desværre igen, at fugten og svampen er kommet tilbage for tredje gang med samme styrke (bilag 14). På Gjensidiges opfordring udarbejder firmaet [bygningsteknik2] en rapport i april 2019, der konstaterer, at problemet ikke er løst, og anbefaler, at [bygningsteknik1] tilkaldes endnu engang (bilag 15+33).

I maj 2019 holdes et møde med deltagelse af Gjensidige, [bygningsteknik1] og os (klagerne), hvor vi diskuterer mulighederne. [Bygningsteknik1] mener, at enten isættelse af dampspærre, en ombygning af overetagen med loft til kip, eller en løsning med mekanisk ventilation vil løse problemet (bilag 18).

Det diskuteres ligeledes om et nyt tag kan løse problemerne. Det besluttes bl.a., at vi skal indhente nogle tilbud på et nyt tag. Gjensidige sender efterfølgende et web-link til en beskrivelse af den mekaniske løsning, samt nogle anbefalinger til tagleverandører, vi bør kontakte (bilag 18). Vi indhenter tilbud fra to tagleverandører, som begge tilbyder en garanti for, at svampen ikke vender tilbage.

Efter sommerferien 2019 ændrer Gjensidige imidlertid holdning. I august skriver de, at både løsningen med installering af dampspærre og nyt tag er forbedringer, som Gjensidige ikke vil dække (bilag 20).

Den 13/9 2019 skriver Gjensidige, at de heller ikke vil dække udgifter til en mekanisk løsning, og at

Gjensidige har gjort, hvad der med rimelighed kan forventes. De anser herefter sagen som lukket og anbefaler os at klage, hvis vi er uenige (bilag 22).

Vi fremsender herefter en klage til Gjensidiges uafhængige klageinstans d. 4/10 2019 (bilag 23).

Behandlingen af sagen går langsomt, men d. 12/12 2019 foreslår Gjensidiges [taksator2] (Gjensidige) at indkalde endnu et ekspert-firma ved navn [bygningsteknik3] til at vurdere [bygningsteknik1]'s anbefalinger og den implementerede løsning. Først d. 20/2 2020 fremsendes deres rapport, der anbefaler at fjerne 8 ud af de 10 udluftningshætter, som er isat og efterfølgende flyttet. De afviser endvidere, at en løsning med mekanisk udluftning vil fungere (bilag 34). Der tages ikke stilling til løsninger, der indebærer udskiftning af taget, loft til kip eller dampspærre.

D. 31/3 2020 svarer [taksator2] på baggrund af vores rykker, at sagen stadig er under behandling.

Vi sender derefter en rykker igen d. 6/5 2020 uden svar, og igen d. 20/5 2020, ligeledes uden svar (bilag 27). Vi er dags dato uden svar fra Gjensidige.

Kommentarer til Gjensidiges begrundelse for afvisning af sagen.

Gjensidiges hovedbegrundelse for afvisningen er, at de gennemførte tiltag, har sikret at der ikke længere er nogen skade, idet "konstruktionen må herefter anses for at være sammenlignelig både i ventilation samt i fugt- og skimmelsvampeniveau med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand" (bilag 22).

- Dette til trods for at [bygningsteknik2], som nævnt ovenfor, i deres rapport fra april 2019 skriver: "Konklusion: Eftersom der er kraftig kondens på undersiden af eternitskifer i vinterhalvåret, kunne dette tyde på at man stadig ikke har den fornødne ventilation. Det anbefales derfor at kontakte [bygningsteknik1] som har angivet hvordan ventilation af tagrum kunne optimeres, løsningen pt. fungerer ikke optimalt. Såfremt man ikke kan forbedre ventilationen i tagrummet bør man overveje en udskiftning af taget, da manglende ventilation gradvis medfører at fugtniveauet i div. konstruktioner stiger hvilket igen medfører at der skabes grobund for trænedbrydende svampe." (bilag 33).

- Gjensidige skriver også selv som kommentar til [bygningsteknik2]'s rapport at "tingene ikke er som vi kunne ønske" (bilag 17), og vælger herefter at indkalde til nye møder om andre løsninger.

- Heller ikke [bygningsteknik1] mener at tiltagene er tilstrækkelige, idet de som førnævnt fremkommer med yderligere forslag til løsninger, bl.a. mekanisk udluftning (bilag 18).

- Heller ikke [bygningsteknik3] synes at mene, at problemet er løst, der i februar 2020 skriver: "Vurderingen underbygges af det aktuelle forløb hvor etableringen af ventilationshætter i 2016 har accelereret fugtakkumuleringen i taget", og herefter anbefaler at fjerne 8 ud af de 10 ventilationshætter, som [Bygningsteknik1] vurderer som nødvendige (bilag 34). Det skal dog tilføjes, at vi ikke anerkender [Bygningsteknik3] som en uvildig ekspert, idet de er indkaldt af Gjensidige som følge af vores klage over Gjensidiges sagsbehandling.

Gjensidige gør i afvisningen endvidere gældende, at forsikringen ikke dækker "forhold, der er opstået efter, at udbedring af et tilsvarende forhold er blevet dækket, hvis køberen i forbindelse hermed blev gjort opmærksom på, at et tilsvarende forhold kunne opstå igen, hvis årsagen til forholdet ikke blev udbedret eller fjernet" (bilag 33).

Det indikeres hermed, at vi selv er skyld i den fortsatte skimmelvækst. Kommentaren skal muligvis læses i sammenhæng med Gjensidiges email fra 11/8 2019 (bilag 20), hvor Gjensidige gengiver, hvad [bygningsteknik1] efter røgtesten har konkluderet:

'Røgtesten viser en betydelig luftgennemstrømning til tagrum fra den underliggende etage. Vi vurderer årsagen til primært at være som følge af utætheder i loftet på badeværelset og ved loftslommen', samt at, 'årsagen som værende fra utætheder gennem rørgennemføringer (elinstallationer)', idet der mere specifikt blev fokuseret på, at vi havde opsat nogle lysspots i badeværelsesloftet.

Hertil skal bemærkes, at:

- Uvist af hvilken årsag, blev røgprøven kun foretaget i badeværelset og det tilstødende rum, hvor loftlemmen forefindes samt en mindre trapperepos. Der er 4 andre værelser i overetagen, hvor røgprøve-testen ikke blev gennemført. Der er formentlig derfor, at [bygningsteknik1] fokuserer på fugtopstigning fra netop de to rum.
- De eventuelle utætheder på badeværelset, der omtales, også var til stede, da vi flyttede ind, idet det oprindelige loft på badeværelset er intakt og uændret. Vi har installeret nogle loftspots, men de er installeret i et nyt forsænket loft. Det oprindelige loft er intakt og uændret, over det forsænkede loft, hvilket bekræftes af [bygningsteknik3]'s rapport: "[foto af] Hulrum over nedhængt loft [i badeværelse]. Pudsløftet fremstår originalt og ubeskadiget" (bilag 32)
- Vi har ikke foretaget nogen rørinstallationer eller elinstallationer mellem overetagen og spidsloftet. Spidsloftet har ingen elektrisk lys. De eksisterende rørgennemføringer til spidsloftet, blandt andet til ventilation af faldstammer, er etableret inden vores indflytning. De er endnu ikke blevet tætnet af Gjensidige.
- [Bygningsteknik4] (der var indkaldt efter aftale med og betalt af Gjensidige, grundet en utæthed i taget i juni 2018) konstaterer i deres rapport, at badeværelset kun delvis ligger under spidsloftet, og i den ende af spidsloftet, der er mindst angrebet af skimmel, og i den ende hvor de relativt laveste målinger af fugt er konstateret (bilag 13).
- Der blev også konstateret svamp i skunkrummene, som ikke ligger i nærheden af badeværelset, og derfor ikke kan blive påvirket af fugt fra badeværelset.
- [bygningsteknik3], der indkaldt af Gjensidige som følge af vores klage over afvisningen, og derfor i særlig grad undersøgte badeværelset, mener heller ikke, at badeværelset er problemet, idet de skriver *'Opvarmning, konvektion og diffusion (opstrømning/gennemtrængning af varm fugtig luft fra boligen) vurderes, efter udskiftningen af loftlemmen, kun at bidrage marginalt.'* (bilag XX)
- Alle tagfolk, som har inspiceret problemet, har samstemmigt udtrykt, at taget er konstrueret forkert, og dermed er årsag til fugt- og svampeproblemet. [Tagdækker] skriver i deres rapport: *'Skifertaget bærer præg af at have gennemgået flere reparationer, i forbindelse med forsøget i at etablere noget sporadisk ventilation af loftrummet. Dette er som udgangspunkt gjort i en god mening, men er desværre ikke tilstrækkeligt. Ventilation skal sikres at ske fra tagfod, og skal kunne bevæge sig mellem isolering og tagbeklædningen, og videre op på loftrummet for derefter at blive lukket ud i kippen. Som man kan se på de vedhæftede billeder har man, nede i skråvæggene isoleret helt op under lægterne, hvilket gør at luften dernede er helt stillestående. På lægterne ses også tydelige tegn på opfugtning.'* (bilag 16), og [tagdækker], der er foreslået som tagdækker af Gjensidige skriver: *'Det [taget] er ikke rigtigt lavet og kan godt forstå den tilbagevendende skimmel-svamp, lad os få styr på det'* (bilag 19).
- I øvrigt er fugtopstigningen var kendt allerede fra starten af anmeldelsen. Her var holdningen, at ventilationen i spidsloftet netop skulle løse problemet med fugtopstigning fra underetagen. Det var jo for at begrænse fugtopstigning, at [bygningsteknik2] allerede i 2015 anbefalede, at loftslommen skiftes, hvilket den dog først blev i 2018, efter svampen var kommet igen.

Gjensidiges' første kommentar på den tilbagevendte skimmel er: *'det er klart, at der ikke skal være en fugtkoncentration eller skimmelvækst i det omfang som tilfældet er'* og *'Forsikringen dækker*

udbedring af den anerkendte skade' (bilag 12), og 'Vi har i samråd med [bygningsteknik1] forsøgt at rette op på den manglende ventilation, og det er desværre ikke lykkedes til fulde. Det vil vi naturligvis gerne råde bod på.', hvorefter Gjensidige går videre med at organisere yderligere udbedringer. Dermed anerkender Gjensidige d. 9/5 2018, at de tilbagevendte fugtproblemer er en del af samme skade.

Faktisk synes Gjensidige at se fugtproblemerne som én samlet skade helt op til 12/4 2019, hvor de som en kommentar på [bygningsteknik1] anden rapport skriver: *'Når jeg har betalt for rådgivning og vejledning, så forventer jeg naturligvis også, at den er anvendelig og løser de problemer, som har været rådgiverne kendt. Er den ikke det, så må jeg i første omgang vende mig mod rådgiverne og få en forklaring og i yderste konsekvens kræve, at de vedkender sig et ansvar for en fejlagtig rådgivning, hvis det viser sig at være tilfældet.'* (bilag 17), hvilket må antages at være fordi de ser en sammenhæng mellem de forskellige fugtproblemer.

Efter den dato og til Gjensidige lukker sagen ned, fremkommer ingen nye oplysninger eller rapporter, der belyser eller tager stilling til, hvorvidt der er tale om samme skade eller flere efter hinanden opståede skader. Der er således ikke grundet nogen faktuel ny information, der har fået Gjensidige til at skifte mening.

Krav til forsikringsselskabet

Vi ønsker, at ankenævnet tilpligter Gjensidige uden yderligere ophold at genoptage udbedringen af problemet, og at fortsætte med udbedringen indtil det er løst.

Der er en række tiltag, som anbefales i de udarbejdede rapporter, som enten er blevet afvist af Gjensidige, eller hvor implementeringen er mangelfuld.

Mht. ventilering har Gjensidige valgt ikke at installere tagrygningsventiler, der mangler ventilering i skunkrummene, og ventilering i tagkonstruktionen er foretaget med 150 mm, i stedet for anbefalede 200 mm ventilationshætter (bilag 34). Endvidere mangler en tætning af rørgennemføring til spidsloftet. Det er alle forhold, der er anbefalet af [bygningsteknik1].

Endvidere har Gjensidige afvist at etablere dampspærre, etablere loft til kip, og at udskifte taget med et tag, der har diffusionsåbent undertag – tiltag, der alle er anbefalet af enten [bygningsteknik1] eller [bygningsteknik2], der begge er hentet ind af Gjensidige som rådgivere. [Tagdækker] – anbefalet af Gjensidige – der har givet tilbud på nyt tag, har tillige garanteret, at fugt og svamp ikke kommer tilbage, og denne løsning vil dermed frigøre indklagede fra yderligere ansvar.

Som argument for at afvise ovennævnte løsninger, skriver indklagede, at tiltagene vil være forbedringer, til trods for at det problem nemt løses ved tabelafskrivning.

Hvilke løsninger, der vælges, bør fortsat være indklagedes beslutning, idet vi ikke er eksperter.

Såfremt løsningen ikke indeholder udskiftning af taget, beder vi nævnet om en passende erstatning for at vores tag er blevet meget medtaget af at få installeret og flyttet ventilationshætterne. ... VVS har foretaget udbedringer hele 6 gange, hvilket har formindsket tagets holdbarhed markant."

Selskabet har i brev af 13/9 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring via Ledernes Forsikring.

Forsikringstager [klager] er utilfreds med, at vi ikke etablerer dampspærre, loft til kip eller ny tagkonstruktion med henblik på yderligere imødegåelse af fugt på spidsloft som følge af kondens i tagrum og med skimmelvækst på spær og lægter tilfølg.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen:

Ejendommen en patriciervilla ejet af to familier som anparter. Ejendommen er opført i 1890. Den 29. august 2014 udarbejdes tilstandsrapport, bilag 28. Klager tegner Ejerskifteforsikring med basisdækning for en 5 års periode pr. 1. februar 2015, policen er ophørt pr. 31. januar 2020 (bilag A).

Forsikringsbetingelser nr. 2535002 er gældende (bilag B).

Tilstandsrapporten

Umiddelbart indeholder tilstandsrapporten ikke relevante oplysninger for nærværende. Dog fremgår det af bygningssagkyndiges generelle bemærkninger om bygningen side 11, at: "Taget er iflg. ejer fra slutningen af 1970'erne", oplysningen er fulgt op i Sælgers oplysninger om ejendommen punkt 4.3.

Overordnet sagsforløb

Som anført af klager har denne sag verseret siden klager overtog ejendommen primo 2015, hvilket afspejles i sagens bilagsmateriale. Med dette in mente kan vi overordnet tiltræde klagers korte sagsoverblik i den angivne tidslinje, idet vi til selve sagsforløbet skal oplyse følgende.

I forlængelsen af anmeldelsen i 2015 med de konstaterede fugtværdier på tagkonstruktionens lægter og spær, kontakter seniortaksator [taksator1] [bygningsteknik1] ..., som har ekspertise på netop dette område. [bygningsteknik1] besigtiger den 17. april 2015 og udarbejder rapport (bilag 29), som bl.a. angiver at: *'...Der er tegn på skimmel på spær og lægter på hanebåndsloftet, men der er tørt på besigtigelsestidspunktet. Der er ingen tegn på råd eller svamp i tagkonstruktionen. ... Taget er næsten uventileret og forholdene i tage kan forbedres væsentligt ved at forsøge ventilationen af spidsloft og skunkrum. ... Det må anbefales, at der etableres forøget ventilation af både spidsloft og skunkrum. Se side 5 og 6 i Cembrits vejledning ... Der er en del skimmelsvamp på bjælker og lægter, som bør afrenses, når der etableres ventilation i taget. ...'*

På denne baggrund meddeler seniortaksator dækning under i ejerskifteforsikringen, og anfører i mail af 28. september 2015 (bilag 6):

'Jeg skal herved vende tilbage til det anmeldte og anerkendte forhold omhandlende utilstrækkelig eller helt manglende ventilation i tagkonstruktionen ...'

I forlængelse heraf iværksættes udbedring i overensstemmelse med forslag og anvisninger fra Rådgiver 1 ved etablering af taghætter samt en skimmelsanering. Blot for fuldstændighedens skyld skal vi oplyse, at udbedringen ikke sker som anført i bilag 7. Ligeledes skal vi præcisere at tømrermester ... afstår fra at givet tilbud på udbedring for så vidt angår taghætterne, da han anfører, at taghætterne bør udføres af en blikkenslager og ikke en tømrer. Montering af taghætter udføres herefter af blikkenslager.

I 2018 vender klager tilbage, idet klager har konstateret fugt i trækonstruktionen samt to af taghætterne er "skredet" (bilag 8).

[Taksator1] anmoder [bygningsteknik1] om at foretage genbesigtigelse af fugtforholdene. Af rapporten (bilag 30) fremgår, at der er konstateret fugt og skimmel for spær og lægter, ligesom det konstateres, at loftlemmen ikke er udskiftet til en lufttæt model, men derimod tætnet.

[Bygningsteknik1] udfører røgtest, hvorved der skabes et overtryk, hvorefter der blæses røg ud i boligen 2. sal.

Hvor røgen stiger op og ud i tagrummet er der utætheder. [Bygningsteknik1] angiver i deres vurdering, at de isatte ventilationshætter har vist sig utilstrækkelige som følge af forkert placering samt manglende udskiftning af loftlemmen. Ligeledes viser røgtesten, at rumluft fra beboelsen stiger op gennem etageadskillelsen til spidsloftet.

Der meddeles herefter dækning til ændrede placering af taghætter og udskiftning af loftlemmen.

Der meddeles ikke dækning til forhold omkring spots eller til tætning (dampspærre) mod loft i badeværelse, jf. bilag 11.

I forlængelse heraf følger korrespondancen i bilag 12, hvor klager fremhæver seniortaksators svar i mail af 9. maj 2018 (indledende mail i bilag 12 uden datoangivelse). Mailen er svar på klagers spørgsmål i mail af 9. april 2018. Klager fremhæver bl.a. [taksator1]'s svar B: *'Ejerskifteforsikringen dække en udbedring af den anerkendte skade'*, som nævnt er der tale om et svar på klagers spørgsmål, men svaret referer også til det forhold, som er anerkendt som dækningsberettigende, nemlig ventilationsforholdene på spidsloftet, jf. bilag 6.

Der sker udbedring i overensstemmelse med [bygningsteknik1]'s anbefaling samt dækningstilsagnet. [Bygningsteknik1] godkender udbedringen. Sideløbende igangsætter klager yderligere undersøgelser bl.a. ved rapport fra [bygningsteknik4] (bilag 31) samt ved [bygningsteknik2]. December 2018 kontakter klager seniortaksator, idet der på ny er konstateret skimmelvækst på spidsloft (bilag 14).

Klager sender os udtalelse fra [bygningsteknik5] (bilag 16). [Taksator1] svarer på denne udtalelse i mail af 3. april 2019 (bilag C). Vi henviser i det hele til dette svar, idet vi skal nævne, at udtalelsen ikke er indhentet i ejerskifteforsikringens kontekst, ligesom [bygningsteknik5] formentlig ikke er fuldt oplyst om sagens forløb. Vi noterer os dog også, som det fremgår af bilag C, at udtalelsen er indhentet af ejerne af anparten i ejendommens stueetage.

I forlængelse af de konstaterede forhold, herunder nye forhold andre steder i ejendommen, afholdes møde på ejendommen den 10. maj 2019, hvor også [bygningsteknik1] deltager. Hensigt

var bl.a. at drøfte sagen, herunder mulige ventileringsforslag, som også anført i bilag 18. Som anført af klager nævner [bygningsteknik1] muligheden for at etablere dampspærre, ombygning med loft til kip eller mulig ny tagbelægning, hvis man skal have et tagrum, som ikke generere kondens. [Bygningsteknik1] nævner også mekanisk ventilation. Klager ventilerer mulighed/ønske om ny tagkonstruktion, som det også er sket løbende under sagen. Klager udtrykker også ønske om forslag til mulige reparatører hertil. I forlængelse heraf kontakter klager tagfirmaet [tagdækker] [Rådgiver 5] (bilag 19). [Taksator1] samler op på sagen i mail af 11. juli 2019 efter fornyet besigtigelse, hvor det forestår taksator, at klager har forventninger til en udbedring går videre end hvad ejerskifteforsikringen kan tilbyde at dække (bilag 20).

Klager kommenterer i mail af 11. august 2019 (ligeledes litereret som bilag 20, hvorfor dette benævnes med bilag 20 A). Her gentager klager løsning med ny tagbelægning, og henviser til anbefalinger og garantier fra rådgivere. Den af [bygningsteknik1] forslået mekaniske løsning afvises, og klager stiller en række kritiske og opklarende spørgsmål hertil.

Det er [taksator1]'s opfattelse, at ejerskifteforsikringen allerede har ydet den dækning, som forholdet berettiger til, herefter sagen drøftes internt. Det konkluderes at ejerskifteforsikringens dækningsforpligtigelse i form af udbedring af skade i ejerskifteforsikringens forstand er opfyldt med de tiltag, som allerede er foretaget. Dette oplyses i mail af 13. september 2019 (bilag 22).

Herefter påklages til Klageansvarlige Enhed [KE]. Uanset de mange tidligere vurderinger fra rådgivere, vurderer KE, at det er hensigtsmæssigt at indhente vurdering fra en rådgiver der ikke tidligere har involveret i sagen, men som også er bekendt med ejerskifteforsikringens skadebegreb og kan belyse sagen i ejerskifteforsikringens kontekst. Herefter anmodes [bygningsteknik3] om at besigtige og udarbejde rapport. Rapporten foreligger pr. 31. januar 2020 (bilag 34).

Vi er desværre nødt til at bekræfte, at klager er uden svar herefter, hvilket alene skyldes en intern misforståelse. Dette er ikke udtryk for hvad vi ønsker eller generelt byder vores kunder – vi beklager dybt overfor klager.

Vores vurdering

Vi vil i det følgende først præcisere ejerskifteforsikringens skadebegreb, og den meddelte dækning.

Herefter vil vi kommentere på de fremlagte rapporter og udtalelser fra sagens rådgivere med en sammenfattende konklusion. Sidst vil vi kort kommentere klagers bemærkninger i klageskriftet.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb

Ejerskifteforsikringen dækker skade, som defineret i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Af bestemmelsen fremgår det bl.a. at skade skal forstås som forhold, ”der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand”.

Som det fremgår, skal skadeforholdet nedsætte bygningens værdi og brugbarhed (i byggeteknisk forstand, jf. praksis) i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Med udgangspunkt i skadebegrebet har vi i 2015 anerkendt, at tagkonstruktionen ikke var tilstrækkelig ventileret, hvorefter der kunne konstateres forhøjet fugtforekomst i spidsloftets træ-

værk. Forholdet var ikke omtalt i tilstandsrapporten, hvorefter der meddeles dækning til dette forhold.

Det er således den manglende ventilering, som er skadeårsagen og dermed udgør den dækningsberettigende skadebegivenheden.

Som følge af den manglende ventilation og deraf følgende fugt var der udviklet en skimmelforekomst på spidsloftets træværk. I overensstemmelse med [bygningsteknik1]'s anbefaling meddeles dækning til afrensning af træværket.

Skimmelforekomsten er således en følgeskade i forhold til selve skadeårsagen.

I relation til skimmelforekomsten skal vi anføre, at i overensstemmelse med praksis udgør skimmelvækst i sig selv ikke en dækningsberettigende skade, da dette ikke i sig selv nedsætter ejendommens brugbarhed. Skimmelvækst som dokumenteret inficerer indeklimaet i ejendommens beboelsen, kan efter omstændighederne udgøre en skade i sig selv – altså i modsætning til skimmelvækst, som er koncentreret til et ubeboet loft, som ikke er godkendt til beboelse.

Rapporter og udtalelser fra sagens rådgivere

Rådgiver 1 rapport pr. 19. maj 2015, bilag 29

Det konstateres indledningsvist, at der er tale om et eternitskiffertag med kitning og uden undertag (taghældning ca. 40 grader).

Det konstateres, at paralleltaget ikke umiddelbart er ventileret. Der konstateres 2 små ventiler i tagets sydside, men ikke ved skunkrummene.

Der er ikke lagt dampspærre, men der er udført dampbremse, da vægge og lofter har pudslag, som i øvrigt er intakt og vurderes tætte.

På besigtigelsestidspunktet medio april 2015 konstateres skimmel på spær og lægter, men ellers tørre forhold. Det angives, at der ikke er konstateret råd eller svamp i tagkonstruktionens træværk.

Da skifertaget i sig selv er diffusionsåbent, anbefaler [bygningsteknik1] en øget ventilation. Ligeledes anbefales udskiftning af loftlem samt skimmelfrensning af bjælker og lægter.

Manglende isolering mod soveværelse anbefales ligeledes etableret, hvilket dog er denne sag uvedkommende.

[Bygningsteknik1] konkluderer således, at der mangler ventilation på spidsloftet, hvorefter det konstateres, at det er dette forhold, som har medført forhøjet fugtværdier samt skimmelvækst.

Vi noterer os, at [bygningsteknik1] alene forholder sig til det anmeldte fugtforhold og i den forbindelse udfordringen med den begrænset ventilation. [Bygningsteknik] vurderer og anfører ikke forhold omkring tagkonstruktionens opførelse og den byggeskik, som var gældende på ejendommens opførelsestidspunkt – udover dampbremsen, som var "forløberen" for vor tids dampspærre.

Selve tagbelægningen vurderer [bygningsteknik1] som værende i god stand og vurderer, at det kan holde endnu 10 år (regnet fra 2015). [Bygningsteknik1] anfører, at tagbelægningen er oplagt for ca. 20-30 år siden.

Denne vurdering forekommer lidt 'skæv' i forholdt til sælgers oplysninger i tilstandsrapporten. Derimod forekommer restlevetidsvurderingen på 10 år at være i fin overensstemmelse med sælgers oplysninger om, at tagbelægningen er fra 1970'erne.

Rådgiver 1 notat af 23. marts 2018 (bilag 30)

Af notatet fremgår, at der ved genbesigtigelsen er synlig kondens på bagsiden af tagbelægningen og der konstateret skimmel på spær og lægter.

Ved røgttest konstateres, at rumluft fra beboelsen under spidsloftet stiger op på spidsloftet og danner vækstbetingelser for skimmel i mødet med den kolde luft i tagrummet.

[Bygningsteknik1] anfører at tidligere tiltag vedrørende taghætter ikke har været tilstrækkelige, hvilket skyldes, at den udført ventilation ikke er udført, som anvist af [bygningsteknik1], da taghætter ikke er placeret korrekt. Ligesom loftlemmen ikke er udskiftet, men derimod tætnet.

Som sekundær årsag og som supplement til ventilationen anbefales tætning af rørgennemføringer ved elinstallationer.

[Bygningsteknik1] anfører en handlingsplan, hvor ejerskifteforsikringen dækker justeringerne vedrørende taghætterne, ny lufttæt loftlem samt skimmelsanering med tørdamp.

Da ejendommen og dermed etageadskillelsen er fra en tid, hvor der ikke blev etableret dampspærre, dækker ejerskifteforsikringen ikke nedtagning af loft i badeværelse for etablering af dampspærre. På samme måde dækkes heller ikke tætning af installationer/rørgennemføring, idet der på tidspunktet for installationernes opførelse ikke var krav om tætning, ligesom det ikke er dokumenteret, at forholdene generer mere/yderligere fugt i tagrummet end hvad der er forventeligt for tilsvarende konstruktioner denne type installationer af denne alder

Spots i badeværelseloft er opsat af klager og således efter ejendommens overtagelsestidspunkt, hvorfor der heller ikke meddeles dækning for safeboks-løsning til spots.

Rapport fra [bygningsteknik4] af 11. juni 2018, bilag 31

Rapporten er indhentet af klager med henblik på at omfangsbestemme opfugtning og skimmelvækst samt årsag hertil.

Undersøgelsen er udført den 18. maj 2018.

Det fremgår af rapporten, side 1, 3. afsnit, at [bygningsteknik5] konstaterer, at taglægter viser misfarvning dels efter tætningsmasse fra tagbelægningen, men også '*vandpåvirkning angiveligt fra kondensering på undersiden af tagfladen*'.

Videre samme sted anføres, at der partielt er skimmeaftegninger, men: *'Der var ej tegn på nedbrud af træværket, og målinger heri viste generelt et acceptabelt fugtniveau på op til 10%FK...'*

I beboelsens aktivitetsværelse er der konstateret følger efter vandindtrængen, og som følge heraf en afgrænset skimmelforekomst. To prøver viste skimmelforekomst: prøve 1 (spær) og prøve 2A (skive fra forskalling mod etageadskillelsen, som er en lukket og tæt konstruktion mod beboelsen).

Prøverne skal dog sammenholdes med øvrige, og sidste afsnit side 8 anføres, at *'Idet luftprøverne i værelset og aktivitetsrummet viser lave kimtal for skimmelsporer, kan prøverne ikke påvise skimmelvækst i rummene'*. Forholdene er i øvrigt udredt og udbedret, se ex. bilag 32.

For forholdet på spidsloftet anføres øverst siden 8, at skimmelvæksten på spidsloftet er forårsaget af, at der i vinterperioden trænger varm og fugt luft fra boligen op på spidsloftet i en mængde, som ikke kan ventileres bort.

[Bygningsteknik4] anfører, at de vurderer, at antallet af taghætter bør øges.

[Bygningsteknik4] sender os kopi af rapporten. Den rapport vi modtager er dateret den 20. juni 2018.

Rapporterne er som sådan identiske, dog er der i den rapport vi modtaget tilføjet to yderligere afsnit i konklusionen. Den rapport vi har modtaget vedlægges som bilag D.

Af de to sidste afsnit fremgår bl.a., at:

'Som det fremgår af ovennævnte, er opfugtning og skimmelvækst i tagkonstruktionen et problem som opstår i vinterperioden, hvor der er stor temperaturforskel ude og inde, for herefter at udtørre/aftage henover foråret og sommeren. Såfremt der ikke foretages de nødvendige tiltag for at hindre opfugtning af tagkonstruktionen, må det forventes at der fremover sker opfugtning af tagkonstruktionen hver vinter, med skimmelvækst til følge.'

Afslutningsvist anfører [bygningsteknik4] deres vurdering vedrørende udbedring for skunkrum.

Rapport fra [bygningsteknik2] notat af 3. april 2019, bilag 33

Vi anmoder [bygningsteknik2] om at vurdere forholdene.

[Bygningsteknik2] anfører, at der på besigtigelsesdagen er tydelig kondens på underside af eternitskifer og det drypper fra taget billede dokumenterer en fugtopbuling på trægulv. Denne opbuling vil som altovervejende hovedregel 'lægge sig' efter udtørring.

Der opsættes datalogger med henblik på måling af fugt. I den forbindelse anføres det: *'Der er ikke tegn på kondens på eternittag i forbindelse med nedtagningen af datologgerne, temperaturen udenfor er dog også blevet væsentligt højere.'*

Som en yderligere forbedring af ventilationen i tagrummet, nævnes mulighed for udskiftning af tag – også af hensyn til risiko for trænedbrydende svamp. Rapport fra [bygningsteknik5] pr. 3. april 2019, bilag 16

Efter [bygningsteknik5]'s opfattelse skal tagventilering ske fra tagfod ved ventilationsspalte, videre op i tagrum til kip.

[Bygningsteknik5] konstaterer, at der ses opfugtning på lægter.

Endelig vurderer [bygningsteknik5], at den varme rumluft fra beboelsen bliver "fanget" under trægulvet og udgør en risiko for skimmelvækst.

Baggrunden for rapporten er ikke anført, ligesom den nærmere konklusion heller ikke fremgår.

Vi noterer os, at [bygningsteknik2] og [bygningsteknik5] umiddelbart har besigtiget i samme periode, og ved [bygningsteknik5]'s besigtigelse er der ikke nævnt eller fotogengivet opbuling af trægulvet.

[Taksator1] har i øvrigt kommenteret rapporten i bilag C, som vi tidligere har henvist til.

Udtalelse fra [tagdækker] i mail af 20. juni 2019, bilag 19

Mailen angiver blot, at [tagdækker] var på 'loftet/saunaen' og det er deres opfattelse, at '*Det er ikke rigtigt lavet og kan godt forstå den tilbagevendende skimmelsvamp, lad os få styr på det*'.

Hvad der er vurderet og grundlaget herfor, er ikke angivet, og vi kan derfor kommentere dette notat.

Rapport fra [bygningsteknik3] af 31. januar 2020, bilag 34

På baggrund af [bygningsteknik3]'s undersøgelser konstateres, som anført på side 2: '*Tagets tømmer opfuges som følge af naturlige variationer i udeluftens relativ luftfugtighed og temperatur. Øget ventilation har tilsyneladende forværret situationen, hvorfor antallet af ventilationshætter anbefales reduceret til det oprindelige.*'

[Bygningsteknik3] angiver videre i deres konklusion (side 2), at fugtforholdene på spidsloftet skyldes kondens, og forholdet såvel de høje træfugtverdier som skimmelforekomsten er sædvanlig og uundgåelig.

Sidst anbefaler [bygningsteknik3], at 8 ud af de 10 nye taghætter lukkes, ligesom det vurderes, at en mekanisk løsning, som anbefalet af Rådgiver 1, ikke er nødvendig.

Sammenfattende konklusion

På baggrund af rapporter og udtalelse fra sagens rådgivere samt med henvisning til seniortaksators mail af 11. juni 2019 (bilag 20) og 13. september 2019 (bilag 22), som vi i det hele henviser til, må vi sammenfattende konstatere følgende.

Den omhandlende ejendom er opført i 1890 og fremstår overordnet i overensstemmelse hermed.

Ejendommens tagkonstruktion er ligeledes den oprindelige. Tagbelægninger er ad åre skiftet. Klager angiver at være oplyst, at tagbelægningen er af lidt nyere dato. To af sagens rådgivere angiver, at belægningen kan være fra 1980- eller 1990'erne. Ifølge tilstandsrapportens oplysninger angiver sælger, at tagbelægningen er fra 1970'erne. Da oplysningen fremkommer fra sælger i tilstandsrapporten, må vi lægge dette til grund.

Etageadskillelsen mellem beboelsen og spidsloftet er ikke udført med dampspærre al den stund, at dette ikke var skik på opførelstidspunktet. Det vil sige, at den "varme" og til tider fugtige rumluft naturligt stiger op og ud i tagrummet (spidsloftet).

Ved initialbesigtigelsen i 2015 kunne vi konstatere forhøjet fugtværdier i spær og lægter, ligesom der var skimmelvækst. [Bygningsteknik1] konstaterede, at tagrummet ikke var tilstrækkeligt ventileret, hvorfor yderligere ventilation blev etableret. Derudover blev der bl.a. udført skimmelsanering på spær og lægter.

Da der på ny konstateres skimmelvækst i tagrummet primo 2018 konstaterer [bygningsteknik1], at ventilering af tagrummet ikke er sket som anbefalet, da der fortsat er høje fugtværdier i spær og lægter, hvorefter ventileringstiltagene skulle justeres. Derudover gennemføres en yderligere skimmelsanering.

Ultimo 2018 konstateres der på ny begyndende skimmelvækst, ligesom høje fugtværdier i spær og lægter. Derudover konstateres kondens på bagsiden af tagbelægningen.

[Bygningsteknik 1, 4, 2 og 3] syntes, at være enige om, at der stiger varm luft fra beboelsen op i tagrummet.

Ved mødet med den kolde luft i tagrummet danner der kondens på tagbelægningen. Kondens på tagbelægningen bevirker, at der sker en opfugtning af spær og lægter. Med de rette varme-/fugtforhold hen over året vil der lejlighedsvis opstå skimmelvækst.

Vi må herefter konstatere, at fugtforholdene i spær og lægter skyldes tagkonstruktionens forhold i sig selv og aktualiseres og intensiveres i takt med ændringer i vejrlig hen over året. Dette vil medføre lejlighedsvis forekomst af skimmelvækst i tagrummet.

Hertil kommer, at vi må konstatere, og som er verificeret af samtlige rådgivere, at der ikke er konstateret aktuel eller begyndende trænedbrydendes svamp eller råd i spær eller lægter.

Uanset om tagbelægningen er udført i 1970'erne eller 1980-1990'erne ville der på overtagelsestidspunktet eller for den sags skyld nu i 2020 være en eller anden form for egentlig trænedbrydning i spær og lægter på nuværende tidspunkt, såfremt der ikke var en tilstrækkelig og nødvendig ventilation af tagrummet.

Vi må herefter konstatere, at da konstruktionen fremstår ganske sædvanlige for sin alder, ligesom forholdene ikke afviger nævneværdigt fra andre tilsvarende ejendommen.

Vi må herefter fastholde, at der ikke er verificeret skader i ejerskifteforsikringens forstand, som berettiger til yderligere tiltag.

For skimmelvæksten må vi konstatere, at der ikke er sket en spredning fra tagrummet til den underliggende beboelse, som dokumenteret har inficeret indeklimaet, hvorefter forholdet heller ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For fuldstændighedens skyld skal vi præcisere, at ved dækningsberettigende skader, skal ejerskifteforsikringen alene bringe konstruktionen tilbage til sin form på opførelstidspunktet, således at

konstruktionen opfylder hvad der er naturlige og forventelige for den pågældende konstruktions opførsel.

Konkret indebærer dette, at for en konstruktion som aktuelle, vil ejerskifteforsikringen ikke skulle dække tiltag, som har til formål, at eliminere fugt og skimmelvækst i tagrummet, hvorefter tagrummet fremstår tørt og uden nogen form for skimmelvækst. Derimod skal ejerskifteforsikringen "blot" nedbringe fugtforholdene i tagrummet til et forventeligt og naturligt niveau i forhold til hvad der er forventeligt for konstruktionen, henset til konstruktionens karakter og opførselstidspunkt.

Heraf følger også, at ejerskifteforsikringen under alle omstændigheder ikke vil kunne tilbyde at foretage en ombygning af beboelsens 1. sal i form af loft til kip, etablere af egentlig dampspærre mellem beboelsen og tagrummet eller for den sags skyld etablere en ny tagbelægning, som nævnt af klager. Vi er bekendt med, at såvel [bygningsteknik1] og [bygningsteknik2] har ventileret disse løsninger, men at sagens rådgivere ventilerer muligheden, bevirker ikke i sig selv, at forholdet er dækket under ejerskifteforsikringen. Vi skal i den forbindelse også henlede opmærksomheden på, at ingen af sagens Rådgivere reelt har påvist fejludførelse eller skader vedrørende selve tagbelægningen, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, og som kan berettige tiltag af denne karakter.

Vi har noteret os, at [bygningsteknik5] angiver, at der skal ske ventilering nedefra ved tagfod (bilag 16). Af billede materialet i [bygningsteknik3] bilag 1 fremgår det, at isolering er fjernet fra skråvægge og der er luftspalte, jf. billede 16, ganske som det var skik på tidspunktet for tagbelægningens.

Den udbedring som har fundet sted i form af en øget ventilering af tagrummet, er sket på baggrund af rådgivning fra [bygningsteknik1]. Vi kan dog konstatere en forskellig tilgang til spørgsmålet fra sagens rådgivere, bl.a. anbefaler [bygningsteknik3], at man vender tilbage til den oprindelige ventilationsløsning.

Det er umiddelbart vores vurdering, at vi med etableringen af taghætterne har skabt en ventilering af tagrummet, som svarer til de krav, som er gældende for vor tids nybyggeri, og ventilationsløsningen under alle omstændigheder tilfører tagrummet værdi.

Hvis vores forsikringstager ønsker at tilbageføre tagkonstruktionens ventilationsforhold til det oprindelige, jf. anbefaling fra [bygningsteknik3], er vi naturligvis indstillet på dialog omkring dette.

Bemærkninger til klagers "krav til forsikringen"

Vi har allerede med det anførte besvaret de fleste af klagers bemærkninger.

For den valgte ventileringsløsning skal vi oplyse, at dette er sket på baggrund af [bygningsteknik1]'s anvisninger, ligesom der efter justering i 2018 er sket godkendelse fra [bygningsteknik1].

For klagers bemærkninger til udførelsen af ventilationsløsningen beror disse, efter vores opfattelse, på en misforståelse. Skunkrum er ændret fra kold til varm skunk. For dimensioneringen henviser vi til mail fra seniortaksator, som belyser den rette sammenhæng (bilag E).

For så vidt angår klagers ønske om tiltag i form af enten dampspærre, etablering af loft til kip eller nyt tag med et diffusionsåbent undertag er dette alle tiltag, som ikke er relevante i relation til ejerskifteforsikringens dækning, da denne alene dækker etablering af øget ventilation. Den kondens som er i tagrummet, er naturligt og genereret som følge af konstruktionen i sig selv samt når årstiderne skifter. Der er ikke konstateret skader ved eller i tagkonstruktionen eller tagbelægningen i ejerskifteforsikringens forstand.

Sidst anfører klager, at hvis der ikke kan meddeles dækning til nyt tag, ønsker klager en passende erstatning for den udbedring, som har fundet sted. Vi er umiddelbart uforstående, da det er vores opfattelse, at der i forbindelse med justering af taghætter er udført en ordentlig og tilstrækkelig udbedring i det hele. Vi har ikke tidligere modtaget reklamation fra klager, hvorfor vi skal opfordre klager til at rette henvendelse til os herom."

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

"Klagernes påstand

Indledningsvis må konstateres, at indklagede øjensynligt har misforstået vores påstand, når de skriver: "Forsikringstager [klager] er utilfreds med at vi [indklagede] ikke etablerer dampspærre, loft til kip eller ny tagkonstruktion for yderligere imødegåelse af fugt på spidsloft...".

Det synes nødvendigt at præcisere, at vi som klager ikke har den nødvendige ekspertise til at vælge den rette løsning, men at vi blot ønsker, at indklagede genoptager udbedringen af fugt- og skimmelsvampsproblemerne og fortsætter udbedringen, indtil problemet er løst.

Ovennævnte opremsning af løsninger er blot et udpluk af de dyreste løsninger, som indklagedes egne eksperter har foreslået som løsninger. En mere komplet liste kan ses i vores klage s 7-9. Det kan meget vel tænkes, at billigere tiltag kan løse problemet, herunder f.eks. en mekanisk udluftning.

Det er derfor heller ikke korrekt, når indklagende skriver i deres replik på s3, afsnit 5, at vi har afvist denne løsning, men vi har stillet en række spørgsmål til den praktiske implementering af denne løsning, såsom hvem betaler for vedligeholdelse, strøm, etc (se bilag 20).

Vedr. øget ventilation.

Indklagede hævder at ejerskifteforsikringen '*alene dækker etablering af øget ventilation*'. For det første er det ikke korrekt, idet ejerskifteforsikringen udover ventilationsløsningen har ændret isoleringen i skunkrummene, for at løse problemet. Men selvom det var korrekt, så er der mange måder at installere ventilation på. Da det ikke virkede første gang, blev ventilationen ændret, idet hætterne blev flyttet, og der blev diskuteret mekanisk ventilation.

Stort set alle tage eksperter har udtalt, at ventilationen ikke kan fungere ved isættelse af ventilationshætter: Ved ældre tage, (der ikke ligesom som moderne tage ligger ovenpå et diffusionsåbent undertag), er det nødvendigt at der kan komme luft ind ved tagets fod (se i øvrigt den oprindelige klage, hvor et par af tage eksperternes kommentarer er gengivet). [Bygningsteknik3], der er udpeget af indklagede som ekspert, bekræfter ligeledes i deres rapport (bilag 34), at den nuværende ventilation bliver begrænset af forkert ilagt isolering:

'Ventilation af nord-/sydtagfladerne er delvist blokeret af isolering i hanebåndshøjde, se foto 9-10.', og endvidere:

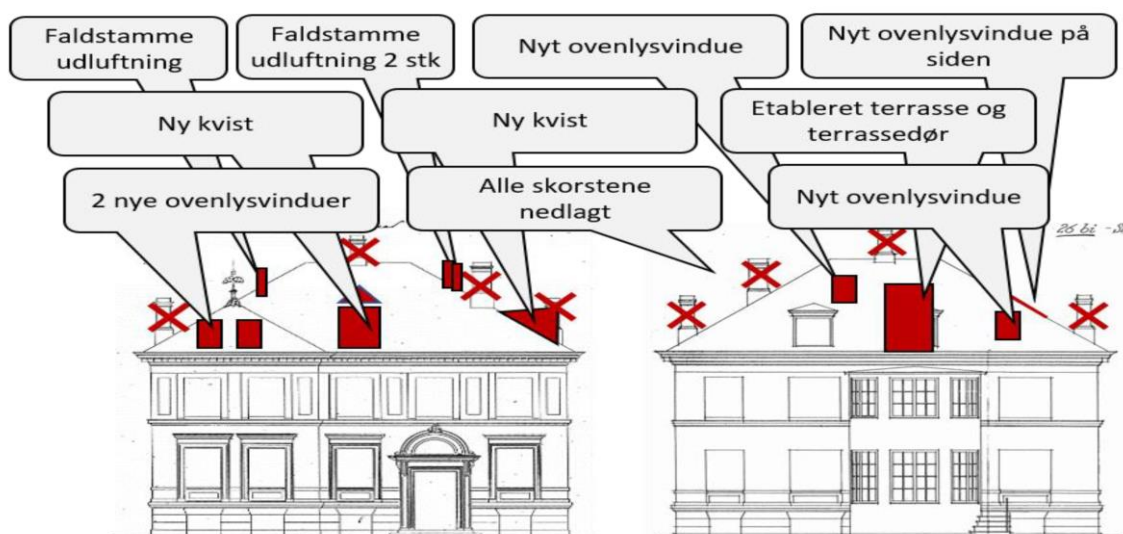
'I enkelte fag er isolering dog rodet og stedvist stødt op til taglægter, se foto 12'. og herefter: 'Øst/vest-tagflader (valme) er utilgængelige, men antages at have tilsvarende forhold.' (Bilag 34, [bygningsteknik3]-rapport, 31-1-2020)

Det kan hermed ikke entydigt konkluderes, at ventilationen er korrekt og tidstypisk udført, hvilket jo også reflekteres i, at problemet ikke er forsvundet.

Tagets konstruktion

Indklagede mener at vide, at ejendommens tagkonstruktion er den oprindelige. (øverst s. 8). Vi opfordrer indklagede til at fremlægge dokumentation herfor. Vi har ikke kunnet finde tegninger af det oprindelige tag, men vi har en skitse af huset fra 1935. Sammenlignet med den tagkonstruktion vi havde i 2015, og som er uændret i dag bortset fra ventilationshætterne, er der mange ændringer, som det ses af figur 2.

Det kan derfor slet ikke udelukkes, at en eller flere nyere ændringer er medvirkende årsag til fugt- og svampeproblemerne.



Figur 2. Facade og bagside på ..., anno 1935. De røde markeringer viser de ændringer som forefandtes og stadig findes, da vi flyttede ind i 2015.

Idet der er usikkerhed om den præcise udformning af tagkonstruktionen i 1890, er det dog ikke et krav (eller ønske) fra vores side, at udformningen føres tilbage til denne tid, til trods for at indklagede selv understreger denne forpligtelse.

Skadens omfang

Indklagedes svarskrift synes at bagatellisere problemerne med skimmelsvamp, og det er derfor på sin plads kort at skitsere omfanget af problemet:

A) Loftetagen, hvor skimmelangrebet først blev konstateret og har bredt sig igen 3 gange, er på ca.

50-60 kvm gulvareal og fordeler sig over hele den underliggende etage, dvs. alle husets soveværelser, samt aktivitetsrum/fjernsynsstue. Loftet er direkte forbundet med de underliggende skunkrum på alle sider.

Loftet var i 2015 så kraftigt angrebet, at det var nødvendigt at bryde hele gulvet op, og lægge nyt.

Overalt på spærene og de bærende konstruktioner var der synlig skimmelsvamp, der måtte renses af. Denne skimmelsvamp er kommet igen, således at ny afrensning efterfølgende er foretaget to gange.

[Bygningsteknik4] konstaterede ved udboring af en 'kop' i væggen i vores fjernsynsstue i overetagen, at skimmelsvamp også var udtalt. Væggen sidenhen måtte rives ned og genopbygges.

I dag er der fornyet angreb af skimmelsvamp overalt på loftet, som det ses af figur 3. Billederne er taget slut september, altså tidligt efterår, der ellers er lavsæson for svampen. Den store vækst kan forventes november-marts.

...

Figur 3. Udvalgte billeder af nuværende skimmelangreb overalt på spærene på loftet. Egne billeder taget d 29-9-2020.

Indklagede skriver på s. 8 i deres svarskrift, at fugtforholdene '*skyldes tagkonstruktionen i sig selv*', hvilket vil medføre "*lejlighedsvis forekomst af skimmelvækst i tagrummet*". Vores skimmelsvamp synes dog at kunne overleve og vokse året rundt.

B) Indklagede refererer på s 6 nederst, at opbulingen af det nylagte gulv i loftetagen som altovervejende hovedregel vil lægge sig efter udtørring - muligvis som en indikation af, at fugtigheden på loftet skulle være på et acceptabelt niveau. Vi kan dog konstatere, at opbulingen ikke har lagt sig i september måned, hvor man ellers må antage en maksimal udtørring efter vinterens fugtansamling (se figur 4). Fugtniveauerne har dermed en større og mere permanent indvirkning end [bygningsteknik3] har antaget.

...

Figur 4. Opbuling af gulv flere steder på loftetagen. På det ene billede ses endvidere tydelige fugt-aftegninger på gulvbrædderne. Egne billeder fra 29-9-2020.

C) Indklagede skriver endvidere øverst s. 9, at der ikke er sket en spredning fra tagrummet til den underliggende beboelse. Det er en væsentlig misforståelse. [Bygningsteknik3]'s rapport fra sommeren 2018 angiver klart, at deres prøver er taget både på loftet og i vores øverste etage i fjernsynsstue/aktivitetsrum. Prøverne fordeles sig som følger (bilag 31, s. 3 i rapporten):

Prøve 1 er et aftryk udtaget med en kontaktskål på underside af spær, aktivitetsrum

Prøve 2 er et træstykke-/skive udtaget fra forskallingsbræt i aktivitetsrum

Prøve 2A er et aftryk udtaget med en kontaktskål på skive fra forskallingsbræt, aktivitetsrum

Prøve 3 er et aftryk udtaget med en kontaktskål på siden af spær, spidsloft

Prøve 4 er et træstykke udtaget fra underside af taglægte på spidsloft

Prøve 4A er et aftryk udtaget med en kontaktskål på taglægte, spidsloft

Indklagede skriver på s. 6. afs. 4, at prøven 2A er taget fra etageadskillelsen. Det er også en misforståelse. Prøven er taget i vores fjernsynsstue fra væggen mod et af skunkrummene.

Indklagede skriver endvidere, at forskallingen er en lukket og tæt konstruktion mod beboelsen. Det er endnu en misforståelse. 8 af de 9 skunkrum har låger – visse fra gammel tid, andre isat af indklagedes håndværkere i forbindelse med isolering af udvalgte skunkrum. Konstruktionen er således ikke lukket og tæt. Som tidligere nævnt er der åbent mellem skunkene og loftsrummet, der forklarer, hvorfor [bygningsteknik4] kunne konstatere massiv skimmel i væggen i fjernsynsstuen. Skunkrummet blev efterfølgende revet ned og genopbygget på indklagedes regning, som følge af den kraftige infestering af skimmel og bakterier. Det gøres vel kun fordi indklagede på det tidspunkt mente, at skimmelen er et problem.

Resultaterne fra [bygningsteknik4]'s rapport viser følgende:

...

Figur 5. Uddrag af [bygningsteknik4]'s rapport fra 11-6-2018. [bygningsteknik4]'s rapport er indhentet og betalt af indklagede.

[Bygningsteknik4] skriver bl.a.: *'Materialeprøve P.2 og P.4 viste massiv vækst af skimmel med mange sporer. Der var desuden mange bakterier, som tegn på at konstruktionerne er opfugtede. Der blev ikke fundet trænedbrydende svampe.*

Overfladeprøverne P.1, P.2A, P.3 og P.4A viste alle høj kimbelastrning af skimmelsporer. Der var dominerende arter i prøverne, dvs. formentlig vækst af disse på prøvestederne eller lige i nærheden deraf'.

Det er dermed ikke korrekt, når indklagede hævder, at svampen ikke har bredt sig fra loftet til beboelsesarealerne.

Den konkrete skimmelsvamps skadevirkning og den deraf følgende værdiforringelse.

Den fundne skimmelsvamp har potentiale til at være sundhedsskadelig, hvilket ligeledes anføres i [bygningsteknik4]'s rapport (bilag 31).

'Ved høj kimbelastrning af skimmel vil der være så mange sporer i luften, at det kan give helbredsproblemer for personer, der opholder sig i rummet igennem længere tid. Det gælder især, hvis der er tale om små rum og hvis store flader (flere kvadratmeter) er inficeret. Det er specielt symptomer på indeklimasyge som gør sig gældende, og giver sig udslag i irriterede slimhinder, hoste, snue, kløe, muskel- og ledsmerter m.m.'

[Bygningsteknik4] fortsætter lidt senere:

*'Der forekommer en art, som kan producere helbredsskadelige giftstoffer (T) i prøve P.1 og P.2A. Det drejer sig om *Penicillium glabrum*, som dominerer i prøverne, dvs. at den formentlig gror på prøvestederne eller lige i nærheden deraf. Et sterilt mycelium, *Mycelia sterilia*, dominerer i prøve P.3 og P.4A, dvs. at det formentlig gror på prøvestederne eller lige i nærheden deraf. *Mycelia sterilia* er ikke en bestemt art, men derimod en fællesbetegnelse for arter, som hverken danner kønne eller ukønnede sporer. Nogle arter som tager lang tid om at producere sporer i kultur, dvs. mere end de 3-4 dage, som vi normalt anvender, vil også blive placeret i denne kategori. Arterne kan godt være enten toksiske eller allergifremkaldende, eller producere helbredsskadelige VOC-stoffer, men det kan ikke påvises med den anvendte undersøgelsesmetode.*

Vi har tidligere meddelt indklagede (taksator2), at vores søn har helbredsproblemer, som kunne være relateret til ovennævnte svampevækst, og har gennemført et lægeforløb, som dog ikke har

ført til noget entydigt resultat, ligesom undertegnede [klageren] dør med kronisk forkølelse, der også kan være relateret til skimmelproblemerne. Problemerne er heldigvis endnu ikke så alvorlige, så vi er nødsaget til at flytte, men det kan ændre sig. [Bygningsteknik4] skriver således i sin rapport (bilag 31, s. 6): *'Ved længere tids ophold i rum med høj kimbelastning af skimmel kan der ske en sensibilisering, således at man reagerer med ovennævnte symptomer blot ved kort tids eksponering og ringe forekomst af skimmelsvamp'*. Vi har endda en massivt høj forekomst af skimmelsvamp.

Det virker helt åbenlyst, at værdien af boligen vil blive meget påvirket, når en eventuel køber læser rapporten fra [bygningsteknik4], og konstaterer at problemet ikke er udbedret, men tværtimod er blevet forværret (iflg. [bygningsteknik3]-rapport bilag 34, s.2).

Forventeligt niveau for konstruktionen

Indklagede nævner i sit svarskrift på s. 4: *'vi [har] i 2015 anerkendt, at tagkonstruktionen ikke var tilstrækkelig ventileret'*, og dermed anerkendes en fejl på blandt andet tagkonstruktionen, der kræver udbedring.'

Indklagede fortsætter med at skrive, at deres ansvar blot er at bringe forholdene i tagrummet til: *'et forventeligt og naturligt niveau, i forhold til hvad der er forventeligt for konstruktionen henset til dens karakter og opførelsestidspunkt.'*

Hertil kan kun bemærkes, at indklagede anerkendte skaden i 2015, hvor det stod klart en fejlagtig tagkonstruktion medførte at fugt og svamp var på et unormalt højt niveau, som krævede udbedring, afrensning, samt ændring af forholdene for at undgå at svampen ville komme tilbage.

I dag er svampen kommet tilbage, og fugtniveauerne er på samme niveau eller – iflg. [bygningsteknik3] (bilag 34, s. 2) - endda højere end i 2015. Iflg. [bygningsteknik2] har effekten af tiltagene ikke kun haft en ringe effekt.

Det har tværtimod forværret forholdene, og [bygningsteknik3] anbefaler derfor, at ventilationshætterne fjernes igen.

Uanset tagets alder er det klart, at det ikke kan være forventeligt at tagetagen og øverste etage angribes af giftig skimmelsvamp igen og igen, og at et nylagt gulv efter kun kort tid buler op grundet fugten.

Tilbageførsel af de foretagne ændringer

Indklagede tilbyder at indgå i en dialog om at fjerne ventilationshætterne igen, som deres rådgiver

[bygningsteknik3] foreslår. Vi har svært ved at se, hvordan det skulle løse problemet at tilbageføre tagets konstruktion til det tidspunkt, hvor vi først konstaterede problemet, men hvis indklagede mener, at det kan hjælpe, er vi indstillet på at forsøge det – betinget af, at såfremt det ikke løser problemet må der iværksættes andre løsninger.

Konklusion

Indklagede bruger mange kræfter på at argumentere mod, at der er en skade. Blandt andet mener indklagede, at skimmelen fortrinsvis findes i ikke-beboede rum. Det er vi uenige i, men det synes overflødigt, idet skaden allerede ER anerkendt. Og indklagede har jo også bekostet en række

udbedringer, såsom ventilationshætter, nyt gulv, isolering af skunke, etc., hvilket indikerer, at problemet er seriøst.

Det står herefter tilbage for Ankenævnet at vurdere om 1) skaden er udbedret, og hvis ikke, 2) om indklagede har pligt til at udbedre den.

Ad 1) Der er i vinteren 2020 målt fugtniveauer, som er på samme niveau og iflg. seneste rådgiver [bygningsteknik3] endda højere end i 2015. Sundhedsfarlig skimmelsvamp har bredt sig overalt på loftet igen, og muligvis videre ned i skunkrummene og under gulvet. Alle eksperter har anbefalet yderligere tiltag.

Indklagedes egen [taksator1] har som tidligere nævnt også udtalt, at han for sit vedkommende ikke var tilfreds med målingerne og resultatet af udbedringerne (bilag 12 og bilag 17).

Dermed er skaden ikke udbedret.

Ad 2) Indklagede skriver selv, at fugten og dermed skimmelsvampen skyldes en fejl i konstruktionen således, at der ikke er den nødvendige ventilation til at holde problemet nede. Det synes at være tydeligt, at indklagedes konstruktionsændringer stadig ikke er tilstrækkelige/korrekt implementeret, idet problemet ikke er afhjulpet.

De høje fugtmålinger i træet – senest i visse tilfælde over 30% - og den massive tilstedeværelse af helbredsskadelig skimmelsvamp og høje niveauer af bakterier, som måles både på loft og i beboelsesarealernes vægge, har en intensitet, som betyder at der nu året rundt ses skimmelvækst, bakterieflora og gulvbrædder, der buler op.

Skaden var allerede anerkendt i 2015, og forkerte og mangelfulde tiltag er nu skyld i, at intensiteten af skimmelangrebet er blevet forstærket.

Der er ikke blot en øget risiko for at svampen vender tilbage – den er allerede vendt tilbage, hvorfor det virker uforståeligt, at indklagede ikke skynder sig at udbedre det korrekt.

Det, især set i lyset af indklagedes passivitet og manglende svar på henvendelser i forbindelse med den interne klage, som indklagede aldrig fik behandlet frem til en afgørelse."

Selskabet har i brev af 6/11 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Vedr. øget ventilation

Som anført har vi anerkendt ventilationsforholdet som et dækningsberettigende forhold, som anført af [taksator1] i mail af 28. september 2015 (bilag 6). Som led i udbedring vedrørende ventilationsforhold er det sædvanligt og almindeligt, at foretage justering/tilretning eller ændring i isoleringsforhold ganske som sket aktuelt, herunder også skunkrum.

For så vidt angår monteringen af ventilationshætter er dette sket på baggrund af [bygningsteknik1]'s anbefaling.

[Bygningsteknik1]'s løsning har bl.a. taget udgangspunkt i Cembrits anbefaling i bilag 3. Det bemærkes, at forsikringstagerens egen [bygningsteknik4] ligeledes anbefaler øget taghætter.

For et forhold, som angår ventilering, er det ikke usædvanligt, at der er flere "skoler", og således flere tilgange til hvorledes der skabes en yderligere/nødvendig ventilering. Dette underbygges af den omstændighed, at Bygningsreglementer gennem tiden ikke anviser en bestemt udførelse, men derimod beskriver et funktionsforhold. Vi må derfor anføre, at det at en rådgiver anbefaler en løsning, som ikke er fuldstændig identisk med anbefaling fra anden rådgiver ikke i sig selv kan tages til indtægt for, at den ene løsning er mere korrekt end en anden.

Om ventilering anfører [bygningsteknik3] i deres Konklusion (bilag 34, side 1):

'...

Årsagen til opfugtning af træværk i spidsloftet er kondens. Når kondens opstår i tagrum, hænger det sammen med luftens evne til at optage og afgive fugt. Varm luft kan således indeholde mere fugt end kold luft. Når varm luft afkøles, afsættes overskydende fugt på kolde bygningsdele som kondens.

Den væsentligste årsag til, at der dannes kondens på skifereternittens underside er kombinationen af udeluftens fugtindhold, de naturlige temperaturvariationer på tagfladen og skiferpladernes beskudne hygroskopiske egenskaber.

Luftens fugtindhold og temperatur i tagrum kan variere meget over kort tid. I dagtimerne medfører solopvarmning af luften i tagrummet opvarmes, og dermed kan indeholde betydeligt mere vand end luften udenfor. Når natten falder på – og temperaturen flader brat – afsættes luftens overskydende vandindhold som kondens på de kølige skifferplader, hvorefter vandet optages i lægter og spær.

...'

[Bygningsteknik3] vurderer således, at forholdene i tagrummet er naturlige og forventelige. I forlængelse heraf angiver [bygningsteknik3], at de ikke ville vælge en løsning med etableringen af ventilationshætter.

Henset til sagens forløb med de undersøgelser og tiltag, som er foretaget, må vi konstatere, at forholdene i tagrummet og særligt spidsloftet (hvor der forekommer skimmel) syntes, at vende tilbage til forhold, som svarer til skimmelforholdet på anmeldelsestidspunktet.

Som nævnt tidligere er den ene ventilationsløsning ikke mere korrekte end den anden. Vi kan blot som ejerskifteforsikring konstatere, at efter etablering af ventilering fremstår forholdene i tagrummet med spidsloft ganske som forventeligt.

Vi noterer os, at klager tilsyneladende forventer et fuldstændigt tørt tagrum uden grobund for skimmelvækst. Dette er ikke realistisk med en tagkonstruktion og -belægning af denne art og karakter, hvor der tilføres varm og fugt luft fra beboelsen (som anført af Rådgiver 1, 2, 3 og &), som i kombination med varierende temperaturer i loftrummet og på tagværk samt tagbelægningens underside giver og er årsag til udfordringerne.

Herefter må vi konkludere, at der er tale om et konstruktionsbetinget forhold, hertil at konstruktionen ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der kan forventes af sammenlignelige konstruktioner af samme alder.

Ad Tagets konstruktion

Blot for god ordens skyld skal vi præcisere, at tagkonstruktionen dækker over tagets bærende konstruktion i tagrummet, hvilket vil sige træværket, som udgør tagets opbygning. Med tagkonstruktion menes ikke tagbelægningen og bygningsdele i eller over denne.

I forlængelse heraf og på baggrund af vores erfaring i øvrigt har vi vurderet, at tagets bærende trædele i tagrummet er de oprindelige. Vores vurdering understøttes af de oplysninger, som er tilgængelig på det kommunale webarkiv.

Det står os ikke klart hvornår de ændringer, som klager har anført i figur 2 er udført. Derimod må vi konstatere, at forholdene ikke er bemærket eller kommenteret af sagens rådgivere ved deres besigtigelser.

Sidst skal vi præcisere, at når vi har nævnt at tilbageføre konstruktionen, skal dette ses i lyset af hvorledes konstruktionen fremstod på overtagelsestidspunktet.

Ad Skadens omfang

A) Skimmelvæksten er koncentreret til spidsloftet. Sagens rådgivere beskriver, at vægge og loftbeklædning er tætte og uden revner, og i øvrigt udgør en fugtbremse. Skimmelvækst vil derfor ikke vandre til beboelsen.

Det er desuden et faktum, at varm og til tider fugtig rumluft, vil stige opad, ganske som anført af [bygningsteknik1, 4, 2 og 3] samt øvrigt understøttet af røgtesten. Forholdet underbygges af det forhold, at der ikke er konstateret eller fundet skimmelvækst i beboelsesrum, som kan anses for at have indflydelse på rummenes funktion eller brugbarhed.

Nedrivning og genopbygning af væg i fjernsynsstuen skete som følge af utæthed i tagbelægningen, og har ikke relation til ventilationen i skråvægge – dette ville i givet fald bevirke, at der var udfordringer med øvrige skråvægge.

Etableringen af nyt gulv på spidsloft, kan ikke tilskrives omfanget af skimmelvækst, men skyldes derimod alene at det nye gulv kunne etableres til et mindre beløb, end hvad der ville medgå til afrensning af det eksisterende.

Vi har forelagt billeder i figur 3 for [taksator1] for bemærkninger. [Taksator1] anfører, at lægterne minder meget om det udseende, som [taksator1] så ved min første besigtigelse. På figur ser træværket tørt ud på overfladen. Vores afrensninger har jo heller ikke ført træværket tilbage til det oprindelige udseende, hvorfor nogle af skjolderne samt det sorte sagtens kan være noget gammelt.

B) Det omtalte gulv, er gulvet på spidloft. Vi har alene noteret, at gulvet på spidsloftet skulle bule et sted.

[Taksator1] anfører, at:

'Gulvet opfører sig jo ikke anderledes, end et gulv i et etplanshus, som påvirket af fugt nedefra.

Fugt får gulvet til at udvide sig. Hvis det er mere fugtpåvirket på den ene side end den anden, vil det krumme, som det gør her. I min optik må gulvet derfor være mere fugtpåvirket på siden ned mod beboelsesarealet end på siden op mod tagbelægningen. Det er således ikke fordi, at det drypper fra tagpladerne, at de krummer.'

Det skal øvrigt nævnes, at der er tale om et gulv på spidsloftet, som ikke er indrettet til ophold eller opbevaring, og ikke en gulvbelægning i beboelsen.

Vi har tidligere tilbudt at genbesigtige gulvet.

C) Vi fastholder det allerede anførte, at der er en naturlig forekomst af skimmelvækst på spidsloft, som ikke har spredt sig til indeklimaet i beboelsen. Dette er heller ikke dokumenteret ved de prøver, som er udført af [Bygningsteknik4], herunder klagers henvisning til P1 og P2A.

For netop P1 og P2A angiver [bygningsteknik4] Rådgiver 2 i bilag 32 (og bilag D, som vi har modtaget) side 7 under Artsbestemmelse, at:

'Der er ikke fundet nogen kendte allergifremkaldende arter (A), men det kan ikke udelukkes, at specielt disponerede personer kan være overfølsomme overfor nogle af de fundne arter.'

I den forbindelse skal vi naturligvis beklage, at vi anfører at prøve 2 A er udtaget fra etageadskillelsen, hvis prøven reelt er fra væg mod skunk. Dette ændrer imidlertid ikke vores tilgang, da både vægge og lofter fremstår med fugtbremser og er helt tætte, som beskrevet af alle rådgivere i sagen.

Skunkrum er ikke en del af beboelsen. I forbindelse med etablering af yderligere ventilering, er de kolde skunke ændret til varme skunke. I sagen har vi alene noteret, at der er etableret inspektionsslem i badeværelset. I det omfang det var muligt er skunklem bevaret. Seniortaksator oplyser, at der hvor vi har været inde i skunkene, hvor der ikke har været tilstrækkelig adgang gennem eksisterende skunklemme, har vi reableret med glatte vægge.

Antagelsen om, at der er *'åbent mellem skunkene og loftsrummet, der forklarer, hvorfor Rådgiver 2 kunne konstatere massiv skimmel i væggen i fjernsynsstuen'* beror alene på klagers tolkning af bilag 31 og 32.

Vi kan ikke udlede samme tolkning.

Vi må i øvrigt korrigere, at skunkrum ikke bliver ændret som følge af skimmelvækst, men derimod som led i ventilationsløsningen, da skunke blev ændret fra kolde til varme skunke.

Ad den konkrete skimmelsvamps skadevirkning og den deraf følgende værdiforringelse

Som anført af vores forsikringstager, så er der tale om oplysning om muligt potentiale i skimmelvækst.

Vi hæfter os fortsat ved, at forekomsten er isoleret til loftrummet, som ikke er indrettet eller anvendt til ophold.

Ad Forventeligt niveau for konstruktionen

Vi henviser til vores bemærkninger under punktet Ad Vedr. øget ventilation, og fastholder at de mellemliggende år netop har vist, at der er tale om forventelige og naturlige forhold i tagrummet.

Vores vurdering understøttes af det faktum, fugtforholdene i tagrummet alene medfører en forventet skimmelforekomst, som alene er koncentreret til tagrummet. Der er ikke konstateret nogen form for nedbrydning i form af råd eller træødelæggende svampeforekomst i tagrummet.

Ad Tilbageførsel af de foretagne ændringer

Som angivet under Ad Vedr. øget ventilation vurderer [Bygningsteknik3], at der er en overventilering med de etablerede taghætter, hvorfor antallet bør reduceres. Løsningen er oprindeligt foreslået af [bygningsteknik1], der ligesom [bygningsteknik3] er et anerkendt og respekteret rådgivningsfirma.

Som angivet tidligere kan man ikke sige, at den ene rådgiver har mere ret i sin tilgang af løsning end en anden rådgiver.

Derimod kan vi sige, at der konkret er tale om en konstruktion, som i kombination med almindeligt vejrlig vil generere fugt hen over året. Denne omstændighed i kombination med den varme luft, som der stige op i loftrummet fra beboelsen vil medføre en skimmelforekomst.

Klager tilkendegiver, at de forventer en fuldstændig tør og skimmefri tagkonstruktion, hvilket ikke er realistisk henset til konstruktionen i sig selv, heller ikke med den løsning, som [bygningsteknik3] nævner.

Ad Konklusion

Indledningsvist skal vi oplyse, at de tiltag, der er udført i tagrummet, er udført med henblik på ventilationsforholdene i tagrummet. For skimmelvækst er der alene foretaget afrensning i forbindelse med etablering af ventilation. Vi må herefter fastholde, at vi har udført udbedring af det forhold, som er anerkendt som dækningsberettigende.

Ad 1) I resume fra [bygningsteknik3] undersøgelse (bilag 34, side 2) angives *'Tagets tømmer opfugtes som følge af naturlige variationer i udeluftens relativ luftfugtighed og temperatur. Øget ventilation har tilsyneladende forværret situationen, hvorfor antallet af ventilationshætter anbefales reduceret til det oprindelige'*.

[Bygningsteknik3] angiver således alene, at det er deres opfattelse, at [bygningsteknik1]-løsning ikke er optimal.

Præmissen for [taksator1]'s vurdering i bilag 12 og 17 (mail fra henholdsvis 9. maj 2018 og 12. april

2019), har ændret sig med det efterfølgende forløb med undersøgelser. Disse bilag kan derfor ikke tages til indtægt for en konklusion i dag.

Ad 2) Såvel [bygningsteknik1] som [bygningsteknik3] har angivet, at tagrummet har været underventileret og der skal etableres yderligere ventilation. Som anført har de to rådgivere en forskellig tilgang til hvordan og i hvilket omfang, der skal etableres ventilation.

Vi entrerede indledningsvist med [Bygningsteknik1], og har som følge heraf udført de anbefalede løsninger.

I forbindelse med klage har vi indhentet en vurdering fra [bygningsteknik3]. Som vi har anført tidligere vurderer [bygningsteknik3] (som andre), at forholdene i tagrummet er naturlige og forventelige. Det anføres dog, at [bygningsteknik3] vurderer, at der med [Bygningsteknik1]-løsning er etableret en overventilering, hvorefter der anbefales en justering.

Vi fastholder vores tilbud om justering af ventilationsløsningen svarende til [bygningsteknik3] anbefaling, hvis klager ønsker dette.

For opbuling af gulv på spidsloft, må vi konstatere, at træ er et organisk materiale, som vil reagere på den varierede fugtforekomst hen over året. Uanset, at der er tale om et spidsloft, og dermed ikke et ophold eller opbevaringssted, tilbyder vi gerne besigtigelse og konkret vurdering af opbulingen.

Vi har med disse tilbud opfylder vores forpligtigelse jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Herefter må vi konkludere for punkt 1, at der er sket udbedring af det anerkendte og dækningsberettigende forhold i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

For så vidt angår punkt 2, må vi helt overordnet anføre, at klagers forventninger til forholdene på spidsloftet ikke er i overensstemmelse med hvad man med rimelighed kan forvente af en tagkonstruktion og et loftrum af denne alder og karakter.

Den omstændighed, at klagers har forventninger går langt videre end forsikringsbetingelserne foreskriver i forbindelse med dækningsberettigende forhold, kan ikke medføre, at der kan meddeles dækning til etablering af forhold, som går videre end den eksisterende tagkonstruktion med tagbelægning.

Afslutningsvist skal vi anføre, at vi har beklaget vores interne fejl ved påklage til KE. Vi skal dog understrege, at der ikke er grundlag for at antage at Kes behandling og vurdering af sagen vil medføre et andet resultatet end nærværende."

Til dette har klageren fremsendt brev af 25/11 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Vi noterer os med tilfredshed, at nu indrømmer indklagede på s.2, at de nuværende skimmelforhold er sammenlignelige med forholdene på anmeldelsestidspunktet.

Indklagede gentager endvidere, skaden er dækningsberettiget.

Men udbedringen er iflg. indklagede begrænset til visse tiltag - tiltag som i vores tilfælde ikke har ført til en forbedring af forholdene. Vi opfordrer indklagede til at dokumentere, hvor i forsikringsbetingelserne, det fremgår, at kun ventilationsløsninger er dækningsberettiget.

Det er endvidere interessant, at indklagede nu erklærer, at de udvalgte skunkrum, der er blevet fyldt med papiruld, ikke er ændret som følge af skimmelvækst, men som et led i ventilationsløsningen.

Åbenbart defineres en ventilationsløsning særdeles bredt. Alligevel afviser indklagede en løsning med ventilering gennem et diffusionsåbent undertag. En løsning, som stort set alle sagkyndige betragter som en løsning, der vil afhjælpe problemet.

Vi opfordrer derfor indklagede til at fremlægge hvor i forsikringsbetingelserne, det fremgår, at ventilationsløsninger, der fremmer ventilation under tagets fod eller gennem diffusionsåbent undertag, ikke er dækningsberettiget.

Indklagede tilbyder med reference til rapporten fra [bygningsteknik3] at fjerne ventilationshætterne igen. Såfremt vi tager imod dette tilbud, vil indklagede have isat ventilationshætter uden virkning og herefter fjernet dem igen. Ifølge indklagede er deres forpligtelse hermed opfyldt. Det virker ikke foreneligt med normal praksis for en forsikring, der har kostet 45.000 kr.

Ad Tagets konstruktion

Indklagedes skriver i sit høringssvar 1: "For fuldstændighedens skyld skal vi præcisere, at ved dækningsberettigende skader, skal ejerskifteforsikringen alene bringe konstruktionen tilbage til sin form på opførelstidspunktet, således at konstruktionen opfylder, hvad der er naturlige og forventelige for den pågældende konstruktions opførelse."

Herefter præciserer indklagede i høringssvar 2 (s. 3 øverst) på vores kommentarer om opførelsestidspunktet, at med opførelsestidspunktet menes i virkeligheden overtagelsestidspunktet, og dermed at deres ansvar alene er at bringe konstruktionen tilbage til den form, det havde på overtagelsestidspunktet.

Vil det sige, at det er vores egne ændringer, som indklagede er ansvarlige for at udbedre, mens de ikke har ansvar for problemer, som skyldes den tidligere ejers ændringer? Det synes at savne enhver mening, og vi opfordrer indklagede til at fremlægge dokumentation herfor.

Ad Skadens omfang

Indklagede afviser vores argumentation om, at problemet også påvirker de beboede arealer. Vi fastholder, at der er åbent mellem tagrummet og skunkene...

Vi fastholder endvidere, at der ikke er tæt mellem skunke og beboelsesrummene, som det fremgår af figur 7, hvor der ses et udvalg af låger til skunkene, som ikke er tætsluttende.

Det fremgår dermed tydeligt, at der er passage fra loftsrummet til de beboede værelser. Det støttes som tidligere nævnt af rapporten fra [bygningsteknik4], som jo i materialeprøverne fra aktivitetsrummet (TV stuen) fandt *'massiv vækst af skimmel med mange sporer, [og] mange bakterier, som tegn på at konstruktionerne er opfugtede'*.

I luftprøverne fra TV stuen fandt [bygningsteknik4] få skimmelsporer, men mange bakterier, og skriver herom: *'Det er sandsynligt at den hyppige rengøring kan være med til at holde niveauet af skimmelsporer i luften nede. Det er derudover sandsynligt at et højt kimtal for bakterier kan skyldes påvirkning fra en fugtig konstruktion'*.

Det bemærkes, at prøverne er taget om sommeren (juni 2018), hvor skimmelaktiviteten er lav.

Det må lægges til grund, at [bygningsteknik4] vurderer, at der med stor sandsynlighed er luftbåren skimmel i beboelsesrummene, og at der med sikkerhed er et højt kimtal af luftbårne bakterier i beboelsesrummene, formentligt hidrørende fra de fugtige tagkonstruktioner.

Det bør endvidere nævnes, at indklagede på s. 1 anfører at [bygningsteknik4] er vores rådgiver. Det er ikke korrekt. [Bygningsteknik4]-rapporten er købt og betalt af indklagede.

Ad den konkrete skimmelsvamps skadevirkning og den deraf følgende værdiforringelse

Vi fastholder, at den høje forekomst af giftig skimmelsvamp og bakterier har en negativ indvirkning på husets værdi.

Hvis forholdene havde været omtalt i tilstandsrapporten, da vi overtog huset, ville vi have haft et mere oplyst beslutningsgrundlag, der ville have resulteret i, at vi enten havde bedt om et prisafslag eller helt undladt at købe ejendommen.

Det fremgår af Sikkerhedsstyrelsens 'Vejledning til udarbejdelse af tilstandsrapport – skade og vurdering' (vedlagt som nyt bilag 35) - opdateret med nye eksempler på kritiske skader i oktober 2020, at et eksempel på en kritisk skade (rød) er: Konstruktioner, som direkte eller indirekte kan forvolde personskaade i form af forringet indeklime. Organiske og fugtabsorberende materialer kan i særlige tilfælde danne grobund for skimmelvækst. Er materialerne opsat i et fugtigt miljø, er risikoen for skimmelvækst større, end hvis miljøet er tørt eller tilnærmelsesvis tørt.

Også mulige skader, der bør undersøges nærmere, skal registreres. Et eksempel herpå er: Mug eller fugtskjolder på yder- eller indervægge, hvor det ikke kan afklares, om det skyldes kuldebroer i facaden, skjulte og defekte vandførende installationer eller andre årsager som f.eks. utilstrækkelig fugtisoleret af vægge mod ydre konstruktioner eller terræn.

I vores tilstandsrapport er der intet skrevet om forekomst af skimmelsvamp, til trods for at skimmelvæksten var (og stadig er) signifikant og meget synlig. Dermed er den manglende omtale af skimmelsvampen på loftet en fejl i sig selv – ikke kun det forhold, at tilstandsrapporten udelod, at loftet manglede tilstrækkelig ventilation.

Det støttes af, af indklagedes egen taksator i en mail til os d. 29/5-2015 (bilag 4) skriver: "Det er stadig min vurdering, at den bygningssagkyndige har begået en ansvarspådragende fejl, hvorfor jeg kraftigt vil overveje, om jeg skal sende rapporten fra [bygningsteknik1] til ham også. ..."

...

Når vi en dag skal sælge huset, må man formode, at tilstandsrapporten til den tid vil indeholde en anmærkning vedr. skimmelsvampen, hvilket med meget stor sandsynlighed vil påvirke salgsprisen negativt i et omfang, der svarer til prisen for at udbedre skaden - uanset hvilken løsning, det kræver at få bugt med skimmelen.

Ad Skimmelens udbredelse

Indklagede skriver, at det ikke er realistisk at forvente fuldstændig tør og skimmelfri tagkonstruktion, og henviser til rapporten fra [bygningsteknik 3].

Hermed ændrer indklagede afgørende holdning i forhold til starten af forløbet, hvor de anerkendte skaden. Det var holdningen hos [bygningsteknik1] (rådgiver 1) at skimmelproblemet kunne fjernes ved ventilation. Ventilationen skulle nedbringe fugtigheden til acceptable niveauer. Der er i branchen generelt anerkendte maksimumniveauer for fugtighed i træ, hvis skimmel skal undgås.

Efter indklagede havde implementeret [bygningsteknik1] anbefalinger måltes træfugtigheden igen, og på baggrund deraf konstaterede indklagede, at der var behov for yderligere tiltag og justeringer (bilag 11), hvorefter indklagede endnu engang forsøgte at udbedre skaden – dog uden held.

5 ud af 6 rådgivere har erklæret sig enig med [bygningsteknik1] i, at problemet ikke er løst (se bilag 11, 15, 16, 19, 31, 33). [Bygningsteknik3] udtaler, at fugt og skimmel tidligere formentlig har været på forventelige niveauer, men at tiltagene har forværret situationen, hvorfor de anbefaler at fjerne udluftningshætterne igen.

Det skal hertil nævnes, at [bygningsteknik3] blev hyret af indklagede, efterfølgende vores klage til den interne klageinstans over, at indklagede havde stoppet udbedring af skaden. Vi mener som også tidligere nævnt ikke, at [bygningsteknik3] kan opfattes som en uvildig rådgiver.

Uanset hvilke grænser for skimmelvækst der opfattes som værende acceptable, står det fast, at man i hvert fald bør kunne forvente en forbedring af forholdene, og ikke en forværring.

Ad Opbuling af gulv

For så vidt angår indklagedes tilbud om endnu en besigtigelse af gulvet i spidsloftet, er vi i tvivl om formålet hermed. Vi har ikke krævet gulvet fornyet eller forbedret, og ingen af parterne har indikeret, at gulvets konstruktion eller tilstand skulle være medvirkende årsag til problemerne. Hvis der er et konkret og relevant formål med endnu en besigtigelse vil vi ikke afvise det, dog så længe det ikke forsinker den igangværende ankeproces."

Hertil har selskabet i brev af 17/12 2020 til nævnet bl.a. anført:

"For så vidt angår udbedring skal vi præcisere, at det er selve den manglende ventilation i tagrummet, som er udtryk for det dækningsberettigende forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Herefter ydes der dækning til etablering af den nødvendige ventilation, hvilket her er sket efter rådgivning og vejledning af [bygningsteknik1] Rådgiver 1.

Vi er uforstående overfor forsikringstagerens forståelse af, at skunke skulle være ændret som følge af skimmelforekomst. Det har været klart siden udbedringen, at dette skyldes ventilationsforholdene.

Seniortaksator anfører i den forbindelse:

'Skunke ændres fra kolde til varme skunke, fordi de ikke havde en størrelse, som gjorde det muligt at montere ventilationshætter i dem. I bagklogskabens allerklareste lys så havde det naturligvis været nemmest, at fjerne isolering på loft mellem etageadskillelsen tagbelægning, men det havde vi (undertegnede og [bygningsteknik1] [Rådgiver 1]) ikke været grundige nok til at undersøge, hvorfor der af [bygningsteknik1] [Rådgiver 1] først blev anbefalet en løsning med ekstra ventilation i loftrum og i skunke, således at de kunne fungere uden forbindelse via skråvægge. Det blev droppet for så vidt angår skunke, fordi det ikke lod sig udføre. Ændringen fra kold til varm skunk har således intet med en eventuel skimmelsvampeforekomst i skunke at gøre'.

For så vidt angår ventilationsløsningen, har vi tidligere anført, at der kan være en forskellig tilgang til hvilken løsning der anbefales fra rådgiver til rådgiver, ganske som i denne sag. Det er ikke i sig selv udtryk for et usædvanligt forhold, men forekommer også i relation til en lang række udbedringsarbejder for andre bygningsdele. Der er heller ikke grundlag for at antage, at den ene løsning skulle være mere hensigtsmæssig end den anden.

Som det fremgår, har vi ikke grundlag for at antage, at løsningen fra Rådgiver 1 skulle være mangelfuld. Dette uanset, at [bygningsteknik3] er af den opfattelse, at [bygningsteknik1] Rådgiver 1 løsning kan generere mere fugt end [bygningsteknik3]'s Rådgivers 6 løsning. Det er ikke konstateret begyndende nedbrydning eller andet, som kan understøtte denne vurdering.

Vi har alene for at imødekomme vores forsikringstager tilbudt en løsning som anført af [bygningsteknik3].

Tilbuddet kan ikke tages til indtægt for andet.

Med hensyn til skimmelforekomsten skal vi præcisere, at som udgangspunkt er skimmelvækst ikke i sig selv udtryk for et dækningsberettigende forhold, jf. praksis. Dette skyldes, at skimmelvækst ikke er en trænedbrydende svamp, hvorfor der ikke er risiko for svækkelse af de bygningsmæssige konstruktioner.

Derimod er skimmelvækst alene udtryk for '*overfladisk belægning*' uden betydning for bæreevne og virkning af de bygningsmæssige konstruktioner i loftrummet eller for tagværket.

Skimmel som inficerer boligens indeklima i et omfang, som bevirker at boligen ikke kan anvendes efter sit formål, kan efter omstændighederne i sig selv udgøre et dækningsberettigende forhold.

Dette er ikke tilfældet her.

Som anført tidligere er det ventilationsforholdet i tagrummet, som konkret er udtryk for det dækningsberettigende forhold. Dette skyldes ikke mulig risiko for skimmelvækst eller for den sags skyld den faktiske forekomst af skimmel, men derimod risiko for at en øget fugt i tagrummet, som kan medføre svamp- eller rådskade, som vil kunne svække tagrummet og tagværkets bygningsmæssige kontraktioner.

Vi forstår, at forsikringstageren betragter skimmeforholdet, som den centrale skadebegivenhed, hvilket ikke er tilfældet. Det er ikke grundlag for at antage, at skimmelvæksten vil vandre til beboelsen. Vi vil i det følgende beskrive forløbet, og grundlaget for vores håndtering af det anmeldte.

Den meddelte dækning til skimmelsanering i tagrummet, skal ses i lyset af sagens omstændigheder.

Forsikringstagerne overtager ejendommen i januar 2015. I umiddelbar forlængelse heraf påbegyndes renovering. Forsikringstageren har oplyst, at indflytning er planlagt til april 2015.

I marts 2015, ganske kort efter overtagelsen, konstaterer forsikringstager fugt- og skimmel på spidsloftet.

Ved initialbesigtigelsen konstateres høje fugtværdier. Da ejendommen nyligt er overtaget, og der ved samme lejlighed er konstateret mangelfuld ventilation i loftrummet tilskrives skimmelforekomsten den manglende ventilation. Det vurderes således på dette tidspunkt, at skimmelvæksten må være mere udtalt en forventet i forhold til tilsvarende ejendommen af samme alder på grund af den manglende ventilation.

Da ejendommen er nyligt overtaget og såvel fugtforholdet som skimmel kan forklares med manglende ventilation, er det naturligt at ligge dette til grund for de konstaterede forhold. I overensstemmelse med Rådgiver 1 [bygningsteknik1]'s anbefaling meddeles dækning til skimmelafrrensning.

Under de anførte omstændigheder er forløbet udtryk for et sædvanligt skadeforløb under en ejerskifteforsikring, hvor man vil have fokus på risiko for udvikling af træødelæggende svamp- og/eller rådskaade.

Kommer skimmelvæksten tilbage efter der er etableret den nødvendige ventilation, vil ejerskifteforsikringen vurdere om dette skyldes mangelfuld udbedring, andre forhold eller om det er udtryk for almindelige og sædvanlige forhold for konstruktionen. Er der sket korrekt udbedring, må dette føre til, at skimmelforekomsten er udtryk for almindelige og sædvanlige forhold, hvorefter der ikke kan tilbydes yderligere dækning til sanering.

Konstateres der derimod, som i den konkrete sag, at der er foretaget mangelfuld udbedring og kan dette tillige have medført en øget skimmelforekomst, vil man tilbyde skimmelafrrensning på ny (ex. som bilag 11), da man må antage, at skimmelniveauet ikke er udtryk for almindelige og sædvanlige forhold.

Hvor der er udført tilstrækkelig udbedring og der efterfølgende optræder skimmelvækst på ny, må skimmelvæksten være udtryk for et almindeligt og sædvanligt forhold for konstruktionen. Seniortaksator [taksator1] udtrykker bl.a. i mail af 9. maj 2018 (bilag 12), at forsikringstagen under alle omstændigheder ikke kan forvente "at tagrummet skal være klinisk rent for skimmelsvamp – det tror jeg ikke kan lade sig gøre, men det bør kunne holdes ned på et niveau, som er sammenligneligt med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand".

Status er herefter, at der er etableret ventilation i overensstemmelse med [bygningsteknik1]'s Rådgiver 1 anbefaling, hvorefter der er sket udbedring af det dækningsberettigende forhold. Skimmelforekomsten må herefter henføres til hvad der er forventeligt for en konstruktion af denne alder og karakter. Vi må anføre, at intensiteten formentlig er mere udtalt, henset til bl.a. installationer/rørgennemføring fra beboelsen til loft ikke er tætnet, jf. høringsvar 1, side 5. Disse forhold sammen med almindelige brugerbetinget fugt bevirker, at der trænger varm fugtig luft op i tagrummet fra beboelsen, som følge af almindelig og sædvanlig brug af ejendommen, som også er vist ved [bygningsteknik1]'s Rådgiver 1 røgttest.

Det er således fortsat vores vurdering, at sagens forløb dokumenterer, at skimmelforholdet er udtryk for almindelige og sædvanlige forhold i tagrummet. De skimmelsafrensninger, som er foretaget tidligere i forløbet skyldes således en velbegrundet formodning om mangelfuld udbedring af ventilationsforholdene, hvilket vi nu kan konstatere ikke var tilfældet.

Ad tagkonstruktion

Vi forstår på forsikringstagerens indlæg af 2. oktober 2020, at forsikringstagen er af den opfattelse, at vi tilbyder, at føre konstruktionen tilbage til ejendommens oprindelige konstruktion fra opførelse i 1890. Det er dette vi besvarer. Vi beklager, at vi tilsyneladende er uklare.

Vi skal her præcisere, at vores tilbud om tilbageførelse er for tiltag vi har udført på Rådgiver 1 vurdering og anbefaling med henblik på at etablere en løsning som anført af [bygningsteknik 3].

Ad skadens omfang

Vi anfægter ikke, at der er forbindelse mellem loftrum og skunke. Derimod gør vi gældende, at der ikke er påviselig indvirkning på indeklimaet. Seniortaksator [taksator1] anfører:

'Luftstrømmen, hvis der er nogen mellem skunk og loftrum, må som udgangspunkt gå op og ikke ned. Aktuelt tror jeg ikke, at der er nogen nævneværdig luftstrøm, idet skunke jo er ændret fra kolde til varme, og der blæser således ikke længere kold luft ind i skunke længere. Det bliver bremset af isoleringen. Kold luft, som varmes op, vil i øvrigt stige til vejrs - altså den modsatte vej af det, som kunden gerne vil have'.

Videre anfører [taksator1], at de medsendte fotos af diverse låger ikke i sig selv dokumentere noget.

For så vidt angår forsikringstagerens henvisning til Rådgiver 2 [bygningsteknik4]'s rapport, må vi anføre, at rapporten skal læses i sammenhæng.

I relation til forsikringstagers bemærkning om skimmelprøver antager vi, at dette angår skimmelaktivitet inden for i bygningen. Om dette anfører Seniortaksator [taksator1]:

'Hvilken skimmelaktivitet - inde eller ude?' Jeg skal ikke afvise, at skimmelaktiviteten inde er lave-re om sommeren, hvor temperaturen på bygningsdelene ikke afviger så meget forstået på den måde, at varm luft fra beboelsesrummene ikke kondenserer på f.eks. tagværket i samme grad, som det vil gøre i de koldere måneder, hvor temperaturforskellene er mere markante. Jeg mener ikke, at det har nogen betydning nede i skråvægge og skunke, hvor dugpunktet typisk ligger læn-gere ude i konstruktionen'.

For rapporten fra Rådgiver 2 [bygningsteknik4], anfører Seniortaksator [taksator1] i øvrigt, at *'Når det gælder rapporten fra [Rådgiver 2], så blev der ganske rigtigt konstateret skimmelsvamp i akti-vitetsrummet. Som jeg husker det, var det til højre for døren ud til tagterrassen, hvor der blev åb-net op, fordi der var fundet en opfugtning. Det har intet med den manglende ventilation at gøre og for den sags skyld heller ikke skunkene. Det var utætheder i tagbelægningen - revnet skifer-eter nit og inddækning op mod kvist, hvis jeg ikke husker helt galt'.*

Derudover anfører Seniortaksator [taksator1], at rapporten fra Rådgiver 2 [bygningsteknik4] blev udarbejdet på forsikringstagers ønske om en second opinion og forsikringstagen rådspurgte Seni-ortaksator [taksator1] hvem forsikringstager kunne kontakte. Seniortaksator [taksator1] foreslog to rådgivere, hvoraf Rådgiver 2 [bygningsteknik4] var den ene – rapportererne er også stilet til for-sikringstageren.

Ad den konkrete skimmelsvamps skadevirkning og den deraf følgende værdiforringelse Ejerskifte-forsikringen er en skadesforsikringsaftale, som yder dækning, i form af reetablering i forbindelse med bygningsbeskadigelser, som defineret i forsikringsaftalen (forsikringsbetingelserne).

Ejerskifteforsikringen er ikke en værditabsforsikring, hvilket heller ikke kan udledes af skadesbe-grebet ved en naturlig fortolkning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Skadedefinitionens værdibegreb skal forstås i relation til ejendommens byggetekniske værdi, hvilket også er i over-ensstemmelse med nævnets praksis.

Forsikringstagerens henviser til Sikkerhedsstyrelsens Vejledning til Huseftersyn pr. oktober 2020.

Vejledningen er udarbejdet i tilknytning til '*den nye tilstandsrapport*' med et nyt vurderingssystem, som blev implementeret oktober 2020.

Vejledningen er således ikke relevant for forsikringstagers tilstandsrapport.

For så vidt angår henvisningen til Seniortaksators [taksator1]'s bemærkning i mail af 29. maj 2015 (bilag 4) angår denne ventilationsforholdene i form af fugtforekomsten og misfarvning på tagværk som følge heraf.

Vi henviser til vores gengivelse af sagsforløbet under punkt "Ad Generelt".

I det hele fastholder vi, at der er udført tilstrækkelig udbedring, og vi dermed har opfyldt forsikringsaftalen, idet vi understreger, at årsagen til at der lejlighedsvis er forhøjet fugtværdier alene skyldes årstidens naturlige variationer, som genererer naturlig kondens, jf. [bygningsteknik1, 4 og 3]. Vi skal også understrege, at det er dette forhold, som bevirker, at Rådgiver 1 omtaler etablering af en mekanisk løsning. Forhold af denne karakter opfylder ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb, og vi kan derfor ikke tilbyde yderligere tiltag.

[bygningsteknik3] konkluderer samlet, at fugtforholdene på spidsloftet skal tilskrives naturlig kondens, som ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad Opbuling af gulv

Besigtigelsen skulle alene ske med henblik på 'bulen' i sig selv. Vi noterer os, at forsikringstager ikke har krav vedrørende denne."

Heroverfor har klageren i mail af 20/1 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klagerne fastholder i sin helhed kravet om at Gjensidige fortsætter med at udbedre fugtproblemerne, der medfører dokumenteret giftig skimmelsvamp på loft, i skunke, og dokumenteret giftig, overnormal bakterievækst i opholdsrummene, samt med overvejende sandsynlighed også luftbåren giftig skimmelsvamp i opholdsrummene, idet de gennemførte tiltag ikke har haft nogen positiv effekt.

Klagerne noterer sig i øvrigt, at indklagede ikke har besvaret nogen af klagerens opfordringer til at fremlægge dokumentation for indklagedes påstande om begrænset ansvar ifm skaden."

Selskabet har herefter i brev af 9/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Som vi har nævnt tidligere, skal ejerskifteforsikringen bringe forholdene i tagrummet tilbage til hvad der er forventeligt for en konstruktion af denne karakter og alder, jf. skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3, men også Forsikringsaftalelovens § 39. Ejerskifteforsikringen skal ikke bringe tagrummet på niveau med hvad, der er gældende for konstruktioner i dag, i modsætning til hvad der fortsat synes at være vores forsikringstagers opfattelse.

[Bygningsteknik1] beskriver i deres rapport (bilag 29, side 2 og 3), at taget er underventileret og der er konstateret skimmel på spær og lægter på hanebåndsloftet. [Bygningsteknik1] angiver bl.a. at *'taget er næsten uventileret og forholdene i taget kan forbedres væsentligt ved at forøge ventilationen af spidsloft og skunkrum'*.

Som det fremgår angiver [bygningsteknik1] alene, at der ved ventilering vil ske en væsentlig forbedring.

Det angives ikke, at konstruktionen vil fremstå fuldstændig tør og uden skimmel, hvilket heller ikke er realistisk med en konstruktion af denne alder.

Afrensning af skimmel sker på baggrund af [bygningsteknik1]'s anbefaling.

På samme måde anfører [bygningsteknik3] i deres konklusion (bilag 34), at:
'Årsagen til opfugtning af træværk i spidsloftet er kondens. Når kondens opstår i tagrum, hænge det sammen med luftens evne til at optage og afgive fugt. Varm luft kan således indeholde mere fugt end koldluft. Når varm luft afkøles, afsættes overskydende fugt på kolde bygningsdele som kondens. Den væsentligste årsag til, at der dannes kondens på skifereternittens underside er kombinationen af udeluftens fugtindhold, de naturlige temperaturvariationer på tagfladen og skiferpladernes beskedne hygroskopiske egenskaber'.

Vores forsikringstager kan ikke forvente et fuldstændigt tørt og skimmelfrit tagrum hen over året, hertil kommer problematikken omkring den varme rumluft, som stiger op i tagrummet, da konstruktionen ikke er udført med fuldstændig tæt dampspærre."

Heroverfor har klageren i mail af 26/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

Vi er uenige i, at indklagede har ret til at begrænse ansvaret til at blot at gennemføre tiltag med henblik på øget ventilation, og uanset om denne ansvarsbegrænsning er berettiget, har de gennemførte ventilationstiltag ikke vist at have den forventede effekt på fugtigheden, og bør derfor ændres, evt. ved at indføre ventilation under tagkappen. Det virker ikke sandsynligt, at problemet bliver løst, blot ved at fjerne de indførte ændringer igen, men er ikke modstandere heraf, så længe indklagede garanterer at fortsætte udbedringen, såfremt dette tiltag heller ikke virker.

Det forekom naturligt at rette henvendelse til forfatteren af tilstandsrapporten, men også på dette punkt kom indklagede os i forkøbet og havde indledt forhandlinger med den pågældende om betaling af erstatning. Så vidt vi er orienterede, mandede disse forhandlinger ud i et forligstilbud til indklagede om betaling af 50% af indklagedes udgifter og et tilbud om formidling af et tilbud fra en håndværker, som forfatteren af tilstandsrapporten kendte og som skulle være villig til at udføre de nødvendige afhjælpningsarbejder til en særlig favorabel pris. Det lykkedes imidlertid aldrig at få kontakt til den pågældende håndværker, hverken for os (for at aftale tid for besigtigelse) eller for indklagede og det blev derfor opgivet at gå videre ad den vej og noget forlig med forfatteren af tilstandsrapporten blev der, os bekendt, aldrig tale om. Han fulgte imidlertid – på afstand – udbedringsarbejderne og på et tidspunkt meddelte han triumferende, at der nu var foretaget så mange og så indgribende afhjælpningsarbejder på ejendommen, at syn og skøn til at godtgøre ejendommens tilstand på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, ikke længere kunne gennemføres og at det derfor ikke længere ville være muligt at drage ham til ansvar.

Uanset om dette muligvis er rigtigt eller ikke, må indklagedes hele ageren i denne sag, hans afvisning af forlig med forfatteren af tilstandsrapporten, hans mislykkede forsøg på afhjælpning af de konstaterede skader etc. medføre at han har pådraget sig ansvaret for, at mulighederne for at drage forfatteren af tilstandsrapporten til ansvar for sjuskeri i forbindelse med sin undersøgelse af ejendommen eller affattelsen af rapporten, må anses for afgørende forringede.

Vi finder, at enhver må kunne sige sig selv, at man kan ikke, sådan som indklagede har gjort det, efter gennem flere år at have iværksat mere eller mindre nyttesløse afhjælpningsforanstaltninger, pludselig indtage det standpunkt, at der slet ikke foreligger nogen dækningsberettiget skade og at man i øvrigt ikke magter at foretage sig yderligere.

Dermed er det spørgsmål, Forsikringsankenævnet i virkeligheden nu skal tage stilling til, er jo om indklagede har ret i, at hans forsikringsbetingelser skal forstås således, at han ikke er forpligtet til at fortsætte med afhjælpningen eller hindre de angreb af skimmelsvamp, som jævnligt forekommer i den del af ejendommen, som sagen drejer sig om og som er egnet til at fremkalde allergiske reaktioner eller andre trusler mod helbredet hos ejendommens beboere, fordi virkningerne af skimmelsvampeangrebene ikke er begrænset til de områder, hvor skimmelsvampeangrebet er synligt, men angrebene medfører udbredelse af giftige svampesporer og bakterier i den beboede del af ejendommen, men at indklagede kan indskrænke sine afhjælpningsforanstaltninger til alene at angå det på anmeldelsestidspunktet aktuelle svampeangreb, vel vidende, at angrebet vil gentage sig igen og igen, fordi angrebet muligvis skyldes en konstruktionsfejl i selve tagkonstruktionen, som man ikke var opmærksom på, på tidspunktet for ejendommens opførelse, eller som følge af en af de mange senere ændringer og ombygninger af konstruktionen."

Selskabet har herefter i brev af 22/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal alene her præcisere, at vi i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes punkt 10, indtræder i vores forsikringstagers rettigheder overfor den bygningssagkyndige for forholdet omkring den mangelfulde ventilering, som er dækningsberettigende.

Krav overfor den bygningssagkyndige i forlængelse af dækningsberettigende skader, er alene et forhold mellem den bygningssagkyndige og os.

Vi kan forstå, at vores forsikringstager har været i løbende kontakt med den bygningssagkyndige, da forsikringstageren anfører '... på et tidspunkt meddelte han triumferende, at der nu var foretaget så'.

Vi skal derfor opfordre vores forsikringstager oplyse baggrunden for den løbende kontakt med den bygningssagkyndige."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget rapport nr. 1 af 19/5 2015 fra [bygningsteknik1], rapport nr. 2 af 23/3 2018 fra [bygningsteknik1], fugtmåling-rapport af 20/6 2018 fra [bygningsteknik4], tilsynsnotat af 20/8 2018 fra [bygningsteknik2], no-

tat af 3/4 2019 fra [bygningsteknik2], mail af 3/4 2019 fra [taksator1] til klageren, rapport af 31/1 2020 fra [bygningsteknik3]. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af rapport nr. 1 af 19/5 2015 fra [bygningsteknik1] fremgår bl.a.:

2. Beskrivelse af taget

Taget er et Eternit-skifertag oplagt med kitning og uden undertag. Taghældningen er ca. 40 grader og taget er afhvalmet.

Tegninger af taget er hentet fra byggesagen hos ... kommune og fremgår af bilag 1.

Der er spidsloft over 2. salen og der er skunkrum på 2. salen.

Paralleldelen af taget mellem skunk og spidsloft er isoleret og der er ikke umiddelbart konstaterbar ventilation af paralleltaget.

Der er næppe dampspærre i lofter og vægge ud mod taget, men væggenes og lofternes pudslag er intakt og må vurderes at være lufttætte.

Dog er loftlemmen op til spidsloftet ikke tæt.

Hanebåndsloftet er isoleret med indblæst granulat.

Dog mangler en del af isoleringen i loftet i hjørnet af huset mod nordøst, se foto.

Der er kun 2 små ventiler i tagets sydside til ventilation af spidsloftet, mens der ikke er ventiler til skunkrummene.

Der er tegn på skimmel på spær og lægter på hanebåndsloftet, men der er tørt på besigtigelsestidspunktet. Der er ingen tegn på råd eller svamp i tagkonstruktionen.

Der har tidligere været en indvendig beklædning af spidsloftet, som er taget ned.

Taget er næsten uventileret og forholdene i taget kan forbedres væsentligt ved at forøge ventilationen af spidsloft og skunkrum.

Der er, så vidt det kan vurderes, ingen dampspærre i tagets skunkvæg, skråvægge og hanebåndsloft, men da skifertaget samtidig er diffusionsåbent, må det vurderes at taget kan fungere, hvis der etableres fornøden ventilation og hvis loftlemmen bliver udskiftet med en model, der kan lukke lufttæt.

Skråvæggene kan ikke ventileres, men kan fungere, da taget er diffusionsåbent.

Det må anbefales, at der etableres forøget ventilation af både spidsloft og skunkrum. Se side 5 og 6 i Cembrits vejledning i bilag 3.

I spidsloftet bør etableres ventilation både forneden og i kip med jævnt fordelte ventiler. Der kan anvendes Cembrit Hætter til tagrumsventilation, som har et åbningsareal på 200 cm². Der monteres 2 stk. lige over gulv i spidsloft i hver side og 2 nær kip i begge sider. Der kan i kip også anvendes Cembrit Rygningsselement.

I skunkrum placeres 2 stk. Cembrit tagrumsventiler pr. skunk.

I dag anvendes næsten altid undertag under Eternit-skifertage, i stedet for som her kittede skifre, men det vurderes dog, at dette tag er i så god stand, at det kan holde 10 år endnu, selv om det må vurderes, at taget er ca. 20-30 år gammelt.

Der er en del skimmelsvamp på bjælker og lægter, som bør afrenses, når der er etableret ventilation i taget.

Den manglende isolering af loft mod spidsloft over soveværelse må etableres.

Af brev fra [taksator 2] til klageren af 29/5 2015 fremgår bl.a.:

"Til din orientering har jeg modtaget rapport fra [Byggeteknik 1]. En kopi følger vedhæftet.

Foreløbig har jeg kun haft lejlighed til at skimme den, men kan forstå på hans konklusioner, at tagbelægningen ikke skal skiftes.

Der skal umiddelbart etableres yderligere ventilation i tagbelægningen ned mod tagrummet og etableres en ny tæt loftslem, ligesom der skal suppleres med yderligere isolering.

Endelig skal der også foretages en skimmelsanering af de synlige konstruktioner.

Når jeg har haft lejlighed til læse rapporten grundigere, vil jeg kontakte en håndværker, som kan give et tilbud på arbejdet".

Af brev fra klageren til [taksator 2] af 28/9 2015 fremgår bl.a.:

"Vi må håbe at de tiltag som jeres ekspert har anbefalet med hensyn til ventilation vil løse problemet. Jeg tænker, at vi måler fugtigheden i træet igen henover vinteren, og såfremt det viser sig, at fugtigheden overstiger det anbefalede, vil vi tage kontakt til jer, med henblik på at finde en anden/supplerende løsning. Hvis vi ikke finder en forhøjet fugtighed i træet indenfor garantiperioden (5 år), betragter vi problemet som løst".

Af brev fra [taksator 2] til klageren af 28/9 2015 fremgår bl.a.:

"Jeg skal herved vende tilbage til det anmeldte og anerkendte forhold omhandlende utilstrækkelig eller helt manglende ventilation i tagkonstruktionen".

Af rapport nr. 2 af 23/3 2018 fra [bygningsteknik1] fremgår bl.a.

"Observationer

Observationer i tagrummet viser vækst af skimmelsvamp på tidligere afrensede spær og taglægger. På besigtigelsestidspunktet konstateres synlig kondens på bagside af tagbelægning.

Samtidig konstateres, at de anbefalede ventilationshætter ikke er placeret korrekt efter [bygningsteknik1]'s anvisning.... Ligeledes er loftslemmen ikke udskiftet til en lufttæt model.

Fugtmålinger i spær og lægter viser et højt fugtindhold mellem 21% og 26 % træfugt, svarende til en relativ luftfugtighed mellem 90% og 97%.

Vurdering

Det er vor vurdering, at fugtig rumluft trænger op i tagrummet fra den underliggende etage, hvor der efterfølgende dannes vækstbetingelser for skimmelsvamp. Datalogningen for perioden viser en luftfugtighed, hvor fugtindholdet gennemsnitlig overstiger grænsen på 75 % RF, hvor vækstbetingelserne opstår for skimmelsvamp.

De etablerede tiltag med isætning af ventilationshætter har vist sig at være utilstrækkelige. Dette skyldes dels den forkerte placering og dels den manglende udskiftning af loftslemmen.

Røgtesten viser en betydelig luftgennemstrømning til tagrum fra den underliggende etage. Vi vurderer årsagen til primært at være som følge af utætheder i loftet på badeværelset og ved loftslemmen.

Sekundært vurderer vi årsagen som værende fra utætheder gennem rørgennemføringer (elinstallationer).

Såfremt fugtindholdet i tagrummet skal reduceres, må ventilationsforholdene ændres. Ligeledes må luftgennemstrømningen begrænses, i særdeleshed gennem loftslem og badeværelsesloft.

Handlingsplan

- Tagrum (spær og lægter) afrenses for skimmelsvamp med tørdamp
- Ændring af taghætters placering (se bilag)
- Lukning af 4 eksisterende ventilationshætter, således at der ikke fremkommer 3 hætter i tagfladens lodrette plan
- Etablering af ny lufttæt loftslem
- Loft i badeværelse nedtages
- Etablering af ny dampspærre i badeværelsesloft, herunder tætning af indbygningsspot med safeboks-løsning
- Tætning af gennemføringer fra 2. sal til tagrum (installationer/rørgennemføringer)"

Af fugtmåling-rapport af 11/6 2018 fra [bygningsteknik4] fremgår bl.a.:

"Det skønnes på baggrund af det undersøgte, at skimmelvæksten på spidsloftet er forårsaget af at der under vinterforhold trænger større mængder fugtholdig luft op på spidsloftet, end der kan nås at ventileres bort. Trænger der mere fugtholdig luft op på spidsloftet end der kan nås at ventileres bort, kan der i vinterperioden ske nedkøling af luften som medfører at den relative luftfugtighed her stiger til over grænsen for skimmelvækst. Der er normalt grobund for skimmel ved en relativ luftfugtighed på over 75%RF. Det er derudover sandsynligt at der kan have været tidspunkter hvor luften i tagrummet, ved kontakt med tagfladen, kan være nedkølet til under luftens dugpunktstemperatur, hvilket kan have medført kondensering på undersiden af tagfladen. Lofter og vægge på 2. sal er udført uden dampspærre, men den pudsede overflade fremstod generelt uden revner og må derfor antages at være lufttæt. I badeværelset på 2. sal var der sænket loft med spots, men det er kun en begrænset del af loftet i badeværelset som er placeret under spidsloftet. Da der især kunne konstateres skimmelforekomster på træværket i den modsatte ende af spidsloftet, kan det derfor ikke entydigt fastslås at der primært tilføres fugt til spidsloftet fra badeværelset.

Uanset tagkonstruktionens opbygning vil mindre mængder fugt indefra normalt kunne trænge ud i konstruktionen. For at undgå ophobning af fugt i tagkonstruktionen skal fugt, der kommer indefra, fjernes igen i samme takt som den fremkommer. Hertil vurderes den aktuelle placering af taghætterne ikke at kunne ventilere spidsloftet tilstrækkeligt. På grund af konstruktionens opbygning, med isolering mellem spærene mod tagfoden, kan det være nødvendigt at fordele taghætterne så de er placeret nær hanebåndene og nær kippen. Det kan ikke udelukkes at det ligeledes kan være nødvendigt at øge antallet af taghætter.

Det bør sikres at der ikke tilføres unødige mængder fugtholdig luft fra boligen til tagkonstruktionen.

Som minimum skal loft- og vægkonstruktioner derfor være lufttætte. Loft-/skunklemme skal ligeledes være tætte og der må ikke forekomme åbne samlinger mellem loft og vægge, samt omkring rørgennemføringer.

Det skønnes for overvejende sandsynligt at de konstaterede skimmelforekomster, ved den udborede "kop", i aktivitetsrummet er forårsaget som følge af opfugtning efter vandindtrængning ved utæthed i taget omkring taghætte.

Idet luftprøverne i værelset og aktivitetsrummet viste lave kimtal for skimmelsporer, kan prøverne ikke påvise skimmelvækst i rummene. Der blev i prøverne derimod målt et højt kimtal for bakterier, hvilket normalt kan skyldes ringe rengøringsniveau, men dette vurderes ikke at være tilfældet her. Det er sandsynligt at den hyppige rengøring kan være med til at holde niveauet af skimmelsporer i luften nede. Det er derudover sandsynligt at et højt kimtal for bakterier kan skyldes

påvirkning fra en fugtig konstruktion, hvilket ej kan udelukkes at være tilfældet om end målinger generelt viste et acceptabelt fugtniveau.

I de områder hvor materiale- og overfladeprøverne er udtaget, er der massiv skimmelvækst og høj kimbekymst af skimmelsporer. I aktivitetsrummet, hvor overfladeprøverne P.1 og P.2A er udtaget, er der en dominerende art som kan være sundhedsskadelig, det kan derfor ikke udelukkes at påvirkning herfra, helt eller delvist, kan være årsagen til at der opleves helbredgener hos nogle af ejendommens beboere. Det anbefales derfor at få fjernet puds, rørvæv og eventuelt forskallingsbrædder fra det berørte område af skrå- og skunkvæggen.

Når ovenstående er udført, skal der foretages skimmelsanering af de berørte overflader, for eksempel ved afrensning med tørdamp efter Microclean®-metoden eller ved afvaskning med et skimmelsvampedræbende middel som ProtoxHysan®. Der bør efterfølgende foretages kvalitets-sikring af skimmelsaneringen, for at sikre den har haft den ønskede effekt."

Af notat af 3/4 2019 fra [bygningsteknik2] fremgår bl.a.:

"Registreringer/tiltag udført:

Den 2019.02.04: Taget fremstår med tydelig kondens på underside af eternitskifer, flere steder kan der observeres dryp ned på det nye trægulv, skadelidte har i den forbindelse opsat div. baljer/skåle til opsamling af vand.

Der kan på de nye gulvbrædder observeres opbuling flere steder.

Taglægter fremstår flere steder synligt opfugtede.

Fugtmåling udført i div. lægter samt spær viste generelt et forhøjet fugtniveau, der er bl.a. registreret 51,1 % fugt i taglægte som ligger op mod taget samt op til 29, 1 % fugt i spær.

Vi har i forbindelse med besøget lagt 2 stk. dataloggere i tagrum, 1 stk. i værelse ved loft trappe samt 1 stk. udenfor.

...

Konklusion: Eftersom der er kraftig kondens på undersiden af eternitskifer i vinterhalvåret kunne dette tyde på at man stadig ikke har den fornødne ventilation.

Det anbefales derfor at kontakte [bygningsteknik1] som har angivet hvordan ventilation af tagrum kunne optimeres, løsningen pt. fungerer ikke optimalt.

Såfremt man ikke kan forbedre ventilationen i tagrummet bør man overveje en udskiftning af taget, da manglende ventilation gradvis medfører at fugtniveauet i div. konstruktioner stiger hvilket igen medfører at der skabes grobund for trænedbrydende svampe.

Måling af relativ luftfugtighed i det underliggende værelse ligger lidt i den høje ende hvilket sandsynligvis pga. manglende dampspærre i vægge samt lofter (ikke et krav da bygningen blev opført) medfører at der er en fugttransport op i tagrummet.

Det anbefales at man forbedrer den daglige udluftning i området da manglende udluftning efter vores vurdering ikke forbedrer situationen i tagrummet."

Af mail af 3/4 2019 fra [taksator1] til klageren fremgår bl.a.:

Jeg bad meget tidligt i forløbet om assistance fra en [bygningsteknik1]

[Bygningsteknik1] skriver bl.a. i notatet - Taget er næsten uventileret og forholdene i taget kan forbedres væsentligt ved at forøge ventilationen af spidsloft og skunkrum.

Det gik vi i dækning for.

I forbindelse med planlægningen af arbejdet viste det sig dog umuligt at etablere den fornødne ventilation i skunke, hvorfor jeg bad [bygningsteknik1] om at undersøge, hvad der var af alternativer.

Løsningen blev, at skunkene blev omdannet til såkaldte varme skunke ved at blæse isolering ind i dem – alt sammen godkendt af [bygningsteknik1].

Af samme rapport kan det også udledes, at [bygningsteknik1] godkender, at skråvæggene ikke ventileres, hvilket er begrundet i, at tagbelægningen er diffusionsåbent.

Når det gælder gulvet, så valgte vi at erstatte det gamle med et tilsvarende nyt. Det oplagte gulv modsvarer således det, som der var.

Konsulenten har da ret i, at vi udskiller en del fugt, når vi sover og laver mad. Nu ligger jeres køkken ikke umiddelbart under loftet, men det gør jeres værelser.

Jeg skal ikke afvise, at der kan trænge fugt op gennem lofterne i værelserne, da konstruktionen er fra en tid, hvor der ikke blev anvendt en dampspærre.

Ejerskifteforsikringen ændrer imidlertid ikke på oprindelige konstruktioner, da det ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når konstruktion samt anvendte materialer og byggemetoder svarer til, hvad der var almindelig gængs på tidspunktet for opførelsen/udførelsen."

Af brev fra [taksator 2] til klageren af 10/5 2019 fremgår bl.a.:

Som aftalt følger her link til den løsning, som [byggeteknik 1] har bragt i forslag til effektiv bortventilering af fugt i loftrummet.

Jeg vender tilbage i forhold til dette, når jeg har nyt fra ... hos [byggeteknik 1].

Herudover drøftede vi behovet for at indhente tilbud på forskellige andre forandringer herunder helt ny tagbelægning eventuelt med etablering af loft til kip eller blot etablering af tæt dampspærre på indvendig overflader, der grænser op mod den eksisterende tagflade samt loftrummet. ... nævnte firmaet

Jeg nævnte ..., som allerede har været med inde over flere af de allerede udførte tiltag.

Har efterfølgende nævnt det perifert for ham, og han var umiddelbart ikke afvisende.

Han anvender en underentreprenør til at lægge selve tagbelægningen, men står selv for lægning af

undertag med videre.

Endelig vil jeg nævne firmaet ..., som vi også har gjort brug af til større opgaver".

Af rapport af 31/1 2020 fra [bygningsteknik3] fremgår bl.a.:

Baggrund

Ifølge det oplyste, anmeldtes skimmelvækst i spidsloftet, kort efter indflytning i 2015, til Gjensidige Forsikring, der rekvirerede [bygningsteknik1] til at undersøge forholdet. Undersøgelsen blev gennemført den 17. april 2015.

Af [bygningsteknik1]'s rapport, dateret den 19. maj 2015, fremgår det, at taget ved undersøgelsen var forsynet med to små ventilationsåbninger. Ifølge rapporten vurderede [bygningsteknik1], at skråvæg, skunk og hanebånd muligvis var udført uden dampspærre, men anså forholdet for at være uden betydning, med den foreslåede etablering af ventilation og udskiftning af loftlem.

I korte træk anbefalede [bygningsteknik1] at øge ventilation af både spidsloft og skunkrum efterfulgt af skimmelsanering.

Efter der igen registreredes skimmelangreb i det afrensede og ventilerede spidsloft genbesigtigede [bygningsteknik1] forholdene i 2018. Desuden besigtigede [bygningsteknik1] forholdene den 18. maj 2018, og fastslår i rapport af den 20. juni 2018 blandt andet, at indeklimaet i boligen ikke påvirkes af skimmel fra spidsloftet.

Rapporterne omtaler flere problematiske forhold, herunder

- at skunke er blevet isoleret i stedet for ventileret,
- at de opsatte taghætter er placeret forkert og er utætte,
- at der er sket ny vandskade på en skråvæg i et multirum på 2. sal,
- at loftlem er utilstrækkeligt tætnet
- kraftig opfugtning af spidsloft

Vi forstår, at nævnte forhold siden er udbedret og spidsloftet skimmelsaneret på ny.

I februar 2019 besigtigede [bygningsteknik2] spidsloftet, idet der igen var opstået skimmel.

I sommeren 2019 genbesigtigede [bygningsteknik1] endnu engang spidsloftet og konkluderer i rapport dateret den 15. juli 2019, at de tidligere foreslåede og udførte tiltag ikke har løst problemerne.

[Bygningsteknik1] vurderer nu, at årsagen til de fortsatte skimmelangreb i spidsloftet er, at der trænger fugtig rumluft op i tagrummet fra boligen via utætheder i dampspærre.

[Bygningsteknik1] vurderer videre, at ventilationen af tagrummet kan medføre opfugtning, når loftrummet er koldere end udeluften.

[Bygningsteknik1] anbefaler på den baggrund, at spidsloftet fremover forsynes med styret mekanisk ventilation og afskæres fra de øvrige tagflader, ligesom de netop opsatte ventilationshætter lukkes.

...

Konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at træværk i spidsloftet aktuelt er vådt, mens fugtindholdet i de dele af taget der ikke i samme grad ventileres, er sædvanligt for årstiden.

Årsagen til opfugtning af træværk i spidsloftet er kondens. Når kondens opstår i tagrum, hænger det sammen med luftens evne til at optage og afgive fugt. Varm luft kan således indeholde mere fugt end kold luft. Når varm luft afkøles, afsættes overskydende fugt på kolde bygningsdele som kondens.

...

Det forhold, at der ofte opstår skimmel i tagrum er en uundgåelig følge af udeluftsventilleringen. Som det fremgår nedenfor af figur 53 fra By og Byg Anvisning 204, Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger. Statens Byggeforskningsinstitut 2003, optager træværk, der er i kontakt med udeluften, luftens fugt og fugten vil i vinterhalvåret sædvanligvis være højere end 20 %. Som det fremgår, vil dette i perioder medføre, at træet ofte tæt på grænsen – og i perioder over - hvor der kan opstå skimmelsvampevækst.

På det foreliggende grundlag vurderes tagets høje træfugtverdier og skimmelforekomster at være sædvanlige og uundgåelige, og vi bemærker, at tagets udformning har vist sin styrke i nu over 30 år.

Anbefaling

På baggrund af ovenstående anbefaler vi, at lukke otte af de ti nye taghætter og således bringe tages ventilationsforhold tilbage til den oprindelige udformning. De blivende taghætter bør være placeret øverst i taget...

Etablering af ventilationsanlæg, som anbefalet af [bygningsteknik1], vurderes ikke at have nogen gavnlig effekt i de perioder af året hvor udfordringerne er størst, og er efter [bygningsteknik3]'s opfattelse ikke nødvendigt."

Af forsikringsbetingelserne 2535002 fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

Skade

18.3

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

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

Ved »nærliggende risiko for skader« forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren købte i 2015 en andel med 1. og 2. sal i en patriciervilla opført i 1890 og tegnede 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning med ikrafttræden den 1/2 2015.

Klageren anmeldte den 5/2 2015 "fugt i loftrum". Selskabet indhentede rapport af 19/5 2015 fra [bygningsteknik1]. I brev fra [taksator 2] til klageren af 29/5 2015 gav selskabet tilsagn om dækning og anførte herved bl.a., "Til din orientering har jeg modtaget rapport fra [Byggeteknik 1]. En kopi følger vedhæftet. Foreløbig har jeg kun haft lejlighed til at skimme den, men kan forstå på hans konklusioner, at tagbelægningen ikke skal skiftes. Der skal umiddelbart etableres yderligere ventilation i tagbelægningen ned mod tagrummet og etableres en ny tæt loftsløp, ligesom der skal suppleres med yderligere isolering. Endelig skal der også foretages en skimmelsanering af de synlige konstruktioner. Når jeg har haft lejlighed til læse rapporten grundigere, vil jeg kontakte en håndværker, som kan give et tilbud på arbejdet".

Selskabet forestod herefter udbedringen, der bl.a. omfattede etablering af ventilationshætter/ændring af taghætters placering, skimmelsanering, og udskiftning af loftsgulvet.

Klageren kontaktede i foråret 2018 selskabet, da der igen blev registreret skimmelangreb i spidsloftet. [Bygningsteknik1] genbesigtigede forholdene. Desuden foretog [bygningsteknik4] besigtigelse, og fastslog i rapport af den 11/6 2018 blandt andet, at indeklimaet i ejendommens beboelsesdel ikke var påvirket af skimmel fra spidsloftet. Rapporterne omtalte flere problematiske forhold, herunder at skunke var blevet isoleret i stedet for ventileret, at de opsatte taghætter var placeret forkert og var utætte, at der var sket ny vandskade på en skråvæg i et multirum på 2. sal, at loftlem var utilstrækkeligt tætnet, at der var kraftig opfugtning af spidsloft. Selskabet forestod yderligere udbedring og gentog skimmelsaneringen.

I december 2018 anmeldte klageren, at der igen var problemer med fugt og skimmel i spidsloftet. I februar 2019 besigtigede [bygningsteknik2] spidsloftet igen og i sommeren 2019 genbesigtigede [bygningsteknik1] endnu engang spidsloftet og konkluderede i rapport dateret den 15/7 2019 [ikke fremlagt for nævnet, men omtalt i [bygningsteknik3's] rapport af 31/1 2020], at de tidligere foreslåede og udførte tiltag ikke havde løst problemerne. Klageren ønskede herefter, at selskabet iværksatte nye tiltag til udbedring af skaden, hvilket selskabet ikke kunne imødekomme.

Klageren har anført, at der i de fremlagte rapporter omtales en række yderligere tiltag, der kan iværksættes med det formål at reducere fugtproblemernes omfang. Klageren har over for nævnet anført, at han ønsker, at selskabet genoptager udbedringen og fortsætter indtil problemerne er løst. Klageren har bemærket, at han ikke er ekspert, og at det derfor er selskabet, der må tage beslutning om, hvilken løsning der skal vælges. Hvis løsningen ikke indeholder udskiftning af taget, har klageren bedt nævnet om en passende erstatning for, at hans tag er blevet meget medtaget af at få installeret og flyttet ventilationshætterne, og at der er foretaget udbedringer hele 6 gange, hvilket har formindsket tagets holdbarhed markant.

Til støtte for at selskabet skal fortsætte udbedringen, har klageren anført, at fugt og skimmelforekomsterne aktuelt er af et omfang, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand, at fugtforholdene til trods for udbedringstiltagene ikke er bedret siden han overtog ejendommen, hvilket er dokumenteret i de tekniske rapporter, at selskabet har anerkendt forholdet som dækningsberettigende, at selskabet har forestået udbedringen, at selskabet ved i 2015 og 2018 at tilkendegive, at man ville udbedre i overensstemmelse med bl.a. [bygningsteknik1's] anvisninger har anerkendt, at problemerne med fugt- og skimmelsvamp skal løses, og at selskabet er forpligtet til at dække udbedringstiltag, der eliminerer forekomsten af skimmelsvamp i tagkonstruktionen fremover. Hvad angår selskabets tilbud om at foretage, hvad der i det væsentlige svarer til en reetablering af forholdene forud for det første udbedringsforsøg, finder klageren, at dette forekommer at være en usaglig løsningsmodel.

Selskabet har over for nævnet med henvisning til navnlig rapporten fra [byggeteknik3] af 31/1 2020 fastholdt, at der ikke er godtgjort skader i ejerskifteforsikringens forstand, som berettiger til yderligere tiltag.

Selskabet har anført, at tagkonstruktionen aktuelt fremstår ganske sædvanlig for sin alder, og at fugtforholdene ikke afviger nævneværdigt fra andre tilsvarende ejendomme. Selskabet har anført, at det har anerkendt, at ventileringen af spidsloftet er utilstrækkelig, og at det er dette forhold, der udgør den dækningsberettigende skadebegivenhed. Skimmelforekomsterne er at anse som en følgeskade. Klageren har ikke godtgjort, at skimmelforekomsterne i sig selv ned sætter brugbarheden af ejendommens beboelsesarealer i et omfang, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet har også anført, at for så vidt angår en konstruktion som den aktuelle, vil ejerskifteforsikringen ikke skulle dække tiltag, som har til formål at eliminere fugt og skimmelvækst fuldstændigt i tagrummet, da årstidsvariationer almindeligvis bevirker, at der periodisk forekommer fugt og skimmelvækst i velfungerende tagkonstruktioner af samme alder. Der kan derfor kun blive tale om, at fugtforholdene i tagrummet nedbringes til et forventeligt og naturligt ni-

veau, henset til konstruktionens karakter og opførelsestidspunkt. Selskabet har konkretiseret, at udbedringstiltag, som f.eks. etablering af loft til kip, opsætning af dampspærre i etageadskillelsen mellem beboelsen og tagrummet eller ny tagbelægning, vil udgøre forbedringer, som klageren selv må betale for.

Af rapport nr. 1 af 19/5 2015 fra [bygningsteknik1] fremgår blandt andet: "Taget er næsten uventileret og forholdene i taget kan forbedres væsentligt ved at forøge ventilationen af spidsloft og skunkrum. Der er, så vidt det kan vurderes, ingen dampspærre i tagets skunkvæg, skråvægge og hanebåndsloft, men da skifertaget samtidig er diffusionsåbent, må det vurderes, at taget kan fungere, hvis der etableres fornøden ventilation og hvis loftlemmen bliver udskiftet med en model, der kan lukke lufttæt. Skråæggene kan ikke ventileres, men kan fungere, da taget er diffusionsåbent. I spidsloftet bør etableres ventilation både forneden og i kip med jævnt fordelte ventiler ... Der monteres 2 stk. lige over gulv i spidsloft i hver side og 2 nær kip i begge sider ... I dag anvendes næsten altid undertag under Eternit-skifertage, i stedet for som her kittede skifre, men det vurderes dog, at dette tag er i så god stand, at det kan holde 10 år endnu, selv om det må vurderes, at taget er ca. 20-30 år gammelt. Der er en del skimmelsvamp på bjælker og lægter, som bør afrenses, når der er etableret ventilation i taget. Den manglende isolering af loft mod spidsloft over soveværelse må etableres..."

Af rapport nr. 2 af 23/3 2018 fra [bygningsteknik1] fremgår blandt andet: "Observationer i tagrummet viser vækst af skimmelsvamp på tidligere afrensede spær og taglægter. På besigtigelsestidspunktet konstateres synlig kondens på bagside af tagbelægning. Samtidig konstateres, at de anbefalede ventilationshætter ikke er placeret korrekt efter [bygningsteknik1]'s anvisning.... Ligeledes er loftslemmen ikke udskiftet til en lufttæt model.... De etablerede tiltag med isætning af ventilationshætter har vist sig at være utilstrækkelige. Dette skyldes dels den forkerte placering og dels den manglende udskiftning af loftslemmen ... Såfremt fugtindholdet i tagrummet skal reduceres, må ventilationsforholdene ændres. Ligeledes må luftgennemstrømningen begrænses, i særdeleshed gennem loftslem og badeværelsesloft. Handlingsplan: Tagrum (spær og lægter) afrenses for skimmelsvamp med tørdamp. Ændring af taghætters placering (se bilag). Lukning af 4 eksisterende ventilationshætter, således at der ikke fremkommer 3 hætter i

tagfladens lodrette plan. Etablering af ny lufttæt loftslem. Loft i badeværelse nedtages. Etablering af ny dampspærre i badeværelsesloft, herunder tætning af indbygningsspot med safeboks-løsning. Tætning af gennemføringer fra 2. sal til tagrum (installationer/rørgennemføringer) ..."

Af fugtmåling-rapport af 20/6 2018 fra [bygningsteknik4] fremgår blandt andet: "Det bør sikres, at der ikke tilføres unødige mængder fugtholdig luft fra boligen til tagkonstruktionen. Som minimum skal loft- og vægkonstruktioner derfor være lufttætte. Loft-/skunklemme skal ligeledes være tætte og der må ikke forekomme åbne samlinger mellem loft og vægge, samt omkring rørgennemføringer. Det skønnes for overvejende sandsynligt at de konstaterede skimmelforekomster, ved den udborede "kop", i aktivitetsrummet er forårsaget som følge af opfugtning efter vandindtrængning ved utæthed i taget omkring taghætte. Idet luftprøverne i værelset og aktivitetsrummet viste lave kimtal for skimmelsporer, kan prøverne ikke påvise skimmelvækst i rummene. Der blev i prøverne derimod målt et højt kimtal for bakterier, hvilket normalt kan skyldes ringe rengøringsniveau, men dette vurderes ikke at være tilfældet her ... Det er derudover sandsynligt at et højt kimtal for bakterier kan skyldes påvirkning fra en fugtig konstruktion, hvilket ej kan udelukkes at være tilfældet om end målinger generelt viste et acceptabelt fugtniveau..."

Af notat af 3/4 2019 fra [bygningsteknik2] fremgår blandt andet: "Taget fremstår med tydelig kondens på underside af eternitskifer, flere steder kan der observeres dryp ned på det nye trægulv, skadelidte har i den forbindelse opsat div. baljer/skåle til opsamling af vand ... Konklusion: Eftersom der er kraftig kondens på undersiden af eternitskifer i vinterhalvåret kunne dette tyde på, at man stadig ikke har den fornødne ventilation. Det anbefales derfor at kontakte [bygningsteknik1], som har angivet hvordan ventilation af tagrum kunne optimeres, løsningen pt. fungerer ikke optimalt. Såfremt man ikke kan forbedre ventilationen i tagrummet bør man overveje en udskiftning af taget, da manglende ventilation gradvis medfører, at fugtniveauet i div. konstruktioner stiger hvilket igen medfører, at der skabes grobund for trænedbrydende svampe. Måling af relativ luftfugtighed i det underliggende værelse ligger lidt i den høje ende

hvilket sandsynligvis pga. manglende dampspærre i vægge samt lofter (ikke et krav da bygningen blev opført) medfører, at der er en fugttransport op i tagrummet ..."

Af rapport af 31/1 2020 fra [bygningsteknik3] fremgår blandt andet: "På det foreliggende grundlag vurderes tagets høje træfugtverdier og skimmelforekomster at være sædvanlige og uundgåelige, og vi bemærker, at tagets udformning har vist sin styrke i nu over 30 år. Anbefaling: På baggrund af ovenstående anbefaler vi at lukke otte af de ti nye taghætter og således bringe tagets ventilationsforhold tilbage til den oprindelige udformning. De blivende taghætter bør være placeret øverst i taget ... Etablering af ventilationsanlæg, som anbefalet af [bygningsteknik1], vurderes ikke at have nogen gavnlig effekt i de perioder af året hvor udfordringerne er størst, og er efter [vores] opfattelse ikke nødvendigt."

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

Nævnet bemærker videre, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen i henhold til fast praksis i Ankenævnet er en betingelse for dækning til en 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 for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

På baggrund af de sagkyndige erklæringer må nævnet lægge til grund, at fugtforholdene på spidsloftet trods flere udbedringsforsøg i det væsentlige stadig svarer til forholdene på anmeldelsestidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at selskabet over for klageren har givet tilsagn om, at tilvejebringe bygningstekniske løsninger, der medfører, at fugtproblemerne i tagkonstruktionen reduceres væsentligt. Nævnet finder — også under hensyn til, hvad man kan forvente som køber af en ældre ejendom — at selskabets tilsagn alene skal forstås som et tilsagn om en væsentlig reduktion af fugtgenerne, men ikke som et tilsagn om en eliminering af disse. Nævnet finder, at selskabets tilsagn ikke kan forstås alene som et tilsagn om at etablere yderligere ventilation. Nævnet har herved navnlig lagt vægt på, at det må lægges til grund, at etableringen af yderligere ventilation måtte have til formål at nedbringe de målte høje fugtværdier, der konkret medførte gener i form betydelige forekomster af skimmelsvamp på spidsloftet.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal dække yderligere udbedringstiltag og i rimeligt og nødvendigt omfang også eventuelle yderligere sagkyndige undersøgelser indtil fugtgenerne er væsentligt reducerede. Selskabet skal herudover foretage yderligere sanering af skimmelsvamp i tagkonstruktionen, når en tilfredsstillende løsning er fundet.

Nævnet bemærker, at det på baggrund af de ret forskellige sagkyndige vurderinger af årsagerne til fugtgenerne ikke har grundlag for at udtale sig om, hvilken eller hvilke udbedringsmetoder, der er egnede.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet i 2015 og 2018 anerkendte dækning i overensstemmelse med [byggeteknik1's] anbefalinger.

Nævnet har også lagt vægt på, at [taksator1's] mail af 3/4 2019 til klageren understøtter, at selskabets dækningstilsagn tog sigte på, at forbedre forholdene i taget væsentligt, idet der fremgår følgende af mailen: "Jeg bad meget tidligt i forløbet om assistance fra en [bygningsteknik1]. [Bygningsteknik1] skriver bl.a. i notatet - Taget er næsten uventileret og forholdene i ta-

Ankenævnet for Forsikring

48.

95419

get kan forbedres væsentligt ved at forøge ventilationen af spidsloft og skunkrum. Det gik vi i dækning for".

Nævnet finder efter en gennemgang af sagen, at klageren ikke har bevist, at der i ejendommens beboelsesrum er godtgjort forekomster af skimmelsvamp, som selskabet skal foretage skimmelsanering af.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af fugtmåling-rapport af 20/6 2018 fremgår: "Idet luftprøverne i værelset og aktivitetsrummet viste lave kimtal for skimmelsporer, kan prøverne ikke påvise skimmelvækst i rummene".

Nævnet har også lagt vægt på oplysningerne om, at forholdene omkring de i samme rapport omtalte udtagne træstykker med forhøjede skimmelforekomst i "aktivitetsrummet" (beboelsesrum) på 2. salen under spidsloftet, hvor der havde været vandgennemtrængning, skulle være udbedret.

Nævnet finder, at klageren ikke har ført tilstrækkeligt bevis for, at taget som følge af selskabets udbedringstiltag skulle være blevet forringet i et omfang, der berettiger til erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Gjensidige Forsikring, skal dække en sagkyndig undersøgelse og de rimelige og nødvendige yderligere udbedringstiltag, der væsentligt reducerer fugtgenerne i tagkonstruktionen. Selskabet skal herudover foretage yderligere sanering af skimmelsvamp i tagkonstruktionen, når en tilfredsstillende løsning er fundet.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Ankenævnet *for* Forsikring

49.

95419

Klagegebyret tilbagebetales



Jens Kruse Mikkelsen

formand