

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 7. april 2021 blev i sag nr. 95566:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Nykredit Forsikring A/S
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog huset, der er opført i 1983, den 1/8 2019. I klageskema af 14/7 2020 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

...

Vi ønsker at klage over vores forsikrings afvisning af dækning vedrørende sag nr. angående to forhold 1. utæt tag 2. Massiv skimmelvækst.

Sagen er kompleks og omfattende, og vi har derfor vedlagt en uddybet klage ('Uddybet klage til ankenævnet.pdf'). Klagen er kort ridset op nedenfor.

Vi overtager vores bolig d. 1/8-2019, og konstaterer relativt hurtigt derefter at der kommer nedbør ind gennem tagbelægningen. Vandindtrængen kan konstateres via loftrummet som udgør halvdelen af førstesalen på huset. Nedbøren trænger ind forskellige steder i tagkonstruktionen, blandt andet ved skorstensinddækning, ved velux vinduer, ved lodret overlap mellem tagsten mv. Disse forhold anmelder vi til forsikringsselskabet d. 4/9-2019.

Forsikringsselskabet imødekommer dele af anmeldelsen, men ikke utæthederne ved de lodrette overlap mellem tagstenene. Dette ytre vi utilfredshed med, og der bliver derfor igangsat yderligere undersøgelser. I den forbindelse konstateres det, at der er massiv skimmelvækst på spidsloftet over den udnyttede del af beboelsen. Dette bliver også gjort til en del af vores anmeldelse.

Efter at der er udført undersøgelser af hhv. [skimmelfirma 1], [skimmelfirma 2] og [rådgiver 1] afviser taksator stadig at der er dækning. Dette klager vi til den klageansvarlige enhed over, som også ender med at afvise dækning.

Sagen er kompleks og indeholder mange informationer og detaljer som er uddybet i den uddybet klage. På trods af at det ligger rapporter og undersøgelser hvor veluddannede og erfarne sagkyndige anfører at der er skader og nærliggende risiko for skader som bør dækkes af ejerskifteforsikringen, vælger forsikringsselskabet at basere hele deres vurdering på en enkelt bygningskonstruktørs udtalelser.

Hvis nævnet ønsker dokumentation fra i form af billeder eller videoer kan disse eftersendes.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker at:

1. Forsikringen anerkender at det utætte og fejlkonstrueret tag er en dækningsberettiget skade som skal udbedres
2. Forsikringen anerkender den massive skimmeldannelse i tagkonstruktionen, som en dækningsberettiget skade der skal udbedres"

I bilag til klageskemaet har klageren supplerende bl.a. anført:

"Sagen omhandler to forhold hhv. utæt tag og massiv skimmelvækst i tagkonstruktion. Forsikringsselskabet har afvist dækning ved begge forhold. Vi har indgivet klage over afgørelsen til den klageansvarlige enhed hos forsikringsselskabet (klagen kan ses i bilag 2), som også har afvist dækning. Den klageansvarlige enheds afslag kan ses i bilag 3.

I hele forløbet er der udarbejdet en række rapporter og undersøgelser som alle er vedlagt som bilag til klagen. Den samlede bilagsoversigt kan ses i bilagsliste dokumentet. Derudover er der også inddraget yderligere relevant materiale i klagen som er angivet i litteraturlisten.

Følgende personers udsagn og rapporter er inddraget i klagen; bygningsingeniør ..., Byggesagkyndig ... og Biolog (Cand. Scient) ... og bygningskonstruktør ... Både forsikringsselskabets taksatorer og den klageansvarlige enhed læner sig voldsomt opad [bygningskonstruktørens] konklusioner og antagelser, på trods af at de andre både er væsentlig bedre uddannet og har et langt større erfaringsgrundlag.

I klagen henvises der derudover til [taksator 1] ... og [taksator 2] ...

Utæt tag?

Undervejs i sagsforløbet har der hersket tvivl om, hvorvidt taget var utæt eller om det var kondensdannelser der var skyld i spor efter vand. D. 26/9-2019 besigtiger [håndværkstaksator] ejendommen, og konstaterer at der er tydelige tegn på vandindtrængen ved de lodrette samlinger mellem tagstenene, og at dette skyldes at tagstenene ikke er fuget i lodrette samlinger, som de ellers burde være. Besigtigelsesrapporten kan ses i bilag 4.

[Taksator 1] konstaterer i sin afgørelse fra d. 14/11-2019 (som kan ses i bilag 1) at der ikke er tale om direkte dryp fra samlingerne, på trods af at der forelå dokumentation herfor. [Taksator 1] forklarer aftegningerne fra vand, med kondensdryp fra bagsiden af tagstenene. Dette er på trods af ... dokumentation beskriver at der ikke vil opstå kondensdryp hvis der er tilstrækkelig ventilation, hvilket [taksator 1] konstaterer at der er i det uudnyttede loftrum.

[Byggesagkyndig] konstaterer ved sin gennemgang d. 30/12-2019 at der er tydelige markeringer på lægter og spær, hvor vandet løber ind. Samtidig konstaterer [byggesagkyndig] at der burde væ-

re fuget op ad de lodrette samlinger ved tagstenene. Rapporten fra [byggesagkyndig] kan ses i bilag 5.

D. 20/1-2020 besigtiger [bygningskonstruktør] fra [skimmelfirma 1] ejendommen. [Bygningskonstruktør] har fået stillet spørgsmålet 'Er tagstenene utætte eller sveder de jf. bilag 1? (... beskrivelse af kondensdannelser på undersiden af tagsten)'. Dette er på trods af at der ikke tidligere i sagen har været påstande om, eller anmeldelse af forhold med utætte tagsten. Til spørgsmålet svarer [bygningskonstruktøren] 'Da der ikke var nedbør i forbindelse med undersøgelsen, er det ikke mulig at vurdere tagdækningens tæthed. Der er dog ikke umiddelbart tegn på at tagstenene i sig selv skulle være utætte. Det kan konstateres, at de lodrette samlinger ikke er understrøget. Som beskrevet ses der aftegninger i isoleringen efter vanddryp. Dryp synes at stamme fra tagstenenes laveste dele, hvilket indikerer at der forekommer kondensdannelser på undersiden af stenene'. Aftegningerne som [bygningskonstruktøren] henviser til, er aftegninger som [bygningskonstruktøren] bemærker forefindes både i forbindelse med den udnyttede del og den uudnyttede del af førstesalen. [Skimmelfirma 1's] rapport fra d. 20/1-2020 kan ses i bilag 6. D. 6/4 udfører [bygningskonstruktøren] en opfølgende undersøgelse og konstaterer på baggrund af udleveret videodokumentation at det 'På det fremsendte videomateriale ses at vand drypper fra tagsten og lægter. Det vurderes at vand kommer ind i de lodrette samlinger mellem tagstenene'. [Skimmelfirma 1's] rapport fra d. 6/4-2020 kan ses i bilag 7.

D. 2/3-2020 besigtiger [bygningsingeniør] fra [skimmelfirma 2] ejendommen, og konstaterer på baggrund af dokumentation at taget er utæt i de lodrette samlinger. [Bygningsingeniøren] opstiller en hypotese om, at vandindtrængen kunne forekomme ved vind fra særlige retninger. Rapporten fra [skimmelfirma 2's] besigtigelse kan ses i bilag 8. Denne hypotese tager [bygningskonstruktøren] fra [skimmelfirma 1] med i sin rapport fra d. 24/4-2020 som en påstand, og ikke en hypotese.

På baggrund af ovenstående må det konkluderes at taget er utæt. Det er ikke kondensdannelser der er skyld i de mange aftegninger, men vanddryp fra de lodrette samlinger mellem tagstenene, som burde være fuget. Det konkluderes både af [håndværkstaksator], [byggesagkyndig], [bygningsingeniør] og [bygningskonstruktør].

I sit svar på vores klage, anfører den klageansvarlige enhed, at de har været kontakt med [producenten]. Den klageansvarlige enhed påstår, at der i oplægningsvejledningen for tagstenene fra 1982 (som var gældende ved opførslen af bygningen) ikke er anført hvordan tagstenene skal understryges. Vi er også i besiddelse af oplægningsvejledningen som den klageansvarlige enhed henviser til og den kan ses i bilag 9. Hele arket er en 'teknisk information', og den indeholder en rudimentær oplægningsvejledning, hvor der kort er nævnt hvordan stenene skal lægges. Til sidst i oplægningsvejledningen står der dog følgende: 'Alle detaljer ved det komplette tag kan umuligt belyses i en enkelt brochure. Derfor, benyt dem af nedennævnte specialbrochurer, der kan rekvireres gennem Deres sædvanlige byggeleverandør eller direkte hos B&C DANMARK' Herunder er der nævnt at der findes en specialbrochure for 'B&C kit og fugemasse'. Vi er i besiddelse af denne specialbrochure (kan ses i bilag 10) og i denne er der tydeligt og grundigt angivet at tagstenene skal understryges 3-5 cm op ad den vertikale samling.

Det er altså ukorrekt når forsikringsselskabet påstår at taget er udført korrekt, og efter oplægningsvejledningens forskrift.

I sin afgørelse (bilag 3), anfører den klageansvarlige enhed derudover, at vandindtrængen mellem tagstenene ses i hele den lodrette fuge, og at de 3-5 cm fuge derfor ikke ville have gjort en forskel. Her tilsidesætter forsikringsselskabet basal naturvidenskabelig viden vedrørende kapillærer kræfter. Nedbøren vil, som følge af de kapillærer kræfter der findes i fugerne, kunne transporteres højere op i fugen, dette vil være undgået hvis taget var konstrueret korrekt med 3-5 cm fuge, som anvist i oplæsningsvejledningen.

Medfører det utætte tag en skade

Som konstateret ovenfor, er der ingen tvivl om, at taget er utæt. Det er konstateret af flere omgange og dokumenteret i bredt omfang. Det næste skridt er vurderingen af, hvorvidt forholdet resulterer i en skade (jf. BEK nr. 13 af 12/01/2012). Her bliver sagen delt i to. I forhold til, om taget er dækket er det relevant at se på de skader som det utætte tag måtte medføre. Der hersker ingen tvivl om, at der er skimmeldannelse i loftrummet over beboelsesdelen af loftet, men denne del er behandlet som en separat del af klagen.

I forbindelse med sin besigtigelse d. 9/1-2020 insisterede [taksator 2] på at det utætte tag skulle medføre skader som f.eks. råd, førend det var dækket. Vores advokat var tilstede ved besigtigelsen og kan bekræfte.

Ved sin besigtigelse d. 30/12-2019 (bilag 5) konkluderede [byggesagkyndig] at det massive skimmelangreb over beboelsesdelen, kombineret med manglende ventilation og vandindtrængen, erfaringsmæssigt vil udvikle sig til råd og svampeudvikling. [Byggesagkyndig] konkluderer at det ikke er et forventeligt forhold.

Ved sin besigtigelse d. 20/1-2020 (bilag 6) besvarer [bygningskonstruktør] følgende spørgsmål i relation til det utætte tag 'Kan der konstateres følgeskader som trænedbrydende råd eller svamp i tagkonstruktionen (tag evt. en prøve)' og 'Vurderes der at være nærliggende risiko for skade, taget i betragtning af at konstruktionen har ligget i 37 år'. [Bygningskonstruktøren] svarer nej til begge spørgsmål, men dette svar bygger udelukkende på en visuel vurdering og ikke et destruktivt indgreb.

Ved sin undersøgelse d. 2/3-2020 (bilag 8) udtager [bygningsingeniør] en destruktiv prøve fra tagkonstruktionen og konkluderer at der kan konstateres overfladeråd af typen blåsplint.

Blandt andet på grund af [skimmelfirma 2's] undersøgelse gennemfører [bygningskonstruktøren] en opfølgende undersøgelse d. 6/4-2020 (bilag 7) og udtager i den forbindelse en destruktiv prøve fra tagkonstruktionen som viser overfladeråd af typen gråmuld. [Skimmelfirma 1's] Biolog ... skriver i sin konklusion at overfladeråd kan udvikles i dybden og at overfladeråd oftest karakteriseres som rådskaade. [Bygningskonstruktøren] konkluderer, på trods af [skimmelfirma 1's] egen biologs konklusion, at overfladeråd er naturligt og uundgåeligt og at træets styrke er uændret.

I forbindelse med [biologens] analyse af den destruktive prøve, noteres det, at vedvarende stor fugttilgang til overfladeråd kan medføre dyberegående skader. Ved [bygningskonstruktørens] besigtigelse d. 20/1 måles dele af træet i tagkonstruktionen til at have et træfugtindhold på 20-26% hvilket betegnes som vådt træ. Det samme konstateres ved [bygningsingeniørens] besigtigelse d. 2/3-2020. Ved sin opfølgende undersøgelse d. 6/4-2020 måler [bygningskonstruktøren] kun træfugtindholdet i tagkonstruktionen til at være 11-13% hvilket betegnes som tørt. [Bygningskonstruktøren] mener at dette derved kan henledes til, at tagkonstruktionens fugtighed kan henledes

til den almindelige årstidsvariation i fugtindholdet. Her tilsidesætter [bygningskonstruktøren] at træet i tagkonstruktionen ved de to første målinger har haft værdier over de, af SBI[5], anviste grænseværdier, og derved har været udsat for mere fugt end forventet for årstiden. Derudover medtager [bygningskonstruktøren] ikke, at der mellem [bygningsingeniørens] måling d. 2/3-2020 og [bygningskonstruktørens] anden måling d. 6/4-2020 har været en tørkeperiode med usædvanlig lidt nedbør (kun 15 mm nedbør ifølge DMI.dk – vejrarkiv). Netop denne information underbygger at træet i tagkonstruktionen opfugtes ved nedbør, da taget er utæt, og efter en lang tørkeperiode vil træværket derfor naturligt fremstå tørt. Omvendt må det derfor også forventes at træværket vil blive opfugtet hver gang der falder nedbør, og derved vil der blive skabt gode betingelser for udvikling af dyberegående skader med overfladeråd.

I følgende 'Definition af svamp og råd'[1] af Teknologisk institut, Bioteknik, 20. november 2000, er udviklingen af råd og rådskaader en langsomt forløbende ødelæggelse, som først efter mange år kan komme til syne. Samtidig konkluderes det også at træ der beskyttes, ikke vil udvikle skader. Det er udelukkende træ, der ubeskyttet udsættes for f.eks. vedvarende fugt.

I et 'Reparation af råd-og svampeskader' [10] udgivet af Kulturstyrelsen skriver teknologisk institut i samarbejde med advokatrådet, assurandør-societet, Danske arkitekters landsforbund, Dansk ejendomsmæglerforening og håndværkerrådet, at skader med overfladeråd betegnes som rådskaader. Den samme definition kan konstateres ved f.eks. gennemgang af en række af Gjensidiges forsikringsbetingelser.

Som anvist ovenfor, er skader med overfladeråd at betragte som en rådskaade. Det er en skade som erfaringsmæssigt vil udvikle sig med tiden såfremt der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger. Som anført ovenfor må den høje fugtighed i tagkonstruktionen tilskrives vedvarende vandindtrængen gennem lodrette samlinger mellem tagsten som ikke er fuget som anvist af producenten. Hvis denne vandindtrængen ikke stoppes, vil skade kunne udvikle sig yderligere. Derfor burde forsikringsselskabet have givet tilsagn om dækning til reparation af taget.

I forbindelse med den klageansvarlige enheds besvarelse af vores klage (bilag 3) anfører de, at hvis den manglende vertikale fuge havde udgjort et 'alvorligt problem', så havde det givet anledning til 'alvorlige skader' på et tidligere tidspunkt. Vi er ikke bekendt med forsikringsselskabets definition af en 'alvorlig skade', men i vores klage har vi forholdt os til forsikringsvilkårenes og bekendtgørelsens definition af en skade. Samtidig anfører den klageansvarlige enhed at hvis der trænger vand ind gennem en klimaskærm, så vil det ofte give anledning til forholdsvis hurtige skader. Dette er i klar modsætning til det, som er dokumenteret ovenfor, fra forskellige kilder. Den klageansvarlige enhed vælger ikke at uddybe hvor deres påstande er dokumenteret.

At taget er forkert konstrueret (manglende fuge i lodret overlap) er i sagens forløb konstateret af alle involverede i sagen hhv. [håndværkstaksator], [taksator 1], [byggesagkyndig], [bygningsingeniør], [bygningskonstruktør] og [taksator 2]. En forkert konstruktion er ikke i sig selv at betragte som en skade. I bilag 3 i BEK nr. 13 af 12/01/2012 [2] ses der eksempler på dækningsberettigende og ikke dækningsberettigende forhold. Under punktet 'Tagkonstruktion' ses det, at fejl ved taglægning og ved forkert konstruktion i sig selv ikke er dækningsberettiget så længe at det ikke har en betydning for tagets funktion. Objektivt set er tagets funktion er at fungere som klimaskærm, og derved holde vandet ude af huset. Denne tolkning bekræftes blandt mange andre sager af sagnr. 88095 fra forsikringsankenævnet (sagen er også nævnt i brev fra advokat fra d. 27/11-2019 som kan ses i bilag 12), men også i SBI anvisning 224 [5] 'Fugt i bygninger', påpeges det på side 54,

at 'Konstruktioner skal være vandtætte og med fald, så vandet fra nedbøren kan ledes væk' og igen på side 189 at 'Regn og smeltevand skal hindres i at trænge ind i tagkonstruktionen som derfor skal være vandtæt'. I vores sag er taget konstrueret forkert, det hersker der ingen tvivl om som beskrevet ovenfor, og som det er beskrevet i oplægningsvejledningen fra B&C (bilag 10). Ej heller hersker der tvivl om, at den forkerte konstruktion gør, at der kan trænge vand ind. Vand som beviseligt har medført skader som både af [skimmelfirma 2] og af [skimmelfirma 1] karakteriseres som rådskeer (bilag 7 og 8). Taget fungerer derfor ikke som den klimaskærm som det ellers er tiltænkt.

Derved er det endnu et argument for, at forsikringsselskabet bør dække reparation af taget.

I forbindelse med besvarelsen af vores klage (bilag 3), anfører den klageansvarlige enhed, at den type overfladeråd der konstateres af [skimmelfirma 2], er blåsplint, og at denne i sig selv ikke er en nedbrydende svamp. Den klageansvarlige enhed vælger dog at se bort fra, at deres egen indhentet rapport fra [skimmelfirma 1], påviser en anden type overfladeråd, nemlig gråmuld, som der, som anført ovenfor, vil nedbryde træet med tiden, hvis der ikke sættes ind med foranstaltninger. Den klageansvarlige enhed påpeger at forsikringen har tilkendt dækning af at skabe yderligere ventilation i spidsloftet, på trods af at de mener at der allerede er nok ventilation. Den klageansvarlige enhed anfører at denne yderligere ventilation er en af de parametre som vil stoppe overfladeråden i at udvikle sig. Den klageansvarlige enhed ser dog bort fra, at der til stadighed vil være en tilføjelse af fugt ved nedbørshændelser da taget er konstrueret forkert, og derfor vil der være nærliggende risiko for skader.

For at runde delen vedrørende utæt tag af, skal det også bemærkes at i relation til skadesbegrebet må det konstateres at værdien af boligen er nævneværdigt reduceret. Dette skyldes at et fejlkonstrueret utæt tag ikke er normalt for denne type af bolig, og derved vil værdien af boligen være væsentlig reduceret.

Skade som følge af massiv skimmel i tagkonstruktionen?

Jeg vil ikke komme ind på en længere redegørelse af, hvorvidt der er konstateret skimmel eller ej og årsagen hertil. Jeg kan blot konstatere at både [byggesagkyndig] fra [rådgiver 1] (bilag 5), [bygningskonstruktør] fra [skimmelfirma 1] (bilag 6) og [bygningsingeniør] fra [skimmelfirma 2] (bilag 8) enstemmigt konstaterer et massivt niveau af skimmel i spidsloftet. Den klageansvarlige enhed anfører i sin besvarelse af vores klage, at det må være forventet at der var skimmel i tagkonstruktionen da dette var anført som en risiko i tilstandsrapporten i forbindelse med to K3'ere (tilstandsrapporten ses i bilag 13). Til det vil vi dog gerne bemærke, at der i tilstandsrapporten ikke er anført, at der er massiv skimmelvækst i loftrummet, og at der heller ikke er anført i tilstandsrapporten at spidsloftet eller loftrummet ikke er besigtiget (begge ting ville ifølge håndbogen for beskikkede byggesagkyndige [9] skulle anføres i tilstandsrapporten). Samtidig har sælger stillet en garanti for at K3'erne anført i tilstandsrapporten, er blevet udbedret umiddelbart efter de blev konstateret. I den forbindelse kan advokatskrivelsen i relation til boligkøbet ses i bilag 14, sælgers svar på advokatskrivelsen kan ses i bilag 15 og der er fremsendt dokumentation for udbedring fra sælger (dette kan fremsendes ved behov).

[Taksator 2] konstaterer i sin afgørelse (som kan ses i bilag 3) at 'skimmel som selvstændig skadeårsag ikke er dækket af ejerskifteforsikringen, med mindre dette kunne måles ved overtagelsen af ejendommen, i et sådant omfang at det i sig selv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed

nævneværdigt'. Derfor vil målet med dette afsnit i klagen også være at bevise, at dette er tilfældet og at forsikringsselskabet derfor burde have anerkendt dækning.

Ved sin besigtigelse d. 9/1-2020 konstaterer [taksator 2], at der er tydelige tegn på skimmeldannelse. [Taksator 2] bemærker at det som nævnt ovenfor ikke er dækningsberettiget medmindre det påvirker indeklimaet i en sådan grad at f.eks. brugbarheden er nedsat. [Taksator 2] beder derfor [bygningskonstruktør] fra [skimmelfirma 1] besvare følgende spørgsmål: 'Vurderes det, at der har været skimmel i beboelsen ved overtagelsen af ejendommen d. 1. august 2019, i et sådan omfang at det i sig selv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende ejendom fra 1983'.

[Bygningskonstruktør] fra [skimmelfirma 1] kontakter efterfølgende os, med henblik på undersøgelsen. [Bygningskonstruktøren] bemærker intet vedrørende nødvendigt rengøringsniveau ved henvendelsen. To dage før [skimmelfirma 1's] besigtigelse gøres der almindeligt rent, med afstøvning af alle overflader, støvsugning med HEPA-støvsuger og gulvvask. Det er på daværende tidspunkt cirka 3 måneder siden, der sidst er gjort hovedrent.

Ved besigtigelsen udtager [bygningskonstruktøren] 6 stk. dyrkningsprøver udtaget i støv 2 stk. Mycometer Air – prøver og 2 stk. tapeaftryk. Resultaterne kan ses i rapporten fra besøget (bilag 6). [Bygningskonstruktøren] bemærker derudover at der ikke er synlig skimmel i selve beboelsen. På baggrund af resultaterne besvarer [bygningskonstruktøren] taksators spørgsmål 'Prøver udtaget fra støvfaser i boligen viser overvejende en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, uden betydning for indeklimaet. Brugbarheden vurderes derfor ikke at være nedsat nævneværdigt i forhold til en tilsvarende ejendom fra 1983'.

I rapporten (bilag 6) fremgår det, at [skimmelfirma 1's] Biologi ... bemærker, at den generelle forekomst af skimmelsvampspore på de 6 dyrkningsprøver er normale for årstiden, dog med en overrepræsentation af visse skimmelsvampe. Samtidig konkluderer biologen at prøverne udtaget med Mycometer air ligger i kategorien 'C – Højt niveau', og at årsagen til den høje værdi altid bør udredes. [Bygningskonstruktøren] vælger i sin konklusion at se bort fra Biologens konklusion, og konkluderer blot at rengøringsstandarden er skyld i den høje værdi fra Mycometer air. [Bygningskonstruktør] har på intet tidspunkt undersøgt eller dokumenteret rengøringsstandarden. Samtidig konkluderer [bygningskonstruktøren], at der ikke er sammenfald mellem skimmelsvampene i spidsloftet, og skimmelsvampene fundet i værelserne.

På baggrund af [bygningskonstruktørens] konklusion beder vi [bygningsingeniør] fra [skimmelfirma 2] om at gennemgå bygningen, og [skimmelfirma 1's] resultater. [Bygningsingeniøren] konstaterer (bilag 8) at de høje mycometer air-værdier indikerer at niveauet af skimmelsvamp er betydeligt højere end det der findes i normale bygninger. Denne konklusion støtter [biologens] konklusion i [skimmelfirma 1's] rapport. Samtidig bemærker [bygningsingeniøren], at det kan indikere at der er en kilde til skimmelsvamp i rummet/bygningen.

[Skimmelfirma 2's] rapport formidles til taksator via brev fra vores advokat d. 20/3-2020 (Bilag 16). Heri udtrykker vi også vores undring over de høje værdier som der ses bort fra i [bygningskonstruktørens] konklusion. På baggrund af henvendelsen vælger [taksator 2] at bede [bygningskonstruktøren] udføre en opfølgende undersøgelse.

I den forbindelse tager [bygningskonstruktøren] kontakt til os, og vi bliver instrueret i at der skal gøres hovedrent, og derefter skal der gå ca. 2 uger med almindelig rengøringscyklus førend en ny mycometer air-prøve udtages. Vi gør hele hjemmet hovedrent efter Bolius's anvisning [4], det tager to voksne to hele dage. Efterfølgende når vi at gøre huset almindeligt rent (som beskrevet ved tidligere besøg).

I forbindelse med den supplerende undersøgelse udtager [bygningskonstruktøren] 4 stk. dyrkningsprøver udtaget i støv og 2 stk. Mycometer air-prøver og 1 stk. analyse for trænedbrydende svampe, råd og insekter. [Bygningskonstruktøren] bemærker ved besigtigelsen, at han er meget tilfreds med rengøringsniveauet, og at der ikke er noget at sætte fingeren på. Resultaterne fra undersøgelsen kan findes i rapporten fra d. 24/4-2020 (bilag 7).

[Skimmelfirma 1's] Biolog ... konstaterer at dyrkningsprøverne udtaget i støv ikke er unormale forekomster på denne tid af året. Samtidig konstaterer han, at Mycometer air-prøven i soveværelset er 'noget højere, end det man finder i normale huse med normal rengøringsstandard' og at Mycometer air-prøven i værelset viser at skimmelniveauet er 'højt, og forekommer kun sjældent i huse med normal rengøringsstandard. Kategori C resultater bør altid udredes, så en kilde til det forhøjede niveau af skimmelsvamp kan angives'. Byggekonstruktør ... tager ikke disse konklusioner med i sin egen konklusion, men konkluderer udelukkende at svampeniveauet er faldet relativt til sidste måling og derved mener [bygningskonstruktøren] at han kan konkludere at det må være husstøv der giver de høje mycometer air-værdier, på trods af de stadig høje absolutte værdier. Men med den grundige hovedrengøring er husstøvsfaktoren elimineret, og det er derfor direkte forkert når [bygningskonstruktøren] stadig angiver husstøv som årsag til høje mycometer air-værdier. Ved gennemgang af en række [skimmelfirma 1]-rapporter, og rapporter fra andre selskabet, kan det iagttages at selv med synlig skimmel på vægge og loft og synlig støv måles der lavere mycometer air-værdier i hhv. kategori a og b. [Bygningskonstruktørens] konklusion bør derfor regnes som uholdbar og tilsidesættes, og der bør tages udgangspunkt i [biologens] tolkning af Mycometer air værdierne.

Undervejs i det ovenstående forløb forsøger vi at få [skimmelfirma 1] til at fortælle os, hvor vi kan finde litteratur der beskriver det forventelige skimmelsvampsindhold i husstøv. Det kan de ikke. Samtidig spørger vi også til, om der findes en skala for antal kolonier i dyrkningsprøver. Det afviser [skimmelfirma 1]. Vi kan dog konstatere at dette ikke er tilfældet. Ved at søge på internettet kan der findes andre [skimmelfirma 1]-rapporter, hvor kategorier for vækstgrad er angivet. Følgende kategorier anvendes:

0 kolonier	Ingen vækst
1-10 kolonier	Ringe vækst
11-50 kolonier	Moderat vækst
50 eller derover	Massiv vækst

I forbindelse med besvarelsen af vores klage til den klageansvarlige enhed (bilag 3), bemærker [skimmelfirma 1], at man ikke kan benytte ovenstående skala. De anfører ikke hvilken skala der så kan benyttes, og de forholder sig ikke til, at det er en skala der benyttes ved videnskabeligt arbejde, og af konkurrerende rådgivende virksomheder.

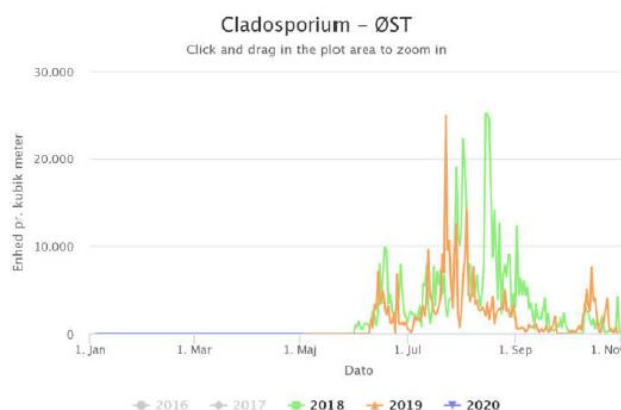
Tages der dog udgangspunkt i ovenstående kategorisering kan prøverne fra besigtigelserne opskrives som:

P1	Ringe vækst
P2	Moderat vækst
P3	Massiv vækst
P4	Moderat vækst
P5	Moderat vækst
P6	Massiv vækst
P9	Ringe vækst
P10	Ringe vækst
P11	Moderat vækst
P12	Moderat vækst.

Prøverne viser altså at der på trods af hovedrengøring, og efterfølgende rengøring stadig er moderat skimmelvækst i værelset og ringe vækst i soveværelset. I besvarelsen af vores klage til den klageansvarlige enhed påstår [skimmelfirma 1] at der ikke er massiv, moderat eller ringe skimmelvækst i støvet. [Skimmelfirma 1] angiver dog ikke hvad der så er.

En så voldsom vækst som er angivet i tabellen angiver [skimmelfirma 1's] biolog ... som normal for årstiden. Det undrede vi os over.

[Skimmelfirma 1] ønskede ikke at angive hvorfra de kunne fortælle om en skimmelspore var forventelig eller ikke forventelig på en given årstid. Men især skimmelvæksten *Cladosporium* som findes i stort set alle ovenstående prøver, har ifølge astma-allergi.dk [6] sæson fra starten af maj til slutningen af oktober. Dette gør sig også gældende i 2020 hvor det på nedenstående graf tydeligt kan ses, at *Cladosporium* endnu ikke er målt.



Så det må altså anses for en fejl, når [skimmelfirma 1's] biolog ... konkluderer at blandt andet *cladosporium* er almindeligt forekommende på denne tid af året (hhv. 20/1-20 og 6/4-20). Dette bekræftes også videre i rapporten fra d. 7/2-2020 (bilag 6) hvor [biologen] skriver at *Cladosporium* er den mest almindelig skimmeltype i udeluften om sommeren. I samme forbindelse forklarer [biologen] at *Cladosporium* ofte angriber materialer der opfugtes med jævne intervaller, lige som det er tilfældet med tagkonstruktionen grundet det utætte tag. I forbindelse med besvarelsen af vores klage til den klageansvarlige enhed, anfører [skimmelfirma 1], at ovenstående faktiske målinger ikke er korrekte, de henviser dog derimod til SBI anvisning 204, hvor sæsonen angives som

længere. Dette er dog ukorrekt, vi ser selv i besiddelse af anvisningen, og en sådan angivelse findes ikke.

Ved dyrkningsprøverne udtaget d. 6/4-2020 (bilag 7) konstateres som ovenfor vist ringe og moderat vækst af skimmelsvampe. Alle prøverne indeholder cladosporium og 3 ud af 4 prøver indeholder både penicillium og gær. Der er også angivet enkelte andre skimmeltyper men ingen der går igen. Disse målinger er vel at mærke efter grundig hovedrengøring og efterfølgende almindelig rengøring. Grunden til at det er værd at bemærke er, at ved tapeaftrykkene udtaget d. 20/1, er der netop massiv dannelse af hhv. cladosporium og penicillium i spidsloftet. Det må altså konstateres at der er sammenfald mellem prøverne taget efter grundig rengøring, og prøverne taget i spidsloftet. Det må derfor kunne konkluderes at forekomsten i tagkonstruktionen og på spidsloftet påvirker indeklimaet. [Bygningskonstruktøren] konkluderer modsat, men tager ikke udgangspunkt i de faktiske målinger, men blot [biologens] påstand om, at f.eks. cladosporium er almindelig for årstiden. En påstand der er modbevist ovenfor.

Spørgsmålet er så, om skimmelvæksten er på et sådan niveau at det faktisk påvirker brugbarheden af boligen. Mycometer air prøveresultaterne, efter grundig hovedrengøring, ligger i kategori b i soveværelset og kategori c i værelset. Kategori c bør, som [biologen] også konkluderer, altid resultere i en udredning af hvor kilden til skimmelsvamp kommer fra. På producentens hjemmeside [7] bekræftes dette, men Mycometer skriver yderligere at 'Kategori C resultater indikerer et højt niveau af skimmelsvamp. I normale ikke fugtskadede bygninger forekommer kategori C svar kun når rengøringsstandarden er meget dårlig. Hvis ikke dette er tilfældet må det forhøjede niveau skyldes, at der er en kilde (vækst af skimmelsvamp). Et kategori C resultat bør altid grundigt udredes, dvs. der bør kikkes ekstra grundigt efter årsagen til det forhøjede niveau'. [Bygningskonstruktøren] konkluderede som tidligere nævnt ved sin besigtigelse at rengøringsniveauet var tilfredsstillende og derved underbygger det, at [bygningskonstruktørens] konklusion bør tilsidesættes.

Ved opsamling kan det altså konstateres, at der på værelserne konstateres ringe og moderat skimmelvækst i aftryksprøverne af husstøvet, selv efter grundig hovedrengøring. Især Cladosporium, penicillium og gær i tilstede i disse prøver. Mycometer air-prøverne viser høje værdier efter grundig hovedrengøring og efterfølgende rengøring, som [bygningskonstruktøren] betegner som tilfredsstillende. Der er ingen synlig forekomst af skimmel inde i selve beboelsen, så kilden til de høje forekomster ved mycometer air-prøven, må findes andet steds. På spidsloftet er der konstateret massiv vækst af hhv. Cladosporium, Penicillium og gær, de samme skimmeltyper som findes i beboelsen. Cladosporium har sæson fra maj-oktober og kilden i husstøvet må derfor komme andet steds fra end udeluften. Det kan derfor konkluderes at skimmelforekomsten i beboelsen på 1. sal er direkte tilført fra selve tagkonstruktionen og spidsloftet gennem utætheder i konstruktionen. Utætheder som [bygningskonstruktøren] ved sin besigtigelse også konstaterede (ved gavl og ved veluxvinduer), men som ikke er anført i rapporten.

Ifølge Patienthåndbogen på sundhed.dk [8] ses det især, at skimmeltypen cladosporium fremkalder allergi. Det er netop denne skimmeltype der er dominerende i spidsloftet og som konkluderet ovenfor bliver ført ind i beboelsen.

I forhold til taksator [taksator 2's] oprindelige spørgsmål, kan det konkluderes, at der er målt et højt skimmelniveau i beboelsen, selv efter grundig hovedrengøring, som stammer fra tagkonstruktionen og spidsloftet. Skimmeltyperne er hovedsagligt Cladosporium og penicillium, hvor især cladosporium er kendt som en allergifremkaldende skimmeltype. Det må derfor forventes at det

er sundhedsskadeligt at opholde sig i beboelsen som følge af skimmelsvamp. Derved er brugbarheden af ejendommen nævneværdigt reduceret, og forsikringsselskabet bør dække forholdet."

Selskabet har den 18/9 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendom er en 1½ plans enfamiliehus opført i 1983. Tagrummet består således af et almindeligt uudnyttet tagrum med saksespær samt et spidsloft over beboelsen. Tagbelægningen er udført med B&C betontegl/Ceny tagsystem fra husets opførelse. Den 26. april 2019 udarbejdes tilstandsrapport (bilag 13). Vores forsikringstager tegner Ejerskifteforsikring med basisdækning for en 10 års periode (bilag A) pr. 1. august 2019. Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag 11).

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten anfører bl.a. følgende vedrørende bygning A:

1.Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Rygningsmørtel er revnet og faldet ud. Det ses f.eks. mod sydvest. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner.
	K3	Der er revnede og afskallede tagsten. Det ses f.eks. mod nordøst. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner, da skaderne er af betydeligt omfang.
1.4 Hætter/Aftræk	K3	Aftrækskanaler fra køkken er ikke isoleret i tagrum. Note: Manglende isolering kan give kondensproblemer/-skader på de underliggende konstruktioner.

Vi kan forstå, at klager i forbindelse med købsaftalen aftalte med sælger, at nogle af forholdene i tilstandsrapporten skulle udbedres. Vi kan forstå, at der er udskiftet seks tagsten uden vi dog er bekendt med de nærmere forhold. Vi må dog konstatere, at udbedringen ikke er besigtiget af den bygningssagkyndige, og derfor er der ikke udarbejdet allonge.

Det anmeldte forhold er derfor vurderet på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

Overordnet sagsløb

Primo september 2019 anmelder klager flere forhold under ejerskifteforsikringen, bl.a. vandindtrængen i tagkonstruktionen. Forholdet besigtiges den 26. september 2020 af netværkshåndværker ... [netværkshåndværker], som anfører i deres besigtigelsesnotat (bilag 4), at: 'der observeres ved regnvejr vandindtrækken ved regnvejr gennem tegl, dette vurderes at være fordi tegl ikke er understrøget i lodrette samlinger, og vurderes ikke til at være et nyopstået fænomen'.

Vi noterer os, at netværkshåndværkeren besigtigelse sker på en tørvejrsmåned i øvrigt i en tørvejrsmåned, hvorfor notatet må bero på klagers oplysninger.

Sagen overgives til taksator, ingeniør ... [taksator 1], som besigtiger den 5. november 2019. Korrespondancen mellem klager og taksatorerne er vedlagt klagen som bilag 1.

Den 14. november 2019 sender taksator 1 sin vurdering og afgørelse vedrørende de anmeldte forhold til klager. Taksator 1 konkluderer, at der formentlig kan trænge vand ind ved de lodrette

samlinger, som ikke er fuget på lige fod med de vandrette, hvilket ved særlige vind- og vejrforhold kan give anledning til vandindtrængning.

Derudover nævner taksator 1 muligheden for naturlig kondens, som ligeledes kan give anledning til dryp og opfugtning i tagrummet.

Taksator 1 henviser også til oplysningerne i tilstandsrapporten og påpeger som nævnt indledningsvis, at den bygningssagkyndige har registreret og gjort bemærkninger til tagbelægning og rygning af kritisk karakter, som ikke kan anses for slettet, da der ikke er udarbejdet allonge. Specifikt bemærker taksator 1, at der blot er skiftet 6 stk. tagsten, selvom den bygningssagkyndige anfører, at skaderne er af betydeligt omfang.

Samme dag meddeler klager, at taksator 1 vurdering ikke kan accepteres. Klagers indsigelser bevirker ikke, at taksator 1 ændrer sin vurdering. Herefter sender klagers advokat indsigelser til afgørelsen (bilag 12), hvorefter sagen overdrages til taksator, tømrer og bygningskonstruktør ... [taksator 2].

Taksator 2 besigtiger forholdene den 9. januar 2020. I mellemtiden har klager indhentet vurdering fra ... [Rådgiver 1] for en fugt- og byggeteknisk gennemgang af bygningens tagkonstruktionen, herunder gennemgang af et par øvrige anmeldt forhold til ejerskifteforsikringen (bilag 5).

Ved taksator 2's besigtigelse anmeldes nyt forhold om forekomst af skimmelsvamp i beboelsen. Taksator 2 anmodet [skimmelfirma 1] om at foretage en nærmere undersøgelse af fugtforholdene i tagrummet samt indeklimaet i beboelsen.

[Skimmelfirma 1] udfører undersøgelse den 20. januar 2020 og udarbejder rapport den 7. februar 2020 (bilag 6).

I forlængelse af rapporten, anmoder taksator 2 den 17. februar 2020 om at genbesigtige en regnvejrsdag med henblik på at vurdere tagstenenes tæthed samt bemærkninger/vurdering af forslag om yderligere ventilation.

I den mellemliggende periode indhenter klager en rapport fra [skimmelfirma 2]. Rapporten er udarbejdet 11. marts 2020 efter undersøgelse 2. marts 2020 (bilag 8).

Den 6. april 2020 foretager [skimmelfirma 1] genbesigtigelse og der udarbejdes rapport den 24. april 2020 (bilag 7).

Den 1. maj 2020 sender taksator 2 sin vurdering til klager. Taksator 2 fastholder, at der ikke konstateret forhold vedrørende tagbelægningen, som har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikrings forstand bl.a. også henset til bygningens/tagbelægningens alder.

For skimmelvæksten konstaterer taksator 2, at det ikke er godtgjort eller dokumenteret skimmelvækst i tagrummet har spredt sig til indeklimaet i beboelsesrummene, eller at der er nærliggende risiko herfor.

For så vidt angår ventilationsforholdene meddeler taksator 2 dækningstilsagn til etablering af yderligere ventilation ved tilskæring af isolering ved skråtagfladen så der skabes luft mellem tagdækningen og isolering samt supplerende ventilationsåbninger i gavle.

Klager kan ikke tiltræde taksators 2 afgørelse, hvorefter der indgives klage til Klageansvarlig Enhed [KE] for bl.a. de to her påklagede forhold (bilag 2). KE revurdering medfører ikke ændring i afgørelsen, jf. svar af 17. juni 2020 (bilag 3).

Herefter indgives klage til Ankenævnet for Forsikring.

Vurdering

Vi vil først kommentere de rapporter som både klager og vi har indhentet for de to her påklagede forhold. Efterfølgende vil vi sammenfattet vores vurdering af de påklagede forhold.

Rapporter fra sagens rådgivere

Rådgiver 1 rapporter af 30. december 2019, bilag 5

Rådgiver 1 anfører, at der ikke er tætnet mellem tagsten, hvilket der burde være 10 cm op, jf. montagevejledning. Derudover anfører Rådgiver 1, at der er tydelige opfugtning af spær og lægter, ligesom der er skimmel på underside af tagsten. Endelig anfører Rådgiver 1, at der er mangler ventilation, da der er overisoleret ved skråvægge, og det er dette forhold, som dels har forårsaget skimmel, dels hindrer vand i at ventileres bort.

Vi noterer, at Rådgiver 1 ikke nærmere vurderer eller forholder sig til af hvilken årsag, der trænger fugt ind i tagrumme, herunder i hvilket omfang, men blot henviser til sporadiske fugtaftegninger på træværk og understrygning ikke er ske i overensstemmelse med montagevejledningen.

Hertil må vi bemærke, at den understrygning, som er udført er ganske sædvanlige og almindelig for ejendomme fra 1983 og tiden heromkring. Montagevejledningen fra leverandøren fra september 1982 omtaler heller ikke vejledning eller udførelse af understrygning (bilag 9).

Det forhold, at montagevejledningen henviser til andre specialvejledninger i øvrigt, ændrer ikke ved at der i den specifikke monteringsvejledning for det konkrete tag ikke er en egentlig angivelse af eller vejledning til hvorledes fugning/understrygning skal udføres. Vi må i øvrigt formode, at hvis der var tale om et væsentligt forhold, var dette omtalt direkte i brochuren, ganske som det er for montering af rygningen.

Det er korrekt, at i specialvejledningen til oplægning af kit- fugemasse (bilag 10), afsnit 'B&C fugemasse' anføres i 2. afsnit: 'Ved placering af fugemassen skal det påses, at vandrette fuger fyldes helt, og det anbefales at fylde 3-5 cm i lodrette fuger'. Vejledningen i sig selv anbefaler således blot en mindre lodret fuge, i modsætning til den vandrette, hvor det betones, at denne det skal påses, at fugen fyldes helt ud.

Montagevejledningen i sig selv en vejledning, og således alene udtryk for en anbefaling. Montøren af taget er således ikke bundet af vejledningen, men kan frit montere taget på en anden tilsvarende måde, som er i overensstemmelse med den på tidspunktet gældende byggeskik. Hvilket er sket her, hvor taget er understrøget i den horisontale fuge.

For selve fugtattegningerne på lægter, må vi konstatere, at der er tale om lokale meget sporadiske og overfladiske aftegninger. Tagrummet fremtræder i øvrigt tørt og fint, hvilket også fremgår af sagens billedmateriale.

Der anføres skimmelvækst på spidsloft, som også på baggrund af billedmaterialet er af behersket karakter. Dette er i sig selv et normale og forventelige forhold, som ikke nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt efter sit formål.

[Skimmelfirma 1's] rapporter af 7. februar 2020, bilag 6

I sammenfattende resume på siden 1 anføres: 'Nærværende undersøgelse viser, at fugtniveauet i tagkonstruktionen tømmerdele generelt er sædvanligt. På spidsloftet måles forhøjet fugtniveau i taglægter og der konstateres vækst af skimmel på tagsten og træværk. Skimmelfloraen i boligens indeklima vurderes at være sædvanligt, og der registreres ikke aktuelt råd- eller svampeskader i tagkonstruktionen'.

I svar på spørgsmål 1 a, anføres bl.a. da det var tørvejr på undersøgelsesdagen, kan tagdækningens tæthed ikke vurderes. [Skimmelfirma 1] har anført, at der ses dryp i isolering, og uddyber her, at disse synes at stamme fra tagstenene laveste del, hvilket kan indikere, at der forekommer kondensdannelse på undersiden af stenene.

Videre anføres som svar i 1 b og c, at der ikke er tegn på råd eller trænedbrydende svamp i tagkonstruktionen. Ligesom der ikke vurderes at være nærliggende risiko for skade henset til at konstruktionen nu er 37 år.

For ventilationsforholdet i tagrummet anbefaler [skimmelfirma 1] etablering af yderligere ventilation i gavl samt tilskæring af eksisterende [isolering] ved spidsloft. Videre anføres, at de eksisterende ventilationsforhold ikke har medført råd- eller trænedbrydende skade, og der heller ikke vurderes at være nærliggende risiko herfor henset til konstruktioner nu er 37 år.

Taksator 2 meddeler dækning til den anbefalet ventilationsløsning.

På spørgsmålet om skimmelforekomst i beboelsen på overtagelsestidspunktet (svar 3 a), anfører [skimmelfirma 1], at de udførte prøver i beboelsen overvejende, viser en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale uden betydning for indeklimaet. Det vurderes at ejendommen ikke afviger fra andre tilsvarende ejendommen fra 1983, jf. skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Frasat de på undersøgelsestidspunktet høje fugtværdier målt lokalt og alene i lægter på spidsloft fremtræder tagkonstruktionen ganske som forventet af en ejendom fra 1983, og der er ikke konstateret skader i ejerskifteforsikringens forstand. Det er heller ikke påvist, at skimmelvækst i tagrummet skulle have inficeret beboelsen.

Bemærk, at [skimmelfirma 1] for de omtalte fugtige lægter anbefaler at der skabes yderligere ventilation på spidsloft ved at skære eksisterende isolering til ved skråtag, jf. svar 3b, som henviser til svar 2a (5a). Taksator 2 har som nævnt meddelt dækning hertil.

[Skimmelfirma 2] rapport af 11. marts 2020, bilag 8

Af rapporten fremgår det, at formålet er at undersøge forekomst af skimmelsvamp i tilgængelige del af tagrum samt anbefaling af tiltag til nedbringelse af evt. forhøjet skimmelforekomst.

Det anføres (side 6), at for spidsloft kunne der ved besigtigelsen konstateres skimmelvækst og synlige tegn på fugt på både underside af tagsten samt på lægter.

For uudnyttet del af tagkonstruktionen anføres: 'Der kunne observeres fugtskjolder på isolerings-overside lodret under de lodrette samlinger mellem tagstenene, som indikerer indtrængende nedbør, hvor der ikke er understrøget. Dette blev bekræftet ved forevisning af video optaget af ejer under regnvejr, som tydeligvis viser at tagdækningen ikke er tæt'.

Videre anføres: 'Både spær og taglæger fremstår pæne og lyse med lettere forhøjet træfugtindhold på 16-18% træfugt, hvilket ikke er usædvanlige ligevægtsfugtforhold for uopvarmede tagrum med god ventilation af udeluft'.

Vi noterer os, at der for årstiden ikke er konstateret usædvanlige fugtforhold i tagrummet, ganske som anført af [skimmelfirma 1]. Begge rådgivere er i øvrigt enige om, at træværket fremstår pænt og der beskrives ikke skader i form af råd eller anden trænedbrydende svamp.

Vi noterer os, at [skimmelfirma 2] anfører, at fugtskjolder på oversiden af isolering kan henføres til utætheder ved tagstens lodrette samlinger, og dette er verificeret ved klagers videooptagelse.

Det må konstateres, at vurderingen er i strid med [skimmelfirma 1's] vurdering af, at 'Dryp synes at stamme fra tagstenenes laveste dele, hvilket kan indikere at der forekommer kondensdannelse på undersiden af stenene' (bilag 6, side 4, svar 1 a).

I forbindelse med besigtigelsen udtog [skimmelfirma 2] en træprøve fra spær på spidsloft. Prøven viser skimmelvækst samt Blåsplint. Blåsplint er udtryk for en overfladisk rådskaide, uanset at Blåsplint reelt er en misfarvning af træ som skyldes skimmelsvamp (brunfarvede vækst). Som nævnt optræder Blåsplint i træets overflade, og dermed er der ikke risiko for nævneværdig nedbrydning af træet, og dermed svækkelse af træets bæreevne/styrke.

I [skimmelfirma 2's] konklusion for undersøgelsen anføres, at tagdækning er delvis utæt, at der skal etableres yderligere ventilation og der bør skimmelsaneres i loftrum.

Vi noterer os, at det af supplerende bemærkninger side 11 anføres det, at den utætte tagdækning er konstateret på baggrund af klagers videooptagelse, og således ikke ved [skimmelfirma 2's] egen observation. Dog anføres: 'Det er sandsynligt at vandindtrængningen sker under påvirkning af vindpåvirkning fra 'uheldige' vindretninger, som gør at nedbøren presses ind gennem de utætte lodrette samlinger mellem tagstenene. Hvor tagkonstruktionen er uudnyttet er der tilsyneladende ikke sket andet end at den indtrængende nedbør har kunnet fordampe som følge af ventilationen med udeluft. Hvor tagkonstruktionen er udnyttet har det ikke været muligt nærmere at undersøge om der kan være konsekvensskader af den indtrængende nedbør. Der er dog ikke synlige eller målbare tegn på opfugtninger i den indvendige beklædning i beboelsen'.

[Skimmelfirma 2] vurderer således, at vandindtrængen sker ved særlige vejrforhold, og således ikke fordi der er utætheder ved tagstenenes lodrette sider. Videre vurderes der ikke, at vandindtrængen har forårsaget skade.

[Skimmelfirma 2] anbefaler ligeledes en justering af ventilationsforholdene i tagrummet.

Endelig konstateres skimmelvækst i spidsloft, men ikke øvrige tagrum. [Skimmelfirma 2] anbefaler skimmelsanering for at hindre spredning til indemiljøet.

Derudover nævnes skimmelforekomst i to værelser på 1. sal, som kan skyldes en fugtkilde i boligen eller en meget dårlig rengøringsstandard.

Vi noterer os at fugtkilde ej er konstateret, ligesom rådgiver ikke finder rengøringsstandarden påfaldende.

[Skimmelfirma 1] rapport af 24. april 2020, bilag 7

Rapporten her er indhentet med henblik på opfølgning på tidligere rapport (bilag 5) samt rapport fra [skimmelfirma 2].

Det konstateres, at træværket i tagrummet er tørt. Hvilket også kan udledes af konklusionen, hvor det anføres: 'På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at tagkonstruktionens træværk er tørt, i modsætning til vores undersøgelse den 20. januar 2020, hvor taglægger på spidsloft var fugtige. Trods tagets aktuelle ventilationsforhold, bekræfter målingerne de naturlige variationer af fugtindholdet, hen over året, jf. Statens byggeforskningsinstitut /1/'

Videre anføres i konklusionen: 'Laboratorieanalyser af prøver udtaget fra støvfaser i boligen (P9-P12) viser en sædvanlig sammensætning af skimmelsvampesporer, som er normal forekommende i husstøv i danske bygninger på denne tid af året. Der er således ingen sammenhæng mellem de konstaterede skimmelforekomster i tagrummet og støvet i boligen'.

[Skimmelfirma 1] konstaterer endvidere, at mængden af skimmel er reduceret betydeligt siden sidste prøver, hvor der er foretaget yderligere rengøring. En reduktion af dette omfang underbygger, at mængden af husstøv i prøverne for de to værelser er årsag til prøveresultatet.

For forholdene i tagrummet tiltræder [skimmelfirma 1], at der er skimmel på taglægger og tagsten på spidsloftet, men konstaterer også, at: 'Som tidligere nævnt er skimmel og overfalderåd imidlertid ligeså naturligt som det er uundgåeligt i tagkonstruktioner. Træets styrke er således uændret, ligesom intet tyder på, at skimmel fra tagkonstruktionens spredes til boligens indeklima'.

Videre anføres: 'På det fremsendte videomateriale ses at vand drypper fra tagsten og lægger. Det vurderes, at vandet kommer ind i de lodrette samlinger mellem tagstenene. Vi er ikke bekendt med vejrforholdene på tidspunktet hvor videoen er optaget, men forstår at nedbøren trænger ind ved særlige vind- og nedbørsforhold. På den baggrund vurderer vi, at tagstenene i sig selv er tætte'.

Sidst anføres, at [skimmelfirma 1] tidligere har anbefalet, at isolering på skråloft skæres til, så der skabes luft mellem tagdækningen og isoleringen på spidsloft. I umiddelbar forlængelse heraf anføres: 'Trods de aktuelle ventilationsforhold over spidsloftet, kan vi som nævnt fastslå, at træværk-

ket tørrer naturligt. Såfremt tagets ventilationsforhold ønskes yderligere forbedret kan dette eventuelt gøres ved gavl eller rygning'.

Det kan herefter konstateres, at [skimmelfirma 1] heller ikke ved genbesigtigelsen har fundet forhold, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Taksator 2 fastholder herefter afgørelsen, dog med dækning til etablering af yderligere ventilation, jf. mail til klager af 1. maj 2020 (bilag 1).

Sammenfatning

Utæthed ved tagsten

Ved de udførte besigtigelser er der ikke faktisk konstateret utætheder ved tagsten eller vandindtrængen ved tagstens lodrette samlinger.

Utæthed i form af vandryp er alene vist ved videoer optaget udført af klager, som er uden yderligere oplysninger om tidspunkt og vejrforhold mv.

[Skimmelfirma 1] anfører, at der kan være tale om dryp som følge af kondens, og henviser til den naturlige vejrcyklus, hvor en kold udeluft vil møde en varmere indeluft, hvorved der opstår kondens, som vil sætte sig på tagstenene. Da fugtaftegningerne en er koncentreret til lægterne og optræder meget lokalt hvor lægten møder tagstenen, forekommer det som plausibel forklaring. Forklaringen understøttes af det faktum, at lægter og spær ikke er opfugtet år rundt, men der sker udtørring.

Derudover anfører [skimmelfirma 1], at der også kan være tale om, at vandindtrængen langs tagstenenes lodrette fuger i forbindelse med særlige vejrforhold.

Det er kendt, at når regn og vind kommer fra vest, kan regnvandet trænge inde eller stemmes op i revner og sprækker i en tagbelægning. Fænomenet er også nævnt som en mulig årsag af klagers [skimmelfirma 2]. Ligesom klager selv nævner forholdet i sin klage til nævnet.

Da dette fænomen er en følge af almindelige vejrlig, er forholdet ikke udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Da forholdet heller ikke har manifesteret sig i skader i tagrummet i et omfang som bevirker at tagrummet i nævneværdig grad afviger fra andre tilsvarende ejendommen af sammen alder, kan dette heller ikke føre til dækning under ejerskifteforsikringen.

Det er nærliggende at antage, at dersom tagstenene var fuget i den lodrette samling og fugen var korrekt vedligeholdt gennem årene, ville der ikke lejlighedsvis trænge fugt ind lokalt rundt på tagfladen. Fugning af den lodrette/vertikale samling på tagstenen, var imidlertid ikke udtryk for almindelig byggeskik på opførelstidspunktet i 1983. Dette er også underbygget ved, at producentvejledningen fra 1982 ikke omtaler dette forhold, men blot omtaler fugning (kitning) af rygningsten. Vi kan konstatere, at producenten sidenhen nævner, at understrykning kan suppleres med udførelse af lodret fuge 3-5 cm op ad tagstenen. En sådan supplerende løsning vil i givet fald ikke hindre, at vand ved 'særlige vindforhold' vil stemmes op ved den lodrette fuge og trænge ind i tagrummet.

Vi henviser til vores bemærkninger til producentvejledningen under Rådgiver 1 rapport ovenfor. Hvor vi dog samtidig skal gøre opmærksom på, at det forhold, at en monteringer- eller udførsels-

vejledning ikke er fulgt, er ikke i sig selv udtryk for en dækningsberettigede skade, forholdet skal have manifesteret sig i skade, som defineret i forsikringsbetingelserne.

På baggrund af de rapporter som er indhentet, må vi konstatere, at fugtforholdene i tagrummet ændrer sig hen over året, således at fugtige eller mere våde områder på lægter og spær alene optræder periodevis. Under alle omstændigheder kan vi konstatere, at der ikke er konstateret dækningsberettigende skader i tagrummet.

Der er heller ikke konstateret råd eller trænedbrydende svamp i tagrummet. Henset til konstruktionens alder afkræfter dette i sig selv, at der skulle være tale om dækningsberettigende skader i tagrumme.

Det forhold, at der er fundet blåsplint og gråmuld på træværk ved spidsloft, er ikke i sig selv udtryk for dækningsberettigende forhold, da begge er udtryk for overfladeråd, som på ingen måde svækker træets styrke og dermed bæreevne. Henset til konstruktionens alder ville dette være indtruffet på nuværende tidspunkt.

Det skal nævnes, at der i forbindelse med blåsplint (også kaldt blåskimmelsvampen) ikke sker udbedring ved reparation, derimod er der alene tale om at det inficerede stykke træ skal udtørre.

[Skimmelfirma 2] anfører, at træværk er tørt, og det alene er et lokalt sted, hvor der er blåskimmelsvamp. I relation hertil skal vi i øvrigt henledes på svar fra KE, hvor det [fremgår]: 'Eftersom der ikke er sket en skade på lægten, som har ført til svækkelse eller kan forventes at føre til svækkelse, opfylder forekomsten i sig selv ikke det for ejerskifteforsikringen gældende skadebegreb. Dette underbygges af, at det i rapporten fra [skimmelfirma 2] er anført, at blåsplintsvampen (Overfladeråd) ikke nedbryder træet nævneværdigt, hvorfor der ikke skal foretages egentlig reparation heraf, men alene skal det sikres udtørring af konstruktionen. Det skal hertil anføres, at vi har anerkendt at der etableres mere ventilation, og at dette naturligvis vil medføre til at konstruktionen holdes mere tør. Endvidere vil vi også henvise til den efterfølgende fugtmåling af [skimmelfirma 1], som påviser, at der tagkonstruktionens træværk er tør. Det er ikke klarlagt hvad årsagen hertil er. Det bemærkes, at der dog alene er konstateret blåsplintsvamp i et taglægte ét lokalt sted. Vi skal i den henseende ikke undlade at henlede opmærksomheden på bemærkninger i tilstandsrapporten, hvori det med karaktererne K3 er anført, at rygningssmørtel er revnet og faldet ud, samt at der er revnede og afskallede tagsten. Begge forhold anføres med karakteren K3 og det anføres, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner – og vedrørende tagsten, at skaderne er af betydeligt omfang – som ikke er fjernet ved en allonge, og derfor stadig står ved kraft i tilstandsrapporten. Hertil skal anføres, at det ikke vides, om det er tilstrækkeligt udbedret...'

Vi må således fastholde, at klager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at der skulle være forholdt vedrørende tagbelægningen som er udtryk for dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

Skimmelvækst på spidsloft

Såvel [skimmelfirma 1] som [skimmelfirma 2] har konstateret skimmelvækst på spidsloft. Begge rådgivere henviser til en forbedring/øget ventilering vil forbedre forholdet.

Skimmelforekomst på et spidsloft, hvis koncentrationen varierer i takt med årstiden, er ganske sædvanlig og forventelig i en konstruktion af denne karakter og alder. Vi må derfor fastholde, at forholdet i sig ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Begge rådgivere angiver, at forholdene kan forbedres ved etablering af yderligere ventilation.

I overensstemmelse hermed er der meddelt dækning til en tilskæring af isolering ved skråloft, hvorved der skabes yderligere ventilationspassage, ligesom der er meddelt dækning til etablering af riste ved gavl.

Skimmelforekomst i to værelser på 1. sal

Indledningsvist noterer vi os, at det alene er [skimmelfirma 1], som har udført undersøgelser i boligen.

Der er ved disse undersøgelser konstateret skimmelforekomst i to værelser på 1. sal. [Skimmelfirma 1] har efterfølgende udført supplerede undersøgelser, hvor der forud for disse var sket grundrengøring, som har medført en markant reduktion af skimmelforekomsten.

I forlængelse heraf konkluderer [skimmelfirma 1] i rapport af 24. april 2020, at skimmelniveauet i prøven for soveværelset 'er noget højere, end det man finder i normale huse med normal rengøringsstandard'.

For værelset er niveauet fundet 'højt, og forekommer kun sjældent i huse med normal rengøringsstandard'. Videre anføres, at kilden til det høje niveau altid bør findes.

For de to værelser må vi konstatere, at [skimmelfirma 1] ikke har fundet en sammenhæng mellem skimmelforekomsten på spidsloftet og i de to værelser. Derimod har [skimmelfirma 1] alene fundet skimmelvækst arter (kolonier) som er naturlige og forventelige i danske boliger i de to værelser.

På denne baggrund er det derfor ikke dokumenteret, at der skulle være en sammenhæng mellem skimmelforekomsten på spidsloft og i værelserne, ligesom det ikke er dokumenteret, at der er utætheder fra spidsloftet ned til de to værelser.

Derudover må vi konstatere, at der ved besigtigelse og fugtmålinger i de to værelser heller ikke er konstateret kilder, som kan begrunde skimmelforekomst.

Vi må herefter tiltræde [skimmelfirma 1's] vurdering, at den konstaterede skimmelforekomst i de to værelser, skyldes almindeligt husstøv.

Som følge heraf må vi konstatere, at den skimmelforekomst, der er konstateret i de to værelser ikke er udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og derfor heller et dækningsberettigende forhold.

På baggrund af en konkret vurdering, og uden præjudice for sagen i øvrigt, vil vi dog være indstillet på at dække en sanering af de to værelser i form af en støvsugning med HEPA-filter samt en skimmelaftørring. Klager kan indhente tilbud og sende til dette til taksator 2 for vurdering og godkendelse.

Ankenævnet for Forsikring

20.

95566

For klages bemærkninger i øvrigt skimmelforekomsten samt tolkning på testresultater henviser vi til det uddybende svar fra KE særligt side 9 og 10."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag heraf gengives i det følgende. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K3	Rygningsmørtel er revnet og faldet ud. Det ses f.eks. mod sydvest. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner.
	K3	Der er revnede og afskallede tagsten. Det ses f.eks. mod nordøst. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner, da skaderne er af betydeligt omfang.
1.4 Hætter/Aftræk	K3	Aftrækskanal fra køkken er ikke isoleret i tagrum. Note: Manglende isolering kan give kondensproblemer/-skader på de underliggende konstruktioner.

Af besigtigelsesrapport fra håndværkstaksator dateret den 4/9 2019 fremgår bl.a.:

"Skadebeskrivelse

Der observeres ved regnvejr vandindtrækken gennem tegl, dette vurderes at være fordi tegl ikke er understrøget i lodrette samlinger, og vurderes ikke til at være et nyopstået fænomen ca. 50 % af 1. salen er beboet og derfor lukket af indefra så der kunne der ikke besigtiges men på den øvrige del var der tydelige spor af vandindtrækken.

Advokatforbehold i forhold til at få udskiftes ødelagte tegl, syntes udbedret der kan ikke laves et konkret tilbud på løsning nu da der skal taksator på og håndteringsmetode skal fastlægges, dog vurderes dette projekt at koste 200 000,00 kr. +"

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang udarbejdet af rådgiver 1 dateret den 30/12 2019 fremgår bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge taget for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer ... oplyst, at der er kommet vand ind imellem teglene siden overtagelsen.

...

Der er ved vores besigtigelse i dag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger og evt. termografiske målinger. Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. Vores undersøgelser af ejendommen i dag.

Vi er ikke blevet gjort bekendt med evt. andre eller tidligere undersøgelser på/af ejendommen.

Observationer

Der er ikke tætnet i mellem teglstenene i henhold til montagevejledning. Der skal være tætnet 10 cm. op ad den lodrette samling på tagstenene.

...

Der er tydelige markeringer på lægter og spær hvor vandet er løbet ned.

...

Der burde have været fuget ca. op til pilen på billedet.

...

Der er tydelige markeringer efter opfugtning af spær og lægter.

...

Oppe over den udnyttede del af taget er det ikke til at inspicere ned langs skråvæggene. Men der er synlig skimmelvækst på undersiden af tagstenene. Dette et opstået, da der ikke er tilstrækkelig ventilation i tagrummet.

...

Der er proppet ud med isolering, så isoleringen ligger helt ud til tagstenene. Dette hindrer ventilationen af tagrummet.

...

Der er mere skimmel jo længere man kommer ind over værelserne.

...

Der er ingen gangbro, men man kan tydeligt se at der er overisoleret helt ind til gavltrekanten.

...

Der er synlige følgeskader af den manglende ventilation, der er kraftig skimmelvækst. Der er dog ikke konstateret borebiller. Den manglende ventilation ned af skråvæggene er problematisk, da der ikke er ventilation der kan fjerne fugten. Dette forhold er skyld i en skade, nemlig skimmel-svampene.

Hvis forholdet fortsætter med at udvikle sig, vil det næste der sker være at borebillerne kommer, og så begynder det at gå hurtigt med råd og svampeudvikling. Den manglende ventilation ned af skråvæggene, er også med til at forværre det problem der er konstateret inde i loftrummet, hvor der trænger vand ind imellem tagstenene. Her bliver vandet ikke ventileret væk, med risiko for råd og svamp til følge.

...

Inddækning ved skorsten er utæt. Der skal være opmærksomhed på at hvis inddækningen er udført i bly, så må man ikke længere reparere på det, men inddækningen skal skiftes.

...

Der er fugtaftegninger inde ved Veluxvindue på havesiden.

...

Der er åbent ind under tagstenene ved siden af Velux-vindue. Det vil kunne medføre at der trænger vand ind under tagstenene og videre ind i konstruktionerne.

...

Fugen under vinduet slipper, og der kan trænge vand ind.

...

Pudsen skaller af under tagstenene i gavlen. Det giver risiko for vandindtrængen og en udvikling af skaden.

...

Totalt set er det min vurdering at der her er tale om skader der vil udvikle sig, da der kommer vand ind mellem tagsten, ind via utæt skorstensinddækning, ind ved tagvindue og ind ved gavlene. Dette er ikke forventeligt, og det er ikke noget som køber er blevet varslet om fra sælger eller tilstandsrapporten, hvorfor han ikke har haft mulighed for at sikre sig i handlen.

På baggrund af ejerskifteforsikringens skadesbegreb, bør skaderne høre ind under ejerskifteforsikringens dækning."

Af fugt- og skimmelundersøgelse udarbejdet af skimmelfirma 1 dateret den 7/2 2020 fremgår bl.a.:

"Gjensidige Forsikring har kontaktet [skimmelfirma 1] for at få foretaget en vurdering af fugt- og skimmelforhold på omhandlende ejendommen i relation til tagkonstruktionen.

Undersøgelsen er gennemført den 20. januar 2020.

...

Resume af [skimmelfirma 1's] undersøgelser

Nærværende undersøgelse viser, at fugtniveauet i tagkonstruktionens tømmerdele generelt er sædvanligt. På spidsloftet måles forhøjet fugtniveau i taglægter og der konstateres vækst af skimmel på tagsten og træværk. Skimmelfloraen i boligens indeklima vurderes at være sædvanlig, og der registreres ikke aktuelt råd- eller svampeskader i tagkonstruktionen.

Formål

Formålet med [skimmelfirma 1's] undersøgelse har således været at besvare følgende spørgsmål fra Gjensidige Forsikring:

1. Forhold 1 – Utæt tag

- a. Er tagstenene utætte eller sveder de jf. bilag 1? (... beskrivelse af kondensdannelser på underside af tagsten).
- b. Kan der konstateres følgeskader som trænedbrydende råd eller svamp? (tag evt. en prøve).
- c. Vurderes der at være nærliggende risiko for skade, taget i betragtning af at konstruktionen har ligget der i 37 år?

2. Forhold 5 – Manglende ventilation af tagkonstruktion over udnyttet 1. sal

- a. Vurderes taget at have manglende ventilation?
- b. Kan der konstateres følgeskader som trænedbrydende råd eller svamp? (tag evt. en prøve).
- c. Vurderes der at være nærliggende risiko for skade, taget i betragtning af at konstruktionen har ligget der i 37 år?

3. Forhold 6 – Skimmel i beboelsen ved overtagelse af ejendommen

- a. Vurderes det, at der har været skimmel i beboelsen ved overtagelse af ejendommen den 1. august 2019, i et sådant omfang at det i sig selv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende ejendom fra 1983?
- b. Er fugtniveauet anderledes end man må forvente af en ejendom og konstruktion fra 1983?
- c. Kan der i konstruktionerne visuelt konstateres egentlig bygningsskade som trænedbrydende råd eller svamp?

Undersøgelser

Der er tale om et enfamiliehus, som ifølge www.OIS.dk er opført i 1983, se foto 1-3. Ejendommen er opført med hulmurede teglstensydervægge på støbte fundamenter. Gulve er udført som uventilerede strøkonstruktioner med træparket, i bryggers og badeværelse er der støbte gulve med flisebelægning.

Tagkonstruktionen er udført som et ca. 45° sadeltag med tagdækning af betontagsten, der er understrøget i de vandrette samlinger med tagasfalt. Den ene halvdel af tagetagen er udnyttet til beboelse, og er således udført med hanebåndsspær og et lille spidsloft, mens den anden halvdel er uudnyttet tagrum med gitterspær.

For undersøgelse af skimmelsvampeforekomster i indeklimaet, er der indledningsvis udtaget 6 stk. dyrkningsprøver (P1-P6) fra støvfaser i boligen. Skimmelsvampesporer og -fragmenter udfældes med tiden på overflader og ved at sammenholde sporeforekomster i støvet med eventuelle vækstområder eller hvad der erfaringsmæssigt kan forventes i et typisk indeklima, fås en vurdering af indeklimaets skimmelsvampeflora. Laboratorieresultat fremgår af bilag 3.

Støvprøverne er suppleret med 2 stk. Mycometer® Air-test MMA1 og MMA2 i henholdsvis soveværelse og værelse 1 på 1. sal, se bilag 2 og foto 4-5. Ved prøvetagningen hvirvles en del støv op i både soveværelse og værelse 1, hvorfor rengøringsstandarden i denne sammenhæng vurderes at være ringere end 'normalt', som angivet i Mycometer®-vejledningen. Resultat fremgår af bilag 3.

Boligen og taget er efterfølgende systematisk undersøgt visuelt og med fugtteknisk udstyr. Let væg mod tagrum måles tør med ~17 Gann digits, se foto 6. Skråvægge og lofter på 1. sal fremstår uden misfarvninger og tegn på fugtpåvirkning. Skanninger på skråvæggene viser generelt 20-25 Gann digits (tørt), ligesom gavlvæg i soveværelse også måles tør, ~35 Gann digits, se foto 7-9.

I tagrummet registreres det, at rygningstegl er lagt i tagkit. Tagkonstruktionen er ventileret i tagfoden og via ventilationshætter, som er placeret i niveau med hanebåndet. Der ses 3 ventilationsstudse i tagfladen mod vejen og 2 ventilationsstudse i tagfladen mod haven, se bilag 2.

Spær og træværk i tagkonstruktionen i den uudnyttede del af tagrummet fremstår generelt ubeskadiget, dog registreres lokale misfarvninger, ligesom der også ses misfarvninger lokalt i lodrette samlinger mellem tagsten, se foto 10.

Fugtindhold i spær og lægter i det uudnyttede tagrum måles generelt til 16-18% træfugt (sædvanligt), se foto 11-12.

Der ses tegn på at vand er dryppet fra tagstenene og ned på loftisoleringen i både det uudnyttede tagrum og på spidsloftet, se foto 13.

På spidsloftet registreres misfarvninger på bagside af tagsten og lægter, samt i mindre omfang på spær. Misfarvninger på træværket er tydeligst hvor tagstenene rør ved lægterne, se foto 14.

På spidsloft måles fugtindhold i spær generelt ~18% træfugt (sædvanligt), se foto 15. Lægter måles generelt fugtige med 20-26% træfugt, se foto 16.

For undersøgelse af skimmelforekomster, blev prøve P/T7-P/T8 udtaget fra henholdsvis bagside af tagsten og lægte ved kip. Analyseresultat fremgår af bilag 3.

Ved undersøgelse af spidsloftet ses det, at isoleringen nogle steder ligger tæt til undersiden af tagbelægning i skråvæggene, se foto 17. Ved stikprøvekontrol måles tykkelsen på isoleringen i skråvæggene dog til 15 cm. Der registreres således luft mellem isolering og bagside af tagsten i skråvæggen, se foto 18.

Konklusion

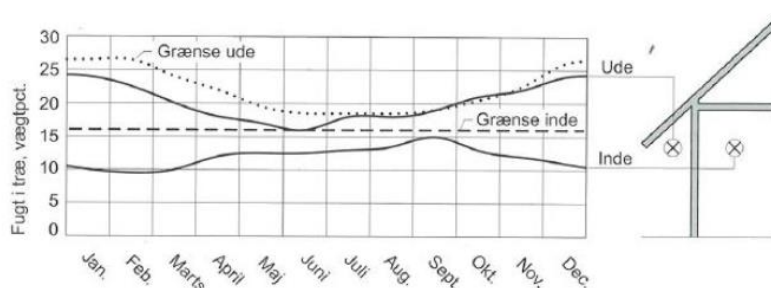
På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at de undersøgte vægge og skråvægge på 1. sal er tørre.

Prøver udtaget fra støvfaser i boligen (P1-P6) viser overvejende en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, uden betydning for indeklimaet. Der ses dog en mindre overrepræsentation af *Aspergillus ochraceus* og *Chromelosporium* spp. set i forhold til, hvad der typisk konstateres på denne tid af året. Årsagen til de høje Mycometer-værdi i MMA1-MMA2, udtaget fra soveværelse og værelse 1, vurderes at være mængder støv, som blæses op i forbindelse med prøvetagningen.

Der kan på prøve P/T7-P/T8 konstateres vækst af skimmel. Prøverne domineres af *Cladosporium* spp. og *Penicillium* spp. Der ses således ingen sammenfald mellem prøver udtaget i tagrummet og overrepræsentationen af *Aspergillus ochraceus* og *Chromelosporium* spp. i indeklimaet.

Fugtniveauet i tagkonstruktionens tømmerdele, i det uudnyttede tagrum, er sædvanligt, jf. nedenstående figur fra By og Byg Anvisning 204. Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger. Statens Byggeforskningsinstitut. 1. udgave, 2003.

Træfugten i uopvarmede og udeluftsventilerede trækonstruktioner vil i store dele af vinterhalvåret ofte være op til, og nogle gange over, 20 %. Der vil således uundgåeligt være perioder i løbet af året, hvor fugtforholdene i tagkonstruktionen understøtter skimmelvækst.



Figur 1: Den forventede vægtprocent af fugt i træværk ude og inde på forskellige tidspunkter af året samt den nedre grænse for, hvor vækst af skimmelsvampe kan udvikles ude og inde (baseret på månedsmiddelværdier).

I afsnittet nedenfor er de fremsendte spørgsmål anført med vores besvarelse:

1. Forhold 1 – Utæt tag

a. Er tagstenene utætte eller sveder de jf. bilag 1? (... beskrivelse af kondensdannelser på underside af tagsten).

Svar

Da der ikke var nedbør i forbindelse med undersøgelsen, er det ikke muligt at vurdere tagdækningens tæthed. Der er dog ikke umiddelbart tegn på at tagstenene i sig selv skulle være utætte. Det kan konstateres, at de lodrette samlinger ikke er understrøget. Som beskrevet ses der aftegninger i isoleringen efter vanddryp. Dryp synes at stamme fra tagstenenes laveste dele, hvilket kan indikere at der forekommer kondensdannelser på undersiden af stenene.

b. Kan der konstateres følgeskader som trænedbrydende råd eller svamp (tag evt. en prøve).

Svar

Nej, der ses ingen tegn på råd eller trænedbrydende svamp i tagkonstruktionen.

c. Vurderes der at være nærliggende risiko for skade, taget i betragtning af at konstruktionen har ligget der i 37 år?

Svar

Nej, der vurderes ikke at være nærliggende risiko for skader på tagkonstruktionen når dennes alder tages i betragtning.

2. Forhold 5 – Manglende ventilation af tagkonstruktion over udnyttet 1. sal

a. Vurderes taget at have manglende ventilation?

Svar

Spidsloftet over den udnyttede del af tagkonstruktionen vurderes at have mangelfuld ventilation. Således er isoleringen i skråvæggene udført tæt til tagdækningen, og ventilationsstudse er placeret i niveau med den vandrette isolering.

b. Kan der konstateres følgeskader som trænedbrydende råd eller svamp (tag evt. en prøve).

Svar

Nej, der ses ingen tegn på råd eller trænedbrydende svamp i tagkonstruktionen. Tagsten og lægter er dog fugtige/våde og med skimmelvækst.

c. Vurderes der at være nærliggende risiko for skade, taget i betragtning af at konstruktionen har ligget der i 37 år?

Svar

Der vurderes ikke at være nærliggende risiko for råd eller trænedbrydende svamp.

3. Forhold 6 – Skimmel i beboelsen ved overtagelse af ejendommen

a. Vurderes det, at der har været skimmel i beboelsen ved overtagelse af ejendommen den 1. august 2019, i et sådant omfang at det i sig selv nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende ejendom fra 1983?

Svar

Prøver udtaget fra støvfaser i boligen viser overvejende en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, uden betydning for indeklimaet. Brugbarheden vurderes derfor ikke at være nedsat nævneværdigt i forhold til en tilsvarende ejendom fra 1983.

b. Er fugtniveauet anderledes end man må forvente af en ejendom og konstruktion fra 1983?

Svar

Generelt er fugtniveauet i tagkonstruktionens tømmerdele sædvanligt. Dog måles lægter på spidsloftet fugtige til våde, hvilket ikke vurderes at være sædvanligt, se besvarelse 5a.

c. Kan der i konstruktionerne visuelt konstateres egentlig bygningsskade som trænedbrydende råd eller svamp?

Svar

Nej, der ses ingen tegn på råd eller trænedbrydende svamp i ejendommens tagkonstruktion.

...

Laboratorieresultat Bilag 3

...

Skimmelsvampeniveauet inddeles i tre kategorier:

Kategori A: ($MAV \leq 900$) Niveauet svarer til det niveau man finder i normale huse med normal rengøringsstandard uden tegn på vandskade/-skimmelsvamp.

Kategori B: ($900 < MAV \leq 1700$) Niveauet er noget højere, end man finder i normale huse med normal rengøringsstandard.

Kategori C: ($MAV > 1700$) Niveauet indikerer et højt niveau, som kun sjældent forekommer i huse med normal rengøringsstandard. Kategori C resultater bør altid udredes, således at en kilde til det forhøjede niveau af skimmelsvamp kan angives.

Analyseresultater

Dyrkningsprøver udtaget i støv

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)
P1	Soveværelse, på kommode	<i>Penicillium spp.</i> (5) <i>Aspergillus ochraceus</i> (2) <i>Cladosporium sp.</i> (1) <i>Rhoduturola gær</i> (1) <i>Mycelia sterilia</i>
P2	Soveværelse, på reol	<i>Aspergillus ochraceus</i> (9) <i>Penicillium spp.</i> (8) <i>Alternaria spp.</i> (~6) <i>Scopulariopsis bain</i> (5) <i>Cladosporium spp.</i> (3) <i>Aspergillus sp.</i> (1) <i>Chromelosporium sp.</i> (1) <i>Mucor sp.</i> <i>Mycelia sterilia</i>

P3	Værelse 1, på skab	<i>Penicillium spp.</i> (34) <i>Chromelosporium spp.</i> (~15) <i>Cladosporium spp.</i> (4) <i>Aspergillus ochraceus</i> (2) <i>Aspergillus versicolor</i> (2) <i>Aspergillus sydowii</i> (2) <i>Mycelia sterilia</i>
P4	Værelse 1, på reol	<i>Aspergillus ochraceus</i> (18) <i>Aspergillus spp.</i> (7) <i>Penicillium spp.</i> (4) <i>Aspergillus sydowii</i> (3) <i>Rhoduturoia gær</i> (2) <i>Cladosporium sp.</i> (1) <i>Epicoccum nigrum</i> (1) <i>Mycelia sterilia</i>
P5	Stue, på TV-bænk	<i>Penicillium spp.</i> (7) <i>Aspergillus ochraceus</i> (5) <i>Aspergillus sydowii</i> (2) <i>Gær</i> (2) <i>Cladosporium sp.</i> (1) <i>Mycelia sterilia</i>
P6	Børneværelse 2, stov på skrivebord	<i>Penicillium spp.</i> (32) <i>Chromelosporium spp.</i> (~18) <i>Cladosporium spp.</i> (6) <i>Aspergillus ochraceus</i> (2) <i>Aspergillus sp.</i> (1) <i>Gær</i> <i>Mycelia sterilia</i>

Mycometer®Air-prøver – støv/luftmåling

Prøve nr.	Prøve udtaget	Mycometer® Air-værdi (MAV)	Kategori		
			A	B	C
MMA1	Soveværelse	2241			X
MMA2	Værelse 1	5016			X

Tapeaftryk suppleret med dyrkningsprøver

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)
P/T7	På bagside af tagsten	<i>Cladosporium spp.</i> (>150) <i>Alternaria spp.</i> (~8) <i>Penicillium sp.</i> (1)
P/T8	På lægte	<i>Penicillium spp.</i> (>150) <i>Cladosporium spp.</i> (~100) <i>Gær</i> (~25) <i>Aureobasidium pullulans</i> (~15)

*Konstateret ved direkte mikroskopi af tapeaftryk

...

Konklusion og vurderinger

Der er på P1-P6 udtaget i støv ikke konstateret spiringsdygtige skimmelsvampesporer med betydning for indeklimaet. De konstaterede skimmelsvampesporer er normalt forekommende i husstøvet i danske bygninger på denne tid af året og giver ikke anledning til yderligere bemærkninger. Der ses dog en mindre overrepræsentation af *Aspergillus spp.* og *Chromelosporium spp.* i forhold til, hvad der typisk konstateres på denne tid af året.

Der er skimmelsvampevækst på T7-T8. De supplerende dyrkningsprøver P7-P8 domineres af *Cladosporium spp.*, *Penicillium spp.* og *Gær*.

Skimmelniveauet i MMA1-MMA2 er højt, og forekommer kun sjældent i huse med normal rengøringsstandard. Kategori C resultater bør altid udredes, således at en kilde til det forhøjede niveau af skimmelsvamp kan angives.

Aspergillus-slægten, herunder *Aspergillus versicolor*, er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe på fugtige bygningsdele og er ikke ret fugtkrævende – mange arter kan påbegynde vækst ved blot 75 % relativ luftfugtighed på materialeoverfladen. *Aspergillus*-arterne kan pga. deres store udbredelse, stærke muglugt og store sporeproduktion have negativ betydning for indeklimaet.

Cladosporium er mørk pigmenterede skimmelsvampe, og angriber ofte materialer der opfugtes med jævne intervaller – f.eks. fuger i baderum eller kondensplagede konstruktioner som tagrum. Skimmelsvampens ses derfor ofte ved kuldebroer på ydermurer, omkring døre, vinduer etc. Vækst af Cladosporium ses også ofte på ydervægge i ældre boliger med ringe udluftning og opvarmning – typisk i hjørner eller bag tunge møbler placeret op af ydervæggen. Mindre angreb af Cladosporium har sjældent videre indflydelse på indeklimaet. Da Cladosporium er den mest almindelige skimmeltype i udeluften om sommeren, er store sporeforekomster i husstøv i sommerperioden uundgåelig.

Gær omfatter en stor gruppe af encellede skimmelsvampe, og er almindelig i både inde og udeluft. Gær konstateres ofte på våde overflader i vådrum og ved vinduer. Svampene kan have næsten alle farver fra hvide over røde til sorte og er ofte fedtede at røre ved.

Penicillium spp. er en stor og meget omfattende skimmelsvampeslægt og er blandt de hyppigst forekommende skimmelsvampe i både inde- og udeluft i årets kolde perioder, og som vækst på fugtige bygningsdele. Penicillium kan angribe næsten alle organiske bygningsmaterialer og er ofte grønne i udseende. Svampene danner mange og små sporer. Da Penicillium er den mest almindelige skimmeltype i udeluften om vinteren, er store sporeforekomster i husstøv i vinterperioden uundgåeligt."

Af opfølgende fugt- og skimmelundersøgelse fra skimmelfirma 1 dateret den 24/4 2020 fremgår bl.a.:

"Gjensidige Forsikring har kontaktet [skimmelfirma 1] for at få foretaget en ny vurdering af fugt og skimmelforhold i boligen på ovenstående adresse i relation til tagkonstruktionen.

Undersøgelsen er gennemført den 6. april 2020.

Baggrund

Nærværende undersøgelse er udført som en opfølgning på vores rapport dateret den 5. marts 2020.

Ved den tidligere undersøgelse vurderede vi, at husstøv var årsagen til, at der kunne måles forhøjede Mycometer®Air værdier i soveværelse og værelse. Mycometer anbefaler, at måleværdier i kategori C udredes, samt at udredningen gennemføres i en rengøringscyklus på én - højst to uger.

Af det oplyst forstår vi, at boligen er grundigt rengjort ca. to uge før undersøgelsen, med efterfølgende sædvanlig ugentlig rengøring.

Vi forstår at [skimmelfirma 2], på foranledning af husejer, har foretaget yderligere undersøgelse af tagkonstruktionen. Af deres rapport dateret den 11. marts 2020 udleder vi, at de vurderer, at der er vækst af skimmel på taglægter og tagsten på spidsloftet, samt at der er overfladeråd i materialeprøve udtaget fra taglægte.

Vi har desuden fået tilsendt foto- og videomateriale fra husejer, som viser vanddryp fra underside af tagsten og taglægter.

Resume af [skimmelfirma 1's] undersøgelser

Nærværende undersøgelse viser, at skimmelfloraen i boligens indeklima er sædvanlig, og at mængden af skimmelmateriale er reduceret betragteligt efter rengøring. Tagkonstruktionens tømmerdele er aktuelt tørre, og prøve udtaget af taglægte viser kun tegn på overfladisk råd.

Formål

Formålet med [skimmelfirma 1's] opfølgende undersøgelse har således været at klarlægge, om årsagen til de tidligere målte Mycometer®Air værdier i soveværelse og værelse kunne være forårsaget af rengøringsniveauet. Desuden ønskes vores vurdering af [skimmelfirma 2's] resultater, samt vores udtalelse om det tilsendte foto- og videomateriale.

Undersøgelser

...

For undersøgelse af skimmelsvampeforekomster i indeklimaet, er der indledningsvis udtaget 4 stk. dyrkningsprøver (P9-P12) fra støvfaser i boligen.

Skimmelsvampesporer mv. udfældes med tiden på overflader og ved at sammenholde sporeforekomster i støvet med eventuelle vækstområder eller hvad der erfaringsmæssigt kan forventes i et typisk indeklima, fås en vurdering af indeklimaets skimmelsvampeflora. Laboratorieresultat fremgår af bilag 3.

Støvprøverne er suppleret med 2 stk. Mycometer®Air-test MMA3 og MMA4 i henholdsvis soveværelse og værelse 1 på 1. sal, se bilag 2 og foto 3-4. Laboratorieresultat fremgår af bilag 3.

Spidsloftet blev undersøgt visuelt og med fugtteknisk udstyr.

Som beskrevet i vores tidligere rapport, er rygningsten lagt i tagkit, og lodrette samlinger mellem tagsten er understrøget med bitumen. Der registreres misfarvninger på bagside af tagsten og lægter, samt i mindre omfang på spær. Misfarvninger på træværket er tydeligst hvor tagstenene rør ved lægterne.

Fugtindholdet i spidsloftets spær og lægter er målt til 11-13% træfugt (tørt), se foto 5-6.

For undersøgelse af eventuelle nedbrydning af træværket, blev prøve M1 udtaget fra taglægte på spidsloft. Analyseresultat fremgår af bilag 3.

Konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at tagkonstruktionens træværk er tørt, i modsætning til vores undersøgelse den 20. januar 2020, hvor taglægte på spidsloft var fugtige. Trods tagets aktuelle ventilationsforhold, bekræfter målingerne de naturlige variationer af fugtindholdet, hen over året, jf. Statens byggeforskningsinstitut /1/.

Laboratorieanalyser af prøver udtaget fra støvfaser i boligen (P9-P12) viser en sædvanlig sammensætning af skimmelsvampesporer, som er normalt forekommende i husstøvet i danske bygninger på denne tid af året. Der er således ingen sammenhæng mellem de konstaterede skimmelforekomster i tagrummet og støvet i boligens indeklima.

Mængden af skimmel i luftprøverne (MMA3-MMA4) er reduceret betydeligt siden den tidligere undersøgelse. I soveværelse er niveauet således faldet med godt 40% til 1326 (kategori B), mens niveauet i værelse 1 er faldet med godt 60% til 1831 (kategori C).

Reduktionen af skimmelsvampeniveauet, underbygger således vurderingen af, at mængden af husstøv i soveværelse og værelse 1 er årsag til prøveresultaterne.

Vi er enige med [skimmelfirma 2] i, at der er vækst af skimmel på taglægter og tagsten på spidsloftet. Som tidligere nævnt er skimmel og overfladeråd imidlertid ligeså naturligt som det er uundgåeligt i tagkonstruktioner. Træets styrke er således uændret, ligesom intet tyder på, at skimmel fra tagkonstruktionen spredes til boligens indeklima.

På det fremsendte videomateriale ses at vand drypper fra tagsten og lægter. Det vurderes, at vandet kommer ind i de lodrette samlinger mellem tagstenene. Vi er ikke bekendt med vejrforholdene på tidspunktet hvor videoen er optaget, men forstår at nedbøren trænger ind ved særlige vind- og nedbørsforhold. På den baggrund vurderer vi, at tagstenene i sig selv er tætte.

Som tidligere beskrevet vurderes spidsloftet over den udnyttede del af tagkonstruktionen at have nedsat ventilation, fordi isoleringen på spidsloftet presser skråloftets isolering ud mod tagdækningen. Vi anbefaler derfor, at den vandrette isolering skæres til, så der skabes luft mellem tagdækning og isolering.

Trods de aktuelle ventilationsforhold over spidsloftet, kan vi som nævnt fastslå, at træværket tørre naturligt. Såfremt tagets ventilationsforhold ønskes yderligere forbedret kan det eventuelt gøres ved gavl eller rygning.

...

Laboratorieresultat Bilag 3

...

Analyseresultater

Dyrkningsprøver udtaget i støv

Prøve nr.	Prøve udtaget	Dyrkningssvar (antal kolonier)
p9	Soveværelse, støv på kommode	<i>Cladosporium spp.</i> (8) <i>Mycelia sterilia</i>
p10	Soveværelse, støv på reol	<i>Penicillium spp.</i> (3) <i>Cladosporium spp.</i> (2) <i>Scopulariopsis spp.</i> (2) <i>Alternaria sp.</i> (1) <i>Gær</i> (1) <i>Mycelia sterilia</i>
p11	Værelse, støv på kommode	<i>Cladosporium spp.</i> (7) <i>Penicillium spp.</i> (5) <i>Gær</i> (4) <i>Mycelia sterilia</i>
P12	Værelse, støv på reol	<i>Penicillium spp.</i> (12) <i>Aspergillus sydowii</i> (3) <i>Cladosporium spp.</i> (2) <i>Alternaria sp.</i> (1) <i>Gær</i> (1) <i>Mycelia sterilia</i>

Mycometer® Air-prøver – støv/luftmåling

Mycometer® Air-prøve – Støv/luftmængde					
Prøve nr.	Prøve udtaget	Mycometer® Air-værdi (MAV)	Kategori		
			A	B	C
MMA3	Soveværelse	1326		X	
MMA4	Værelse	1831			X

Konklusion og vurderinger

Der er på P9-P12 udtaget i støv ikke konstateret spiringsdygtige skimmelsvampesporer med betydning for indeklimaet. De konstaterede skimmelsvampesporer er normalt forekommende i husstøvet i danske bygninger på denne tid af året og giver ikke anledning til yderligere bemærkninger.

Skimmelniveauet i MMA3 er noget højere, end det man finder i normale huse med normal rengøringsstandard. Skimmelniveauet i MMA4 er højt, og forekommer kun sjældent i huse med normal rengøringsstandard. Kategori C resultater bør altid udredes, så en kilde til det forhøjede niveau af skimmelsvamp kan angives.

...

Analyse for trænedbrydende svampe, råd og insekter

Prøve nr.	Prøve udtaget:	Trænedbrydende svampe og insekter	Svamp/Råd
M1	Lægte på loft	Overfladeråd og skimmel	Rådskaide

Typebeskrivelse

Overfladeråd kaldes også Gråmuld eller Softrot. Overfladeråd opstår i træ, som er udsat for stor fugtighed – typisk på udendørs eksponeret træ, hvor angrebet ofte opstår på træets overflade som et led i den naturlige nedbrydning. Angrebet er som regel begrænset til træets overflade. I sjældne tilfælde kan overfladeråd dog også udvikles i dybden. Træet fremstår først gråligt, senere mørkt med en blød overflade. Det understreges, at nedbrydningen sjældent sker i et omfang der mindsker styrken i bærende konstruktioner. Nedbrydningen karakteriseres oftest som rådskaide."

Af fugt og skimmelundersøgelse udarbejdet af skimmelfirma 2 den 11/3 2020 fremgår bl.a.:

"Efter aftale med [klageren] har [skimmelfirma 2] den 02-03-2020 gennemført Fugt- og skimmelundersøgelse med gennemgang af boligens tagkonstruktion.

Formål med undersøgelsen

Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen følgende formål:

- At undersøge forekomst af skimmelsporer i tilgængelige dele i tagkonstruktionen.
- At anbefale tiltag til nedbringelse af evt. forhøjet skimmelforekomst.

Analysemetoder

Til undersøgelsen for skimmelsvamp er der anvendt fugtmålingsudstyr samt udtaget

2 stk. Mycometer Surface test – analyseret på laboratorium, og
1 stk. materialeprøve – analyseret på laboratorium.

Der er i alt udtaget 3 stk. prøver til videre analyse.

...

Baggrund for undersøgelse:

[Skimmelfirma 2] er rekvireret til at undersøge loft over udnyttet del af tagkonstruktionen. [Skimmelfirma 2] har ved undersøgelsen foretaget destruktive indgreb i form af udtagning af materialeprøve fra taglægte.

...

Undersøgelsen

Vejr på dagen

Tørt

Temperaturen var 5,8 °C og luftfugtigheden 83,8 % RF.

...

Tagkonstruktion

Observationer

...

Udnyttet del af tagkonstruktionen:

...

Kun spidsloftet er besigtiget, og her kunne der konstateres skimmelvækst og synlige tegn på fugt på både underside af tagsten samt på lægter. Der er i spidsloftet i hver tagside monteret 2 tudsten i niveau med hanebåndloft, men ikke monteret tudsten længere nede på tagfladen. Der er registreret høj træfugt i specielt taglægter. Der er endvidere en kraftig mørkfarvning af isoleringsmaterialet i området over den udnyttede del af tagkonstruktionen.

Udnyttet del af tagkonstruktion:

Tagkonstruktionen er udført med isolering i etageadskillelsen mod stueetagen. Der kunne observeres fugtskjolder på isoleringsoverside lodret under de lodrette samlinger mellem tagstenene, som indikerer indtrængende nedbør, hvor der ikke er understrøget.

Dette blev bekræftet ved forevisning af video optaget af ejer under regnvejr, som tydelig viser at tagdækningen ikke er tæt. Både spær og taglægter fremstår pæne og lyse med lettere forhøjet træfugtindhold på 16-18 % træfugt, hvilket ikke er usædvanlig ligevægtsfugtforhold for uopvarmede tagrum med god ventilation af udeluft.

Målinger

Målte værdier med Trotec T-3000.

Temperatur, 15,5 °C

Luftfugtighed, 76 %RF.

Protimeter Digital træfugt måler, måler i %

Målte værdier i trælægter på spidsloft, 20,3 – 21,8% træfugt. Betegnes som værende vådt

Målte værdier i synlige spær på spidsloft, ca. 18,0 % træfugt, hvilket betegnes som lettere opfugtet.

...

Konklusion:

På baggrund af gennemgang af boligen og analyseresultaterne kan [skimmelfirma 2] konkludere at:

- Der er i den udtagne prøve M1 Mycometer Surface test udtaget af taglægte på spidsloft ved nordvendt gavl konstateret et meget højt MV (Mycometer værdi). MV er mange større end normale baggrunds niveau og betyder skimmelsvamp i vækst.

- Der er i den udtagne prøve M2 Mycometer Surface test udtaget af underside af betontagsten på spidsloft op mod nordvendt gavl er konstateret et meget højt MV (Mycometer værdi). MV er mange større end normale baggrunds niveau og betyder skimmelsvamp i vækst.
- Der er i den udtagne materialeprøve udtaget af taglægte i spidsloft konstateret et angreb af dels skimmelsvamp og dels blåsplint. Prøveresultatet er karakteriseret som overfladisk rådskade.

Generelle konklusion:

På baggrund af observationer, fugtmålinger og analyseresultat, er det [skimmelfirma 2's] vurdering, at der er følgende problematikker:

1. Tagdækning er delvis utæt.
2. Ventilation af tagkonstruktion over udnyttet del af tagetagen vurderes utilstrækkelig/mangelfuld.
3. Skimmelsanering af konstateret skimmel i loftsrum

Ad pkt. 1:

Ud fra forevist video fra ejer, kan det konstateres at tagdækning er utæt. Det er sandsynligt at vandindtrængningen sker under påvirkning af vindpåvirkning fra 'uheldige' vindretninger, som gør at nedbøren presses ind gennem de utætte lodrette samlinger mellem tagstenene. Hvor tagkonstruktionen er udnyttet er der tilsyneladende ikke sket andet end at det indtrængende nedbør har kunnet fordampe som følge af ventilationen med udeluft.

Hvor tagkonstruktionen er udnyttet har det ikke været muligt nærmere at undersøge om der kan være konsekvensskader af den indtrængende nedbør. Der er dog ikke synlige eller målbare tegn på opfugtninger i den indvendige beklædning i beboelsen. Dette kan skyldes at dampspærrefolien er fornuftig tæt, og derved opdages evt. fugtskader ikke med alm. fugtmålinger i de indvendige overflader.

For at undersøge, om der kan være konsekvenser af indtrængende fugt i tagkonstruktionen omkring den udnyttede del af tagkonstruktionen, er det nødvendigt med yderligere undersøgelser ved f.eks. stikprøvevis at demontere et passende område af tagdækningen for inspektion udefra.

Ad pkt. 2:

Det er vurderet at den eksisterende ventilation mellem overside isolering og underside tagdækning/taglægter er utilstrækkelig. Selvom der teoretisk skulle være $195\text{mm} - 150\text{ mm} = 45\text{ mm}$ ventilationsspalte mellem overside isolering og underside taglægter, er der en så kraftig opfugtning af specielt taglægter på spidsloft, at ventilationen tydeligt er utilstrækkelig for at holde fugtniveauet nede.

I tagudhæng er der tilsyneladende kun ventilationsmulighed via bølgetoppene i selve tagstenene, men denne ventilationsmulighed kan muligvis begrænses af, at isolationen på den skrå tagflade muligvis visse steder er presset helt ud mod underside at taglægter, og derved nedsætter ventilationsmuligheden. Det anbefales at undersøge ventilationsforholdene nærmere.

For at øge ventilationen bør det overvejes at etablere yderligere tud-sten i tagdækningen for hvert spærfag med én tud-sten udfor skunkrum og supplerende af tud-sten i spidsloft. Dette er specielt også nødvendigt, da tagkonstruktionen i princippet ikke er ventileret, hvor der er placeret tag-

vinduer, svarende til at kun 3 spærfag pr. tagside er ventileret ud af i alt 5 spærfag. Alternativt for placering af tud-sten ud for skunkrum kan være at etablere effektive ventilationsspalter/-åbninger i underbeklædning i tagudhæng. Som udgangspunkt anbefales der en ventilationsspalte på minimum 50 mm mellem isolering og undertag.

Behovet for ventilation af tagrum er størst i vinter- og forårsmånederne, hvor fugtindholdet i tagkonstruktionen er højest. Ventilationsåbninger placeres normalt ved tagfod og kip. De skal være fordelt jævnt i konstruktionen, så der ikke opstår utilstrækkeligt ventilerede områder. Se endvidere uddrag fra Byg-erfa og SBI anvisning nedenfor:

En håndregel har tidligere været, at det samlede areal af ventilationsåbninger i taget skulle svare til 1/500 af det bebyggede areal. Dette gælder stadig som det sikre grundlag, men for nogle tagtyper kan der nu opstilles mere præcise mål for hvor store åbninger, der er behov for ved tagfoden og i kip.

...

Ad pkt. 3:

Det anbefales at der i forbindelse med forbedring af ventilationsforholdene foretages en skimmelsanering af muligt tilgængelige områder for at begrænse mulig spredning af skimmel til indemiljøet via utætheder mellem beboelse og loftsrums. Det skal bemærkes, at det specielt bør sikres, at adgangsdør fra 1. sals børneværelse/legeværelse til loftsrums lufttættes effektivt.

Jf. [skimmelfirma 1's] rapport er der netop i de to værelser i den udnyttede del af tagkonstruktionen udtaget Mycometer Air tests med resultat i kategori C, som indikerer at niveauet af skimmelsvamp er betydeligt højere end det der findes i normale bygninger (soveværelse 2241 og børneværelse 5016). Dette kan skyldes, at der er en kilde til skimmelsvamp i rummet/ bygningen.

Vækst af skimmelsvamp kan skyldes fugtproblemer i bygningen, eller en meget dårlig rengøringsstandart, der kan efterlade en stor ophobning af udefrakommende skimmelsvampe partikler. Det skal dog i den forbindelse nævnes, at der ved [skimmelfirma 2's] undersøgelse kun var fokus på at undersøge selve tagkonstruktionen, men at der ikke ved passage af børneværelset/legerummet for at komme ud i loftsrums blev observeret 'en meget dårlig rengøringsstandart' men at det fremstod i alm. God rengøringsstand.

Sanering af konstateret skimmel anbefales udført i henhold til SBI anvisning 205, som i uddrag er vedhæftet i bilag 3.

Det anbefales at skimmelsaneringen udføres ved enten ved kemisk afrensning eller tør-damp.

...

Bilag 2. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe – Mycometer-test

...

Analyseresultat

Generelt gælder det, jo højere Mycometer-værdien (MV) er, jo højere er niveauet af skimmelsvampe i prøven.

Prøve nr.	Bygningsdel	Mycometer tal (MV)	Kategori
M1	Taglægte	1622	C
M2	Betontagsten	6721	C

...

Kategori C:

Mycometer-tal > 450.

Niveauet er meget over normalt baggrunds niveau på grund af vækst af skimmelsvampe."

Nævnet har fået forelagt fotografier af tagkonstruktionen. Sekretariatet har gennemset videooptagelser af vandindtrængningen optaget af klageren.

Af forsikringsbetingelserne 2535004 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« forstår brud, lækage, deformering, svækkelse, revne-dannelse, 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« forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog huset, der er opført i 1983, den 1/8 2019. Ejendommen har tag af betontagsten, og cirka halvdelen af overetagen er udnyttet til beboelse. Den anden halvdel af overetagen udgøres af et lofttrum, der er isoleret i etageadskillelsen mod stueetagen.

I september 2019 anmeldte klageren, at det trængte vand ind i tagkonstruktionen. Efterfølgende anmeldte klageren også skimmelsvamp i beboelsen. Klageren har over for nævnet anført, at

han kræver, at selskabet anerkender, "at det utætte og fejlkonstrueret tag er en dækningsberettiget skade som skal udbedres", og at "forsikringen anerkender den massive skimmeldannelse i tagkonstruktionen, som en dækningsberettiget skade der skal udbedres".

Han har blandt andet anført, at tagstenene ikke er fuget i de lodrette samlinger, og at dette er årsagen til vandindtrængning. Han har også anført, at den manglende fuge er i strid med oplægningsvejledningen, og at vandindtrængningen har medført overfladeråd og skimmelsvamp på trækonstruktionen, hvilket ifølge klageren kan betegnes som en rådskaade.

Vedrørende skimmelsvamp i beboelsen har klageren anført, at skimmelsvampen i sig selv udgør en skade, at der var høje skimmelsvampniveauer i beboelsen på trods af hovedrengøring, og at selskabets afgørelse er baseret på vurderinger foretaget af en sagkyndig med ringere uddannelsesmæssige forudsætninger end den sagkyndige, som klageren har benyttet.

Selskabet har anerkendt at dække etablering af yderligere ventilation i tagkonstruktionen. Vedrørende skimmel har selskabet tilbudt klageren skimmelsanering af de to værelser på husets første sal. Selskabet har derudover afvist, at der er niveauer af skimmelsvamp i beboelsesarealet, der i sig selv udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Selskabet har herudover afvist klagerens krav med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdene vedrørende tagkonstruktionen på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har i den forbindelse anført, at der ikke er konstateret egentlige utætheder i tagkonstruktionen, at det alene er konstateret, at der stedvist drypper vand fra bagsiden af taget ned på loftsisoleringen i forbindelse med særlige vejrforhold, at trækonstruktionerne tørrer naturligt, at der ikke er konstateret af betydning for konstruktionens styrke, at der er tre K3-anmærkninger vedrørende taget i tilstandsrapporten, og at der ikke er konstateret fugtproblemer i beboelsesarealet.

Af tilstandsrapporten fremgår vedrørende tagkonstruktionen, "K3 Rygningsmørtel er revnet og faldet ud. Det ses f.eks. mod sydvest. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning

og følgeskader i underliggende konstruktioner. K3 Der er revnede og afskallede tagsten. Det ses f.eks. mod nordøst. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i underliggende konstruktioner, da skaderne er af betydeligt omfang. 1.4 Hætter/Aftræk K3 Aftrækskanal fra køkken er ikke isoleret i tagrum. Note: Manglende isolering kan give kondensproblemer/-skader på de underliggende konstruktioner".

Af besigtigelsesrapport fra selskabets håndværkstaksator dateret den 4/9 2019 fremgår det, at "Der observeres ved regnvejr vandindtrængen gennem tegl, dette vurderes at være fordi tegl ikke er understrøget i lodrette samlinger, og vurderes ikke til at være et nyopstået fænomen ca. 50 % af 1. salen er beboet og derfor lukket af indefra, så der kunne der ikke besigtiges men på den øvrige del var der tydelige spor af vandindtrængen. Advokatforbehold i forhold til at få udskiftes ødelagte tegl, syntes udbedret der kan ikke laves et konkret tilbud på løsning nu da der skal taksator på og håndteringsmetode skal fastlægges, dog vurderes dette projekt at koste 200 000,00 kr. +".

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang udarbejdet af klagerens rådgiver 1 dateret den 30/12 2019 fremgår det, at "Det er af ejer ... oplyst, at der er kommet vand ind imellem teglene siden overtagelsen.

... **Observationer** Der er ikke tætnet i mellem teglstenene i henhold til montagevejledning. Der skal være tætnet 10 cm. op ad den lodrette samling på tagstenene. ... Der er tydelige markeringer på lægter og spær hvor vandet er løbet ned. ... Der burde have været fuget ca. op til pilen på billedet. ... Der er tydelige markeringer efter opfugtning af spær og lægter. ... Oppe over den udnyttede del af taget er det ikke til at inspicere ned langs skråvæggene. Men der er synlig skimmelvækst på undersiden af tagstenene. Dette et opstået, da der ikke er tilstrækkelig ventilation i tagrummet. ... Der er proppet ud med isolering, så isoleringen ligger helt ud til tagstenene. Dette hindrer ventilationen af tagrummet. ... Der er mere skimmel jo længere man kommer ind over værelserne. ... Der er ingen gangbro, men man kan tydeligt se at der er overisoleret helt ind til gavltrekanten. ... Der er synlige følgeskader af den manglende ventilation, der er kraftig skimmelvækst. Der er dog ikke konstateret borebiller. Den manglende ventilation ned af skråvæggene er problematisk, da der ikke er ventilation, der kan fjerne fugten. Dette forhold er

skyld i en skade, nemlig skimmelsvampene. Hvis forholdet fortsætter med at udvikle sig, vil det næste der sker være at borebillerne kommer, og så begynder det at gå hurtigt med råd og svampeudvikling. Den manglende ventilation ned af skråvæggene, er også med til at forværre det problem der er konstateret inde i loftrummet, hvor der trænger vand ind imellem tagstenene. Her bliver vandet ikke ventileret væk, med risiko for råd og svamp til følge. ... Inddækning ved skorsten er utæt. Der skal være opmærksomhed på at hvis inddækningen er udført i bly, så må man ikke længere reparere på det, men inddækningen skal skiftes. ... Der er fugtaftegninger inde ved Veluxvindue på havesiden. ... Der er åbent ind under tagstenene ved siden af Veluxvindue. Det vil kunne medføre at der trænger vand ind under tagstenene og videre ind i konstruktionerne. ... Fugen under vinduet slipper, og der kan trænge vand ind. ... Pudsens skaller af under tagstenene i gavlen. Det giver risiko for vandindtrængen og en udvikling af skaden. ... Totalt set er det min vurdering at der her er tale om skader, der vil udvikle sig, da der kommer vand ind mellem tagsten, ind via utæt skorstensinddækning, ind ved tagvindue og ind ved gavlene. Dette er ikke forventeligt, og det er ikke noget som køber er blevet varslet om fra sælger eller tilstandsrapporten, hvorfor han ikke har haft mulighed for at sikre sig i handlen. På baggrund af ejerskifteforsikringens skadesbegreb, bør skaderne høre ind under ejerskifteforsikringens dækning".

Af fugt- og skimmelundersøgelse indhentet af selskabet og udarbejdet af skimmelfirma 1 dateret den 7/2 2020 fremgår det, at "Undersøgelsen er gennemført den 20. januar 2020. ... **Resume af [skimmelfirma 1's] undersøgelser** Nærværende undersøgelse viser, at fugtniveauet i tagkonstruktionens tømmerdele generelt er sædvanligt. På spidsloftet måles forhøjet fugtniveau i taglægter og der konstateres vækst af skimmel på tagsten og træværk. Skimmelfloraen i boligens indeklima vurderes at være sædvanlig, og der registreres ikke aktuelt råd- eller svampeskader i tagkonstruktionen. ... **Konklusion** På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at de undersøgte vægge og skråvægge på 1. sal er tørre. Prøver udtaget fra støvfaser i boligen (P1-P6) viser overvejende en sædvanlig mængde og sammensætning af skimmelmateriale, uden betydning for indeklimaet. Der ses dog en mindre overrepræsentation af *Aspergillus ochraceus* og *Chromelosporium* spp. set i forhold til, hvad der typisk konstateres på denne tid af året. Årsagen til de høje Mycometer-værdi i MMA1-MMA2, udtaget fra sovevæ-

relse og værelse 1, vurderes at være mængder støv, som blæses op i forbindelse med prøvetagningen. Der kan på prøve P/T7-P/T8 konstateres vækst af skimmel. Prøverne domineres af *Cladosporium* spp. og *Penicillium* spp. Der ses således ingen sammenfald mellem prøver udtaget i tagrummet og overrepræsentationen af *Aspergillus ochraceus* og *Chromelosporium* spp. i indeklimaet. Fugtniveauet i tagkonstruktionens tømmerdele, i det uudnyttede tagrum, er sædvanligt, jf. nedenstående figur fra By og Byg Anvisning 204. Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger. Statens Byggeforskningsinstitut. 1. udgave, 2003. Træfugten i uopvarmede og udeluftsventilerede trækonstruktioner vil i store dele af vinterhalvåret ofte være op til, og nogle gange over, 20 %. Der vil således uundgåeligt være perioder i løbet af året, hvor fugtforholdene i tagkonstruktionen understøtter skimmelvækst".

Af opfølgende fugt- og skimmelundersøgelse indhentet af selskabet fra skimmelfirma 1 dateret den 24/4 2020 fremgår det, at "**Resume af [skimmelfirma 1's] undersøgelser** Nærværende undersøgelse viser, at skimmelfloraen i boligens indeklima er sædvanlig, og at mængden af skimmelmateriale er reduceret betragteligt efter rengøring. Tagkonstruktionens tømmerdele er aktuelt tørre, og prøve udtaget af taglægte viser kun tegn på overfladisk råd ... **Konklusion** På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at tagkonstruktionens træværk er tørt, i modsætning til vores undersøgelse den 20. januar 2020, hvor taglægte på spidsloft var fugtige. Trods tagets aktuelle ventilationsforhold, bekræfter målingerne de naturlige variationer af fugtindholdet, hen over året, jf. Statens byggeforskningsinstitut /1/. Laboratorieanalyser af prøver udtaget fra støvfaser i boligen (P9-P12) viser en sædvanlig sammensætning af skimmelsvampesporer, som er normalt forekommende i husstøvet i danske bygninger på denne tid af året. Der er således ingen sammenhæng mellem de konstaterede skimmelforekomster i tagrummet og støvet i boligens indeklima. Mængden af skimmel i luftprøverne (MMA3-MMA4) er reduceret betydeligt siden den tidligere undersøgelse. I soveværelse er niveauet således faldet med godt 40% til 1326 (kategori B), mens niveauet i værelse 1 er faldet med godt 60% til 1831 (kategori C). Reduktionen af skimmelsvampniveauet, underbygger således vurderingen af, at mængden af husstøv i soveværelse og værelse 1 er årsag til prøveresultaterne. Vi er enige med [skimmelfirma 2] i, at der er vækst af skimmel på taglægte og tagsten på spidsloftet. Som tidligere nævnt er skimmel og overfladeråd imidlertid ligeså naturligt som det er uundgåeligt i

tagkonstruktioner. Træets styrke er således uændret, ligesom intet tyder på, at skimmel fra tagkonstruktionen spredes til boligens indeklima. På det fremsendte videomateriale ses at vand drypper fra tagsten og lægter. Det vurderes, at vandet kommer ind i de lodrette samlinger mellem tagstenene. Vi er ikke bekendt med vejrforholdene på tidspunktet hvor videoen er optaget, men forstår at nedbøren trænger ind ved særlige vind- og nedbørsforhold. På den baggrund vurderer vi, at tagstenene i sig selv er tætte. Som tidligere beskrevet vurderes spidsloftet over den udnyttede del af tagkonstruktionen at have nedsat ventilation, fordi isoleringen på spidsloftet presser skråloftets isolering ud mod tagdækningen. Vi anbefaler derfor, at den vandrette isolering skæres til, så der skabes luft mellem tagdækning og isolering. Trods de aktuelle ventilationsforhold over spidsloftet, kan vi som nævnt fastslå, at træværket tørrer naturligt. Såfremt tagets ventilationsforhold ønskes yderligere forbedret kan det eventuelt gøres ved gavl eller rygning".

Af fugt og skimmelundersøgelse indhentet af klageren og udarbejdet af skimmelfirma 2 den 11/3 2020 fremgår det, at "Efter aftale med [klageren] har [skimmelfirma 2] den 02-03-2020 gennemført Fugt- og skimmelundersøgelse med gennemgang af boligens tagkonstruktion. ...

Konklusion: På baggrund af gennemgang af boligen og analyseresultaterne kan [skimmelfirma 2] konkludere at:

- Der er i den udtagne prøve M1 Mycometer Surface test udtaget af taglægte på spidsloft ved nordvendt gavl konstateret et meget højt MV (Mycometer værdi). MV er mange større end normale baggrunds niveau og betyder skimmelsvamp i vækst.
- Der er i den udtagne prøve M2 Mycometer Surface test udtaget af underside af betontagsten på spidsloft op mod nordvendt gavl er konstateret et meget højt MV (Mycometer værdi). MV er mange større end normale baggrunds niveau og betyder skimmelsvamp i vækst.
- Der er i den udtagne materialeprøve udtaget af taglægte i spidsloft konstateret et angreb af dels skimmelsvamp og dels blåsplint. Prøveresultatet er karakteriseret som overfladisk rådskade.

Generelle konklusion: På baggrund af observationer, fugtmålinger og analyseresultat, er det [skimmelfirma 2's] vurdering, at der er følgende problematikker:

1. Tagdækning er delvis utæt.
2. Ventilation af tagkonstruktion over udnyttet del af tagetagen vurderes utilstrækkelig/mangelfuld.
3. Skimmelsanerking af konstateret skimmel i loftsrum

Ad pkt. 1: Ud fra forevist video fra ejer, kan det konstateres at tagdækning er utæt. Det er sandsynligt at vandindtrængningen sker under påvirkning af

vindpåvirkning fra 'uheldige' vindretninger, som gør at nedbøren presses ind gennem de utætte lodrette samlinger mellem tagstenene. Hvor tagkonstruktionen er uudnyttet er der tilsyneladende ikke sket andet end at det indtrængende nedbør har kunnet fordampe som følge af ventilationen med udeluft. Hvor tagkonstruktionen er udnyttet har det ikke været muligt nærmere at undersøge om der kan være konsekvensskader af den indtrængende nedbør. Der er dog ikke synlige eller målbare tegn på opfugtninger i den indvendige beklædning i beboelsen. Dette kan skyldes at dampspærrefolien er fornuftig tæt, og derved opdages evt. fugtskader ikke med alm. fugtmålinger i de indvendige overflader. For at undersøge, om der kan være konsekvenser af indtrængende fugt i tagkonstruktionen omkring den udnyttede del af tagkonstruktionen, er det nødvendigt med yderligere undersøgelser ved f.eks. stikprøvevis at demontere et passende område af tagdækningen for inspektion udefra. Ad pkt. 2: Det er vurderet at den eksisterende ventilation mellem overside isolering og underside tagdækning/taglægter er utilstrækkelig. Selvom der teoretisk skulle være $195\text{mm} - 150\text{ mm} = 45\text{ mm}$ ventilationsspalte mellem overside isolering og underside taglægter, er der en så kraftig opfugtning af specielt taglægter på spidsloft, at ventilationen tydeligt er utilstrækkelig for at holde fugtniveauet nede. I tagudhæng er der tilsyneladende kun ventilationsmulighed via bølgetoppene i selve tagstenene, men denne ventilationsmulighed kan muligvis begrænses af, at isolationen på den skrå tagflade muligvis visse steder er presset helt ud mod underside af taglægter, og derved nedsætter ventilationsmuligheden. Det anbefales at undersøge ventilationsforholdene nærmere. For at øge ventilationen bør det overvejes at etablere yderligere tudsten i tagdækningen for hvert spærfag med én tud-sten udfor skunkrum og suppleret af tud-sten i spidsloft. Dette er specielt også nødvendigt, da tagkonstruktionen i princippet ikke er ventileret, hvor der er placeret tagvinduer, svarende til at kun 3 spærfag pr. tagside er ventileret ud af i alt 5 spærfag. Alternativt for placering af tud-sten ud for skunkrum kan være at etablere effektive ventilationsspalter/-åbninger i underbeklædning i tagudhæng. Som udgangspunkt anbefales der en ventilationsspalte på minimum 50 mm mellem isolering og undertag. Behovet for ventilation af tagrum er størst i vinter- og forårs månederne, hvor fugtindholdet i tagkonstruktionen er højest. Ventilationsåbninger placeres normalt ved tagfod og kip. De skal være fordelt jævnt i konstruktionen, så der ikke opstår utilstrækkeligt ventilerede områder. ... Ad pkt. 3: Det anbefales at der i forbindelse med forbedring af ventilationsforholdene foretages en skimmelsanering af muligt tilgængelige områder for

at begrænse mulig spredning af skimmel til indemiljøet via utætheder mellem beboelse og loftsrum. Det skal bemærkes, at det specielt bør sikres, at adgangsdør fra 1. sals børneværelse/legeværelse til loftsrummet lufttættes effektivt. Jf. [skimmelfirma 1's] rapport er der netop i de to værelser i den udnyttede del af tagkonstruktionen udtaget Mycometer Air tests med resultat i kategori C, som indikerer at niveauet af skimmelsvamp er betydeligt højere end det der findes i normale bygninger (soveværelse 2241 og børne-/legeværelse 5016). Dette kan skyldes, at der er en kilde til skimmelsvamp i rummet/ bygningen. Vækst af skimmelsvamp kan skyldes fugtproblemer i bygningen, eller en meget dårlig rengøringsstandart, der kan efterlade en stor ophobning af udefrakommende skimmelsvampe partikler. Det skal dog i den forbindelse nævnes, at der ved [skimmelfirma 2's] undersøgelse kun var fokus på at undersøge selve tagkonstruktionen, men at der ikke ved passage af børneværelset/legerummet for at komme ud i loftsrummet blev observeret 'en meget dårlig rengøringsstandart' men at det fremstod i alm. God rengøringsstand. Sanering af konstateret skimmel anbefales udført i henhold til SBI anvisning 205, som i uddrag er vedhæftet i bilag 3. Det anbefales at skimmelsaneringen udføres ved enten ved kemisk afrensning eller tør-damp".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18 fremgår det, at "**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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger".

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

Utætheder i tagkonstruktionen

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv udgør en skade, at en bygningsdel ikke er udført håndværksfagligt korrekt eller efter producentens anvisninger. Afgørende er alene, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet vedrørende vandindtrængning mellem tagstenene på overtagelsestidspunktet og forekomsten af stedvis overfladeråd på tagkonstruktionens træværk udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra de forhold som selskabet har tilbudt at udbedre. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier af tagrummet, hvor det fremstår i god stand uden alvorlige fugtproblemer. Efter nævnets opfattelse ville der efter det oplyste om konstruktionens alder være opstået alvorligere skader, hvis der trængte vand ind i tagrummet i større omfang, end det kunne bortventileres.

Nævnet finder, at oplysningerne om, at der stedvist og under visse vejrforhold drypper vand ned fra lægterne og videre ned på isoleringsmaterialet, ikke kan føre til andet resultat. Det er nævnets opfattelse, at vanddryp under visse vejrforhold og i mindre omfang ikke er unormalt for tagkonstruktioner uden undertag.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at der ikke er konstateret fugtproblemer i konstruktionen omkring beboelsesarealet i den udnyttede del af tagkonstruktionen.

Nævnet har videre lagt vægt på, at trækonstruktionen i henhold til rapporterne fra skimmelfirma 1 tørrer naturligt ved den ventilation, der er til stede i den uudnyttede del af førstesalen, og at selskabet har anerkendt dækning til etablering af yderligere ventilation i tagkonstruktionen.

Nævnet bemærker, at der herudover er usikkerhed omkring, hvorvidt K3-anmærkningerne i tilstandsrapporten er udbedret af sælgeren i forbindelse med salget af huset.

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

Skimmelsvamp

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i ankenævnet 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.

Nævnet bemærker, at selskabet har tilbudt klageren at foretage skimmelsanering af værelserne på husets førstesal, og at selskabet har anerkendt at dække etablering af yderligere ventilation af tagkonstruktionen.

Efter en gennemgang sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at forekomsterne af skimmelsvamp i tagkonstruktionen er en følge af en dækningsberettigende skade på bygningen. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at foretage skimmelsanering på dette grundlag.

Hvad angår spørgsmålet, om omfanget og intensiteten af skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet nedsatte brugbarheden af ejendommens beboelsesarealer, finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække skimmelsanering i videre omfang, end det er tilbudt.

Ankenævnet for Forsikring

45.

95566

Nævnet har blandt andet lagt vægt på oplysningerne om omfanget af skimmelsvamp i beboelsesarealerne i de sagkyndige erklæringer, og at det ved etablering af yderligere ventilation i konstruktionen må forventes, at problemerne med skimmelsvamp mindskes.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Svend Bjerg Hansen