

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 8. september 2021 blev i sag nr. 96462:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 8/2 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Har siden indflytning døjet med vandindtrænger når det var kraftig blæst/storm fra enten nord eller syd, i kombination med kraftig nedbør. Siden indflytning er [klagerens] forbrug af allergimedicin fordoblet og det er tit vi vågner med røde øjne og kløe og morgenen. I forbindelse med indhentning af tilbud på udskiftning af eksisterende tag og ovenlys vinduer, bliver vi gjort opmærksomme at ingen faglærte tagvirksomheder vil røre ved taget pga af for lav taghældning (9 grader) og det på ingen måde kan blive tale om nogen form for garanti. (men de vil slet ikke lave det). Vi anmelder 'skaden' i oktober 2018 og er helt sikkert ikke dygtige nok i vores formulering af vores gener – og det er også efterfølgende man begynder at kode tingene sammen. Der ligger spånplader under spærrene og de opsamler meget af fugten de gange der er vandindtrængen. Men tidligere ejer har forsøgt at skjule/forhindre vandet i at løbe ned af væggene med silikone og fugebånd ved spånplader. Vi har endvidere mulighed for at føre naboudsagn, der er i stand til at bevidne at taget altid har været utæt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at få selskabet til at anerkende at fejlkonstruktion væsentligt forringer husets værdi og brugsværdi, qua periodevis vandindtrængen og deraf udvikling af skimmelsvamp og forringet indeklima. Vi anerkender at udskiftning af (eksisterende tag) kan fratrækkes, men at ejerskifteforsikringen skal dække ny tagkonstruktion. Læs; alle udgifter, herunder også damprensning - fjernelse af skimmelsvamp på spær, ud over hvad det ville have kostet at skiftet eternit taget. Samt udgifter til ingeniør og nye konstruktionstegninger samt opisolering."

Ankenævnet for Forsikring

2.

96462

Selskabet har i brev af 5/3 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores kunde klager over, at vi på ejerskifteforsikringen har afvist at dække udgifter til en ændring af nuværende tagkonstruktion i forbindelse med planlagt vedligeholdelsesmæssig udskiftning af tagbelægning, da nuværende bølgeeternitplader ligger med en hældning på ca. 10 grader, hvilket vores kunder oplyser har medført vandindtrængen og skimmelsvamp.

Vi må efter fornyet gennemgang af sagen fastholde, at der ikke er sandsynliggjort skader i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet i 2010, jf. vilkårenes pkt. 5 og 6.

Her følger fakta om forsikringen og bygningen

Der er tegnet en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning på vilkår DF20131-1. Forsikringen trådte i kraft d. 1. november 2010 og forsikringsperioden udløb derfor d. 1. november 2020.

Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport fra d. 10. juli 2010 med [...].

Huset er opført i 1977, hvor også den nuværende tagkonstruktion og tagbelægning af bølgeeternitplader er fra.

Huset er opført med paralleltag uden loftrum, bortset fra et mindre område midt i huset, hvor der er loftrum ved de to badeværelser.

Sådan har sagsforløbet været

Vores kunder anmelder d. 31. oktober 2018 ved telefonisk henvendelse vandindtrængen/utætheder i taget på grund af lav taghældning.

I forbindelse med, at vi efterspørger nærmere beskrivelse af forholdet, oplyser vores kunder samme dato, at der sidste års tid før anmeldelsen har oplevet vandindtrængen i forbindelse med ekstremt vejr, og at de i forbindelse en planlagt vedligeholdelsesmæssig udskiftning af tagbelægningen af bølgeeternitplader af entreprenøren/tagfirmaet gøres opmærksom på, at taget kun har en hældning på ca. 10 grader, hvorfor det anbefales, at tagbelægningen udskiftes fra et bølgeeternittag til et tagpaptag, da bølgeeternitpladerne ikke bør lægges på et tag med hældning på under 14 grader.

Herefter sætter vi en taksator på sagen, og taksator besigtiger taget første gang d. 28. november 2018, og meddeler ved afgørelse af 11. december 2018, at forholdet ikke kan dækkes af ejerskifteforsikringen, jf. bilag 'Skadebrev_11-12-2018_[...]'

Idet vores kunde ikke er tilfredse med første taksators afgørelse, tilbyder vi at sætte en ny taksator på sagen til revurdering af forholdet, og det aftales i januar 2019 med den nye taksator, at han afventer, at vores kunde vender tilbage med rapport fra en byggesagkyndig/konstruktør, som vores kunde har tilknyttet sagen, før taksator revurderer sagen.

Herefter hører vores taksator først fra vores kunde igen ca. 1 år og 9 måneder senere d. 30. oktober 2020, hvor vores kunde vender tilbage til taksator med tilbud på en ny tagkonstruktion og oplysning om, at vores kunde senere vil vende tilbage med rapporter om skimmelsvamp, indeklima mv.

Ligeledes fremsender vores kunder d. 3. november 2020 en mail direkte til vores skadesdirektør, hvorefter vores kundeklageansvarlige overtager korrespondancen i sagen.

Efter aftale med vores kunde besigtiger taksator herefter forholdene d. 30. november 2020, hvorefter den sidste af to rapporter fra OBH til belysning af skimmelforekomster fremsendes til taksator d. 10. december 2020.

OBH's rapporter er dateret 24. november 2020 (herefter benævnt rapport 1) og 10. december 2020 (herefter benævnt rapport 2).

Ved mail af 28. januar 2021 afviser vores kundeklageansvarlige de anmeldte forhold overfor vores kunde og vedlægger i den forbindelse taksators rapport, som er udarbejdet efter besigtigelsen d. 30. november 2020.

Samme dato vender vores kunde tilbage med nogle yderligere oplysninger, og d. 8. februar 2021 fastholder vores kundeklagesansvarlige vores afgørelse, og gentager sin henvisning til Ankenævnet for Forsikring, hvorefter vores kunde kort tid efter indbringer sagen for Ankenævnet.

Oplysninger i tilstandsrapporten

Af tilstandsrapporten fra juli 2010 fremgår der følgende bemærkninger til tagkonstruktion under pkt. 8:

- 'Rygningsplader på taget over værelser er med revnedannelser samt enkelt knækket tagplade hvor der er lagt stump af plade henover' – K3 karakter.
- 'Der er stedvis mindre områder med mosbegrøning' – K1 karakter.
- 'Dele af tagbelægninger/eternitplader har begyndende nedbrydning i bunden af pladerne. Note: Tagpladerne nedbrydes over tid. Det er dog muligt at forlænge levetiden på pladerne såfremt de afrenses og males' – K1 karakter.

Sælger har desuden, jf. sælgeroplysningernes pkt. 8, oplyst, at der tidligere har været en utæthed ved skorstenen, som er repareret flere år før salget af ejendommen i 2010.

Vores vurdering af taghældningen:

På baggrund af observationerne ved taksators besigtigelse d. 30. november 2020 og de fremsendte to rapporter fra OBH, mener vi ikke, at vores kunde har sandsynliggjort, at taghældningen på ca. 10 grader med tagbelægning af bølgeeternit på overtagelsestidspunktet i november 2010 udgjorde en dækningsberettiget aktuel skade eller et fysisk forhold, som medførte nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. vilkårenes pkt. 5 og 6.

Det forhold, at der ved OBH's destruktive åbning A i rapport 2 i loftet ved ovenlys i spisekøkken kunne konstateres forhøjet fugt i isolering, taglægte og liste ved tagfod, skyldes formentlig, at der i området til venstre for ovenlys (set udefra fra tagfod) befinder sig en knækket bølgeeternitplade, da den synligt knækkede tagplade netop befinder sig i det område, hvor OBH har foretaget åbningen i loftet i spisekøkken indefra, og da der under den knækkede tagplade ses uafdækket træværk. Den revnede bølgeeternitplade formodes revnet indenfor de seneste par år, da der ikke kan konstateres nedbrydning i træværket som følge af vandindtrængen, og da der også er oplyst fra vores kunde, at der efter overtagelsen er foretaget arbejder omkring ovenlys, hvilket naturligt ville indebære konstatering af og udskiftning af den synligt knækkede bølgeeternittagplade ved siden af ovenlys, hvis pladen allerede var revnet ved overtagelsen i 2010. Der henvises i den forbindelse

særligt til fotomaterialet i taksatorrapport af 14. december 2020 (bilag 'Taksatorrapport_[...]'), som var vedhæftet vores kundeklageansvarliges afgørelse af 28. januar 2020.

Det bemærkes ligeledes, at taksators fugtmålinger ved besigtigelsen d. 30. november 2020 viste lave og normale fugtværdier i træværket de samme steder, hvor OBH ved deres besigtigelse 5 dage tidligere havde konstateret forhøjet fugtighed enkelte steder i træværket ved ovenlys.

Ved den destruktive åbning B (rapport 2) i stue ses det derimod, at fugtindholdet i lægter og spær er lavt, hvilket både blev målt i forbindelse med OBH's og taksators besigtigelse, og der tyder ikke på at være aktuelle utætheder som følge af hældningen på eternittaget i dette område.

Det forhold, at der ved de destruktive indgreb generelt ikke kan konstateres trænedbrydning eller for tagkonstruktionen andre ødelæggende skader understøtter efter vores opfattelse det synspunkt, at taghældningen ikke i sig selv er årsag til utætheder på taget.

Hvis der derimod som følge af konstruktionen og taghældningen siden 1977 havde eksisteret generelle utætheder i tagbelægningen, ville skadebilledet i tagkonstruktionen efter vores opfattelse på nuværende tidspunkt være meget markant, herunder med betydelig trænedbrydning til følge.

I tilstandsrapporten er vores kunder desuden tilbage i 2010 blevet oplyst om begyndende nedbrydning i bunden af bølgeeternitpladerne samt mosbegroning, hvorfor vores kunde ved overtagelsen har været oplyst om en forøget vedligeholdelsesbyrde på tagbelægningen, ligesom oplysningen om begyndende nedbrydning i tagpladerne efter vores opfattelse også må have givet vores kunde en forventning om en forestående udskiftning af tagbelægningen indenfor en given årrække. Taksator kunne ved besigtigelsen d. 30. november 2020 derudover bl.a. konstatere, at mørtelfuger i murværk over den lave del af taget samt elastiske fuger ved inddækning ved murværk på den lave del af taget medfører risiko for vandindtrængen, og at begge type fuger trænger kraftigt til vedligeholdelse.

Da taghældningen på ca. 10 grader kombineret med den oprindelige tagbelægning af bølgeeternit her ca. 43 år efter opførelsen i 1977 og mere end 10 år efter overtagelsen i 2010 ikke ses at have medført skade på bygningen, er vi af den opfattelse, at den lave taghældning ikke selvstændigt på overtagelsestidspunktet i 2010 udgjorde en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, jf. vilkårenes pkt. 5 og 6.

For så vidt angår ejerskifteforsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger i beboelsesbygningen, kan vi ligeledes ikke tilbyde dækning på ejerskifteforsikringen, jf. vilkårenes pkt. 7 A, da hældningen på taget ikke er udført i strid med byggelovgivning/bygningsreglementet på opførelsestidspunktet i 1977.

Det bemærkes i den forbindelse, at en evt. gældende lægningsvejledning for bølgeeternitplader på opførelsestidspunktet i 1977, som evt. måtte foreskrive, at eternitbølgeplader bør lægges med en nærmere bestemt minimumshældning ikke medfører, at taghældningen er ulovlig, da der netop er tale om en vejledning og ikke byggelovgivning.

Det forhold, at vores kunde i forbindelse med en planlagt vedligeholdelsesmæssig udskiftning af tagbelægningen fra entreprenøren anbefales at ændre tagbelægningen fra bølgeeternitplader til en konstruktion med tagpap, medfører heller ikke, at vi kan tilbyde at dække en evt. merudgift

ved etablering af et tagpaptag i stedet for et nyt bølgeeternittag, selvom vores kunde i forbindelse med den vedligeholdelsesmæssige tagudskiftning muligvis oplever en merudgift i forhold til den oprindeligt forventede udgift ved tagudskiftningen.

Dette gælder ligeledes forøgede udgifter i forbindelse med et evt. krav om at foretage merisolering i forbindelse med tagudskiftningen, jf. vilkårenes pkt. 7 H, idet et evt. krav om merisolering vil blive realiseret i forbindelse med den allerede planlagte vedligeholdelsesmæssige udskiftning af tagbelægningen til et nyt bølgeeternittag.

Merudgifter, som opstår i forbindelse med en planlagt vedligeholdelsesmæssig renovering af bygningen, udgør således generelt set ikke en udgift, som vi kan dække på ejerskifteforsikringen, når der ikke kan konstateres en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 5 og 6. Dette gælder, selvom evt. merudgifter ikke var forventet af vores kunde på forhånd.

Vores vurdering af skimmelsvamp:

Rapport nr. 1 fra OBH undersøger ved hjælp af luft-, støv- og DNA prøver skimmelsvampepåvirkningen i boligens indeklima. Generelt ses de kvantitative resultater af målingerne at spænde fra lavt til lettere forhøjet forekomst af skimmelsvamp i indeklimaet, mens der ved den kvalitative artsbestemmelse både er konstateret skimmelsvampe, som sædvanligvis findes i udeluften, samt enkelte mere fugtrelaterede skimmelsvampearter.

Rapport nr. 2 fra OBH oplyser på baggrund af to destruktive indgreb ved ovenlys i køkken (åbning A) og i loftet i stue (åbning B), at forekomsten af spiringsdygtige skimmelsvampe i den lukkede tagkonstruktion spænder fra middel til meget højt niveau netop dér, hvor prøverne er udtaget i tagkonstruktionen.

Uanset OBH's vurdering af skimmelsvampeforekomsten, som er beskrevet i rapporterne, er det vores opfattelse, at de foretagne undersøgelser fra OBH her mere end 10 år efter overtagelsen ikke sandsynliggør, at der på overtagelsestidspunktet i 2010 bestod en dækningsberettiget skade i form massiv skjult forekomst af skimmelsvamp i den skjulte del af tagkonstruktionen, som samtidigt påvirkede særligt brugbarheden af beboelsesrummene i nævneværdig negativ grad i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, hvilket det i henhold til fast Ankenævnspraksis kræver, hvis skimmelsvamp i sig selv skal udgøre en dækningsberettiget skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 5 og 6.

Ved vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at vores kunde først oplyser, at de er ved få udarbejdet rapporter om skimmelsvamp til taksator få dage før udløb af den 10-årige forsikringsperiode, og at dækning til afrensning af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen, som beskrevet kræver, at der på overtagelsestidspunktet i 2010 eksisterede massiv forekomst af skimmelsvamp med en nævneværdig negativ påvirkning af beboelsesdelens indeklima.

Ligeledes finder vi det heller ikke sandsynliggjort, at forekomsten af skimmelsvamp i tagkonstruktionen kan dækkes som en følgeskade af en i øvrigt dækningsberettiget skadeårsag, jf. gennemgangen i afsnittet omkring taghældningen ovenfor. Hvis taghældningen i sig selv siden opførelsen i 1977 havde medført generel vandindtrængen gennem taget, ville der efter vores opfattelse således langt tidligere – udover skimmelsvamp – kunne konstateres omfattende skader i tagkonstruktionen, herunder betydelig trænedbrydning.

De forekomster af skimmelsvamp, som nu er konstateret, kan således helt eller delvist være opstået som en følge af de utætheder i taget, som vores kunde har oplevet siden 2017, idet tagbelægningen er ved at være udskiftningsmoden, bl.a. som følge af nedbrydning i tagpladerne og mosbegroning, jf. tilstandsrapportens bemærkninger, samt som følge af den konstaterede revnedannelse i eternitbølgeplade omkring ovenlys i køkken.

I forhold til forekomsten af skimmelsvamp i tagkonstruktionen, skal det helt generelt oplyses, at det efter vores opfattelse ikke er usædvanligt, at der i et paralleltag fra 1977 i sig selv kan opstå af skimmelsvamp. Skimmelsvampen opstår på grund af fugt, hvilket kan være forårsaget af lokale utætheder i taget, af opstigende varm og fugtig luft fra beboelsen, hvis dampspærren ikke er helt tæt, som følge af begrænsede ventilationsforhold i tagkonstruktionen, eller som følge af en kombination af de nævnte forhold. Dette bekræftes også af rapport 2 fra OBH, at forhold ved dampspærren og/eller ventilationsforhold kan medføre fugt/skimmel i tagkonstruktionen, jf. afsnittet 'skadebilledet' på side 6 i rapport 2 fra OBH.

Det er vores kunder, som, jf. vilkårenes pkt. 11 B, skal sandsynliggøre, at de anmeldte forhold i form af generelle utætheder på grund af taghældningen, herunder skimmelsvamp, har været til stede på overtagelsestidspunktet eller udgør en direkte følgeskade af en i øvrigt dækningsberettiget skadeårsag, og ikke primært skyldes manglende udbedring af nævnte forhold i tilstandsrapporten, manglende vedligeholdelse, eller at tagbelægningen generelt er udskiftningsmoden.

Vi mener, at de konstaterede forhold ved taksators besigtigelse, sammenholdt med det meget sene anmeldelsestidspunkt i høj grad taler for, at taghældningen ikke på overtagelsestidspunktet i sig selv udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. vilkårenes pkt. 5 og 6.

De senest fremsendte fotos efter sagens indbringelse for Ankenævnet viser, at der i forbindelse med slagregn fra en nærmere bestemt vindretning kan opstå vandindtrængen gennem den på nuværende tidspunkt 44 år gammel tagbelægning, som er udskiftningsmoden.

Det er efter vores opfattelse ikke usædvanligt, at der ved slagregn og ekstremt vejr kan opleves vandindtrængen ved udsatte steder i bygningen, hvilket i særdeleshed gælder for ældre og udskiftningsmodne tagbelægninger.

På baggrund af ovenstående, er det fortsat vores opfattelse, at der ikke er sandsynliggjort dækningsberettigede skader/ulovligheder i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i brev af 11/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis, vil vi gerne påpege, at i vores 'optik' findes ejerskifteforsikringer for at afdække den risiko der er i forbindelse med at almindelige mennesker foretager huskøb. Forsikringsselskabernes grundlag for at udstede forsikringen er på baggrund af en tilstandsrapport, i dette tilfælde udført af en bekendt af familien, der solgte huset.

Tilstandsrapportens validitet og korrekthed har desværre vist sig at kunne ligge på et meget lille sted (hvilket taksator flere gange i forbindelse med de sager der har været, også har påpeget, at selskabet bag tilstandsrapporten burde gøres ansvarlige, mere herom senere).

Men den fejlagtige tilstandsrapport er også skyld i, at vi overhovedet foretog vores huskøb. Havde der stået at taghældningen var for lav til eternittag (kun 9 grader mod min. 14 graders taghældning, at el-installationen var ulovlig, at der var råd i bærende bjælker – og efterfølgende konstateret at taghældningen med vandindtrængen et par gange om året, med alt sandsynlighed fostre skimmelsvamp og deraf dårligt indeklima.

Vi foretog vores huskøb fuldstændig bevidste om, at vi indenfor en overskuelig fremtid skulle betale udskiftning af husets eternitplader. En udgift til ca. 200.000 – 235.000 kr.

Hvis tilstandsrapporten havde været korrekt udført og nævnt alle de ovenstående forhold, havde vi aldrig købt huset. Men tilstandsrapportens validitet påhviler forsikringsselskabet – og i et tilfælde som dette, må forsikringsselskabet gøre krav mod firmaet bag rapporten.

I forbindelse med TopDanmarks svar til Ankenævnet, må jeg sige at det er tankevækkende at de ting vi redegør for ved taksatorbesøg, etc. kun kommer det med i rapporten som selskabet åbenbart finder formålstjenligt. (vandspor på alle spær for hver 105 cm, udtalelser fra nabo, der er kommet i huset siden opførelsen, at vandindtrængen blev rapporteret allerede samme måned vi flytter ind, at sælger har forsøgt at lime alle loftpladekanter med klar silikone og forer med gummilister i forsøg på at skjule vandindtrængen).

Og at vi nærmest anklages for at komme med 'tagsagen i sidste øjeblik'. Dette er ikke korrekt, og det vil jeg prøve at redegøre for i nedenstående forløbsbeskrivelse:

Forløb:

2010/12 Køb af ejendommen [...]

2010/12/13 Anmeldelse af vandindtrængen i køkken og stue med vand ned af væggene

2010/12/21 Besøg af taksator: besigtning var ikke mulig pga sne

2011/01/11 Anmeldelse af ulovlige el-installationer til Danske Forsikring, brev vedhæftet

2011/02/10 Besøg af taksator, hvor det formodes at taginddækninger er skyld i vandindtrængen. Forholdet udbedres med det samme, inkl. udskiftning af tagplader, taghætter, alt jf. taksators anbefalinger. Skadesrapport [...] vedhæftes som dokumentation

2011/03/07 Ulovlige el-installationer anerkendes og udbedres med det samme. Skadesrapport [...] I forbindelse med lovligt nedført el og nedsænket loft, foreslog vi at slå halv skade og få fjernet loftet, og undersøge årsagen til stadig vandindtrængen omkring ovenlysvinduer, som heller ikke er korrekt installeret, skal være i pultkasser med min. 16 graders hældning, men er også kun med 9 grader. Og opføre et nyt loft i gips. Vi fik afslag. Ligesom der blev nægtet at få ført jord i el til badeværelser.

2011/11/09 Anmeldelse af råd i bærende limtræsbjælke

2011/12/05 Skade [...] anerkendes og udføres af tømrer udpeget af forsikring. Vi protesterede mod at bjælken ikke blev skiftet eller styrketestet, da råddet fortsatte mere end 30 cm ind i bygningen. Men fik blot besked om at vi ikke kunne forvente mere end udførte løsning.

2013-2018 Vandindtrængen og vand ned af vægge, 2-4 gange om året i hhv. stue og køkken, alt efter vindretning. Tiltagende gener med betændte og røde øjne om morgenen. Samt [klagerens] allergi tiltager.

2018 Vi forsøger at indhente tilbud på udskiftning af eternittag. 2 tagfirmaer bedes komme og give bud. Begge firmaer vil ikke afgive tilbud, da arbejdet ikke kan udføres med garanti, men henvisning til den for lave taghældning. I forbindelse med gennemgangen af taget med tagkonsulenterne bliver vi opmærksomme på vandspor på alle (nu) synlige spær, tydelige aflejringer på oversiden af alle spånplader, der udgør membran/bremse/fugtmåtte og opsamler det vand der ikke trænger ind.

2018/10/31 Anmeldelse af forholdet vedr. tagkonstruktion og evt. følgeskader som følge af årelang vandindtrængen. Vi udbeder os lidt tid til at spare penge sammen til hhv. klimarapport og løsning fra bygningskonstruktør (viser sig at blive nye tagkonstruktionstegninger med opisolering jf. lovkrav og løsning med alt træ skal fjernes for at fjerne skimmelsvampen og spær skal tørdamp renses) Klimarapport og bygningstegninger udgør ca. 70.000,- kr.

2020/10/30 Arbejdet med hhv. konstruktionstegninger og løsningsforslag udarbejdes.

2020/11/24 OBH Rapport fremsendes og giver anledning til udvidet undersøgelse.

2020/12/10 OBH Rapport 2 der netop redegør for at skimmelsvamp i huset, med stor sandsynlighed skyldes årelang vandindtrængen – og at denne type svamp, kan nøjes med fodring et par gange om året. Omkostninger Tilbuddet fra [tagfirma] at skifte/omdanne tagkonstruktionen til tagpaptag, som er eneste lovlige løsning uden at skulle ændre taghældningen, fjerne skimmelsvamp, og rense spær, etc. er kun for den udvendige del på kr. 777.500. Og indvendig nedisolering, nye gipslofter, etc. el, lys, etc. vil ligge i størrelsesordenen kr. 200.000.

Opsummering

Vi er nu utallige gange blevet fortalt af forsikringsselskabet, at en for lav taghældning i sig selv, ikke berettiger til dækning på ejerskifteforsikringen. Vi ønsker bare at de ville tillægge alle de øvrige omstændigheder:

- Vi har naboudsagn, der bekræfter vandindtrængen siden huset blev opført. Og han er kommet i huset under samtlige ejere.
- Alle spær (både på loft og de steder vi har lukket op for undersøgelse) bærer alle vandsporsaftegninger i hele spærrets længde for hver 105 cm. Nøjagtig nedenfor tagpladesamlingerne på fuldstændig intakte tagplader. Foto dokumentation er tidligere fremsendt.
- Taksatorer fra selskabet har selv tidligere tilkendegivet at den tilstandsrapport, der ligger til grund for vores huskøb, ikke er det papir værd den er skrevet på.
- Alle indvendige lofter er spånplader, hvor det indtrængende vand har kunnet sejle på oversiden – og tidligere ejer har forsøgt at tætné kanter med både klar silikonefugemasse og vindueskantbånd, for at forhindre vandet i at løbe ned ad væggene.
- Vi har fra første færd udført alle K'er i tilstandsrapporten og udført alle henvisninger fra taksator med det samme.

- Råd i midterste bærende limtræbjælke kan være forårsaget af nøjagtig samme vandindtrængen fra den lave taghældning, og det vil vise sig hvor omfattende og langt ind råddet går, når taget på et tidspunkt kommer af.
- OBH foretager to klimarapporter. Rapport 1 for at fastlægge om der var grundlag for yderligere undersøgelser. Og en rapport 2 der klart tilkendegiver at den massive skimmelforekomst, netop kan skyldes den lange tids vandindtrængen fra tagkonstruktionen og at netop denne type skimmelsvamp, trives fint med lang tid mellem fodringer.
- Vi indrømmer ærligt, at vi ikke kædede skimmelsvampen sammen med at vi har oplevet røde og betændte øjne, når vi vågnede om morgenen – og at [klagerens] forbrug af pollenallergi medicin er øget. Men det har vi fået yderligere bekræftet ved, at det er blevet værre efter at vi har lukket op til loftet. Ligesom hun ikke hoster på sin arbejdsplads, men begynder ca. 20 min. efter hun er kommet hjem.

Summa summarum mener vi, at skimmelangrebet og det deraf dårlige indeklima er forårsaget af den for lave taghældning til eternittag og Velux ovenlysvinduer – og ingen af delene står opført i tilstandsrapporten. Dette mener vi, giver vort hus en væsentlig værdiforringelse og meget reduceret brugs- og salgsværdi.

Vi står, kort fortalt, med et hus som lige nu ikke kan sælges, medmindre vi ofrer 1.000.000 på tagkonstruktionen ved at fjerne alt isolering, lægter der er skimmelsvampbehæftet og få tørdamprenset alle spær og starter forfra med at bygge en lovlig tagkonstruktion op jf. de nye krav. Og laver nye indvendige stålophængte lofter.

Vi håber, at Ankenævnet vil inddrage den 'manglende' bevisførelse og komme med en fornuftig afsigelse. Vi har lige fra starten sagt, at vi til enhver tid tager den omkostning udskiftning af eternitpladerne ville udgøre, men at forsikringen burde leve op til sine forsikringsforpligtigelser og sørge for at dække husets værdiforringelse ved at dække 'lovliggørelse' af tagkonstruktionen og bortskaffelse af skimmelsvamp."

Selskabet har i brev af 29/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde bemærker indledningsvist, at tilstandsrapporten i forbindelse med købet har været meget mangelfuld, at rapporten er udført af en bekendt af sælger, og at tilstandsrapportens validitet påhviler ejerskifteforsikringen.

Det er ikke ejerskifteforsikringens opgave at tage stilling til, hvorvidt tilstandsrapporten er udført mangelfuld i henhold til dagældende regler, herunder om der har været habilitetsproblemer i forbindelse med udarbejdelse af rapporten som følge af en relation mellem sælger og den bygnings-sagkyndige. Det må ligeledes afvises, at tilstandsrapportens validitet påhviler ejerskifteforsikringen, selvom en mangelfuldt udført tilstandsrapport i sagens natur kan medføre, at ejerskifteforsikringen kan komme til at dække skader, som almindeligvis ville være omtalt i tilstandsrapporten, hvis evt. anmeldte forhold opfylder betingelserne for at udgøre en dækningsberettiget skade i henhold til forsikringsvilkårene på ejerskifteforsikringen.

Med vores kundes påstande om tilstandsrapporten, undrer det os dog, at vores kunde ikke for længe siden har valgt at klage over den bygnings-sagkyndiges udførelse af tilstandsrapporten, hvorved en evt. uenighed med den bygnings-sagkyndige i sidste ende kunne være indbragt for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygnings-sagkyndige.

På ejerskifteforsikringen er det afgørende derimod, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet i 2010 var en aktuel skade eller andre fysiske forhold ved bygningen, som gav nærliggende risiko for skade jf. vilkårenes pkt. 5 og 6.

Som oplyst vi i vores oprindelige høringsvar af 5. marts 2021 kunne der ved taksators besigtigelse d. 30. november 2020 ikke konstateres alvorlige skader i tagkonstruktionen i form af fx nedbrydning, som indikerer at der har været kontinuerlig og vedvarende vandindtrængen siden opførelsen af huset i 1977, hvilket efter vores opfattelse ville være tilfældet, hvis konstruktionen i form af taghældninger i sig selv siden 1977 havde udgjort et fysisk forhold ved bygningen som medførte nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsvilkårene. Derimod kunne taksator konstatere mulige utætheder forskellige steder på grund af slid og ælde og manglende løbende vedligeholdelse af tagfladerne. Der henvises særligt til fotos og beskrivelsen i taksatorrapporten af 14. december 2020.

I forhold til vores kundes beskrivelse af forløbet og information om tidligere skadesager vedlægger vi oversigtsfoto over tagfladerne på huset som sagens bilag 10 for at give Ankenævnet et overblik over de forskellige tagflader på bygningen og for at vise, hvor de forskellige forhold, som tidligere er anmeldt og vurderet af ejerskifteforsikringen og husforsikringen, befinder sig.

Det er korrekt, at ejerskifteforsikringen ved skaderapport d. 25. februar 2011 har dækket en udskiftning af 3 taghætter, udskiftning af inddækning omkring skorsten, inddækning ved emhætteaftræk og inddækning ved murværk ved bygningsspring mellem høj og lav tagflade, jf. tilbud som er vedlagt skaderapporten. Inddækningerne var i henhold til skaderapporten nedslidte og revnede, hvorfor vores taksator dengang opgjorde erstatningen med 80 % fradrag for slid og ælde. Taksator modtog i november 2011 faktura fra vores kunde, som dokumentation for, at forholdet var udbedret.

Det er ligeledes korrekt, at husforsikringen hos Topdanmark ved skaderapport af 5. december 2011 har dækket udbedring af rådskaade i en fritliggende remende ved gavl i den ende af bygningen, hvor tagfladerne ligger i samme højde. Der henvises til oversigtsfotoet i bilag 10.

Rådskaaden i remenden befandt sig i 2011 netop under de rygningsplader, hvor den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten under pkt. 8 havde oplyst vores kunder om følgende:
'Rygningsplader på taget over værelserne er med revnedannelser, samt enkelt knækket tagplade hvor der er lagt stump af plade henover'

Forholdet er beskrevet med karakteren K3, som beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

På trods af bemærkningerne i tilstandsrapporten fremgår det af skaderapporten på husforsikringen, at husforsikringen har dækket udbedring af skaden ved udskiftning af bl.a. tagplader og rygningsplader, selvom vores kunder i hvert fald for så vidt angår rygningspladerne var advaret mod kritiske utætheder heri, og således selv måtte forvente udgiften til udskiftning af disse.

Fælles for begge ovennævnte skader, som er anmeldt i det første år efter overtagelsen, er, at oplysningerne i sagerne ikke indikerer, at taghældningen har særlig indflydelse på den konstaterede vandindtrængen.

I den første skadesag, som blev dækket af ejerskifteforsikringen, er udbedringen udført på den øvre del af den nedre tagflade ved bygningsspring/murværk mellem de to tagflader, hvor inddækninger er udskiftet mellem den øverste tagplade og murværket. De nyere inddækninger, som er monteret på de øverste tagplader mod murværket i 2011, ses bl.a. på foto 19 og 20 i taksatorrapport dateret d. 14. december 2020, og det bemærkes i den forbindelse, at de elastiske fuger ved inddækningen, som ved taksators besøg i november 2020 blev konstateret utætte, vedligeholdelsesmæssigt bør eftergås ca. hver 5. år for at holde tæt. Den udbedring, som i 2011 blev dækket af ejerskifteforsikringen, kræver derved som følge af sædvanligt slid og ælde en del løbende vedligeholdelse, og særligt de elastiske fuger trænger i den grad til at blive vedligeholdelsesmæssigt eftergået.

I det andet tilfælde er der udbedret en rådskade ved remende ved gavl under de tagrygningsplader, hvor vores kunde ved købet af ejendommen netop er gjort opmærksom på en kritisk utæthed i rygningsspladerne med en K3-bemærkning i tilstandsrapporten.

Erfaringsmæssigt vil utætheder/vandskader som opstår på grund af utilstrækkeligt fald i tagbelægningen sædvanligvis ikke give sig udslag i skader i de øvre dele af taget, som fx ved rygningen, men skader opstår derimod oftere længere nede af tagfladen, hvor vandbelastningen er større, når vandet længere oppe fra tagfladen kombineret med faldende regnvand ikke har mulighed for at løbe hurtigt nok af tagfladen. Herved kan vandet afhængigt af vind og vejr trænge ind fx ved overgangen mellem tagpladerne eller ved tagfod.

Efter forløbet med ovennævnte skader fremgår det af vores kundes egen beskrivelse af forløbet, at der i 2013-2018 opleves vandindtrængen 2-4 gange om året. Vi bemærker, at disse oplysninger om forløbet ikke stemmer overens med oplysningerne, som vi modtog i forbindelse med skadeanmeldelsen d. 31. oktober 2018, hvor det af besked fra vores kunde af samme dato fremgår, at der alene i det sidste års tid før anmeldelsen (altså siden efteråret 2017) var oplevet vandindtrængen i forbindelse med ekstremt vejr (bilag 3)

Hvis den nuværende beskrivelse af vores kundes oplevelse af vandindtrængen mellem 2-4 gange om året fra 2013-2018 er korrekt, undrer vi os den grad over, at vores kunder ikke har rettet henvendelse til forsikringen, eller har foretaget skadeforebyggende tiltag og/eller undersøgelser at tagbelægningens tilstand langt tidligere i forløbet.

Hvis der løbende over en længere periode opleves vandindtrængen, er det ikke overraskende, at der ligeledes som følge af vores kundes manglende reaktion/ ageren kan opstå skimmelsvamp i lukkede dele af konstruktionen/paralleltaget.

Som det også bekræftes i høringsvaret fra vores kunde, var vores kunde allerede ved købet i 2010 bevidst om, at tagbelægningen var nedslidt og skulle udskiftes indenfor overskuelig fremtid.

Det fremgår således af vores kundes oplysninger i beskrivelsen af forløbet, at vores kunde fra 2013-2018 kontinuerligt og adskillige gange om året har oplevet vandindtrængen uden at reagere,

men har ladet 'stå til' og har ventet i ca. 5 år fra oplevelsen af vandindtrængen i 2013 og indtil 2018, hvor vores kunde første gang tager kontakt til de tagfirmaer, som efter de modtagne oplysninger afviser at give garanti på en udskiftning af eternittagbelægningen på grund af tagbelægningens hældning.

Dette er efter vores opfattelse en overskridelse af den skadebegrænsnings-/anmeldelsespligt, som påhviler en husejer, når man vil gøre krav gældende overfor sit forsikringsselskab.

Vores kunders nuværende oplysninger om vandindtrængen og ændrede forklaring i forhold til de oplysninger, som fremgik ved skadeanmeldelsen i 2018, vil således efter vores opfattelse også medføre, at vores kunders krav allerede ved anmeldelsen d. 31. oktober 2018 og i hvert fald inden sagens indbringelse for Ankenævnet i februar 2021 var forældet, da forældelsesfristen på 3 år, jf. Forældelseslovens § 3, stk. 1 og 2 regnes fra det tidspunkt, hvor fordringshaveren fik eller burde have fået kendskab til sit krav.

Hvis vores kunde havde reageret behørigt på den konstaterede vandindtrængen tidligere, ville vores kunde således også langt tidligere have fået kendskab til de konkrete oplysninger om taghældningen fra tagfirmaerne, som netop udgør den omstændighed, som vores kunder nu begrundet deres krav mod ejerskifteforsikringen med.

Vores kunder burde således langt tidligere have fået kendskab til de omstændigheder, som begrundet deres krav mod ejerskifteforsikringen, jf. Forældelseslovens § 3, stk. 2 og Karnovs noter hertil, hvorfor kravet allerede før indbringelsen for Ankenævnet er bortfaldet som følge af forældelse.

Vi gør derfor subsidiært gældende i sagen, at vores kundes krav er bortfaldet ved forældelse, hvis Ankenævnet måtte være uenige i vores principale synspunkt om, at de anmeldte forhold mange år efter overtagelsen ikke sandsynliggør en dækningsberettiget skade i henhold til forsikringsvilkårenes pkt. 5 og 6 som følge af, at taghældningen har eksisteret siden 1977 uden der er opstået alvorlige skader pga. af vandindtrængen, som nedsætter bygninger værdi eller brugbarhed nævneværdig.

På baggrund af ovenstående, er det fortsat vores opfattelse, at der ikke er sandsynliggjort dækningsberettigede skader/ulovligheder i ejerskifteforsikringens forstand, og det bemærkes igen, at det forhold, at en planlagt og vedligeholdelsesmæssig renovering af taget medfører merudgifter, som vores kunde muligvis ikke havde forventet, herunder evt. udgifter til merisolering, ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi afventer jeres afgørelse

Idet vi ligeledes henviser til vores høringssvar af 5. marts 2021, afventer nu jeres stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet de anmeldte forhold i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikring gældende vilkår."

Til dette har klageren fremsendt brev af 1/6 2021, hvori det bl.a. er anført:

"I forlængelse af vores svarskrift 1 og TopDanmarks svarskrift 2, vil vi gerne påpege at vi desværre ikke er juridisk uddannede – og at vi derfor, må svare i læmandstermer på alm. dansk.

Vi mener at have tilvejebragt al den dokumentation, der er mulig i forbindelse med at belyse at 'der er fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'.

Og håber, det er tilstrækkeligt for klagenævnet til enten at kunne træffe en afgørelse i vores favør – eller i det mindste udsende en kompetent og uvildig syn og skønsmand til besigtigelse af alle de steder, der behændigt er udeladt af selskabet – og hvor tag udvendigt er i aldersmæssig perfekt stand – men på grund af håndværksmæssig ukorrekt taghældning, (og taglysrammer/ovenlysvinduer) giver skimmelsvamp, vandindtrængen under de rette forhold – og deraf afledte skjolder på loftet.

En ny – og lovlig tagkonstruktion koster os over 1 million kroner! En udgift der bør henføres til punkt 6 i policen. Da huset er usælgeligt med nuværende tagkonstruktion og konstaterede skimmelsvamp angreb. (eller kun kan sælges med et enormt tab til følge).

Denne udgift skal ses i forhold til at en udskiftning af en lovlig/håndværksmæssigt korrekt udført eternittag vil koste mellem 200-225.000 kr. (hvilket alle tagfirmaer vi har været i kontakt med, har nægtet at ville udføre med henvisning til at de ikke kan stille garanti på grund af den for lave taghældning. Så det er ikke engang en option, som taksatoren ellers opfordrede os til, at vi bare kunne gøre.)

Selv taksatoren, der i forbindelse med vandindtrængen i 2010 – og senere i forbindelse med de øvrige skader, besigtigede taget opdagede ikke/bemærkede ikke at skaderne kunne skyldes en for lav taghældning. Så jeg kan ikke se, hvordan vi på nogen skulle have opdaget eller gjort mere i den forbindelse. Vi er selvfølgelig kede af, at vi ikke har gjort mere for at få ført det til protokols i de efterfølgende sager med ulovlig el i loftet og ulovligt nedsænket loft. Men problemer med vandindtrængen/loftet er blevet nævnt i forbindelse med hver eneste af de efterfølgende sager, der har været.

Vi afventer spændt ankenævnet afgørelse, i den forhåbning at os, alm. mennesker stadig kan bevare en lille smule tiltro til, at de forsikringer man tegner for at dække sig ind – også virker i praksis."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 10/7 2010 fremgår bl.a.:

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning

- K3 Rygningsplader på taget over værelserne er med revnedannelser, samt enkelt knækket tagplade hvor der er lagt stump af plade henover.
- K1 Der er stedvist mindre områder med mosbegrøning.
- K1 Dele af tagbelægninger/eternitpladerne har begyndende nedbrydning i bunden af pladerne.
Note: Tagpladerne nedbrydes over tid. Det er dog muligt at forlænge levetiden på pladerne såfremt de afrenses og males.

Af klagerens anmeldelse af 31/10 2018 fremgår bl.a.

"Efter at vi det sidste år tid, har haft vandindtrængen ved tag og ovenlysvinduer ved ekstremt vejr, skybrud og kraftig blæst, besluttede vi at indhente tilbud på udskiftning af eternittaget. Til vores store overraskelse får vi at vide at pga. alle vores tage har en hældning på kun 10 grader, er det ikke muligt = det vil være ulovligt at montere eternittag, da kravet er en min. hældning på 14 grader. Samme problemstilling omkring vores ovenlysvinduer der har et mindstekrav på 15 grader og skulle have være monteret i pult. Jf. tagkonsulenten fra [tagfirma] skyldes "opløsningen" af pladerne at de ved den lave taghældning ikke afvander korrekt, og at mos og andet ikke skylles væk og pladerne derfor rådner. Der ud over er der ikke engang monteret undertag for evt. at kunne tage evt. utætheder ved den lave hældning. Der er intet omtalt i tilstandsrapporten om at taget var ulovligt qva den lave taghældning. Jf. tagkonsulenten er eneste korrekte løsning ved så lav en taghældning en 2-lags tagpap løsning med vandtætte finerplader. De vil ikke lave eternit-tagsløsning ved 10 graders tag. Det sidste vi ønsker er et ulovligt hus, specielt den dag vi ønsker at sælge, så vi håber meget at ejerskifteforsikringen dækker. ... " Yderligere skal jeg fra min bygningskonstruktør gøre opmærksom på: at en udskiftning af taget iht. bygningsreglement kræver, at taget isoleres iht. gældende regler det der hedder lovliggørelse".

Af mikrobiologisk profil af indemiljøet af 24/11 2020 fra OBH fremgår bl.a.:

"Baggrund

Der er tale om et enfamilieshus som er opført i 1977 jf. BBR. Ejendommen har et samlet boligareal på 198 m², samt en kælder på 73 m². Tagkonstruktionen består af to tagflader med ensidig taghældninger (10 o) med tagbelægning af bølgeeternit. Ejendommens vægge består indvendigt af filtset og malerbehandlet murværk og udvendigt som blank murværk, se foto 1 og 2. Husets stueetage er i to forskudte plan og i midten er ejendommen er der placeret et trappeløb med direkte adgang til kælderen, herfra er der også en dør til det fri via en trappehals mod øst. Ejendommens disponering fremgår desuden af bilag 2 bagest i rapporten.

I forbindelse med besigtigelsen er der fremvist områder, hvor der er mistanke om fugt- og skimmelsvampevækst. Der er tale om lofter omkring tagfod, gennemføringer ved limtræsremme, samt omkring ovenlysvinduer placeret i køkkenet, se orange stiplet streg-markering på bilag 2, samt foto 3 og 4. I kælderen kan der desuden ses mindre partielle områder med udbulende puds på nede dele

af vægge, og i loftrummet kan der ses fugtaftegninger på hhv. spær og spåntræsplader på gulv, se foto 5 og 6. Husejer oplyser at de boet i ejendommen i cirka 10 år og, at alle husets indvendige vægge blev malet ved indflytningen. Ejendommen bebos af to voksne og der berettes om tilta-

gende helbredsmæssige gener som relaterer sig til ophold i ejendommen. De helbredsmæssige gener beskrives som; øges dosis antihistamin, generel slimhindeirritation og tilstoppet luftveje om morgenen.

...

Konklusion

Luftprøverne KI2 – KI4 er øjebliksmålinger som viser indeluftens indhold af spiringsdygtige skimmelsvampemateriale på det aktuelle besigtigelsestidspunkt. Prøven KI1 er en referencemåling udtaget fra udeluften. Resultatet af KI1 bruges som grundlag for baggrundsniveauet på det aktuelle besigtigelsestidspunkt.

I luftprøverne KI2- KI4 ses en overrepræsentation af to fugtskaderelaterede skimmelsvampearter *Aspergillus versicolor* og *Chaetomium globosum*, hvilket afviger fra typisk husstøv. Støvprøverne KA-S5 og KA-S6 er udtaget fra let støvede vandrette overflader og de viser en overrepræsentation at dels *Aspergillus versicolor* og dels *Ulocladium chartarum*. Støvprøven DNA7 er udtaget i længere tids aflejret husstøv, og viser forhøjet koncentration af skimmelsvampeslægten *Aspergillus* og *Penicillium* og på artsniveau *Aspergillus versicolor*, *Ulocladium chartarum*, *Stachybotrys chartarum* samt tre specifikke *Cladosporium*-arter. Samlet set vurderes boligens mikrobiologiske indemiljø at afvige fra typisk husstøv i ikke-fugtskadede ejendomme. Forhøjede forekomster af *Aspergillus versicolor*, *Chaetomium globosum* og *Stachybotrys chartarum* kan erfaringsmæssigt relateres til fugtskader i konstruktionen

Hovedmistanken til den konstaterede luftinfiltration rettes mod skjult skimmelsvampevækst i loftskonstruktionen. Ved indvendig termografering af bygningsoverflader ses lokale områder med varierende isolans, se foto 16-18. Hvorvidt der er tale om konvektive kuldebroer (luftlækager), aktuelt opfugtede områder eller kombination af disse vides ikke, men vi anbefaler at det undersøges nærmere via destruktive opluk. Ved opluk i loftsfladerne kan der dels udføres fugtregistrering og dels prøveudtagning for artsbestemmelse af evt. skjulte smitekilder."

Af fugt og skimmelsvampeundersøgelse af loftskonstruktion af 10/12 2020 fra OBH fremgår bl.a.:

"Baggrund

...

Husejer har oplyst følgende af relevans for undersøgelsen:

- at inddækninger ved ovenlysvinduer blev udskiftet umiddelbart efter indflytning
- at vandindtrængning via lofter er periodisk og har sammenfald med enten nord- eller sydgående vindretning
- at der enkelte gange er dryppet så meget vand gennem loftet at der har stået 'pytter' på gulvene
- at ejendommen er overtaget/indflyttet 01-11-2010

...

Observationer og registreringer

ÅBNING A (spisekøkken)

Åbningen er udført i rummets nordøstlige hjørne - cirka 1 m2 - se foto 19. Der ses synlig fugtafregninger på forskalling, på spærkroppen, på overside af alukraft, på overside af mineraluldsbatts og på bagside af spånplade, se foto 19-31. Den nedre del af lofts-/tagkonstruktionen måles tør jf. foto

23 og 24, mens den øvre del af hhv. isoleringslag og lægter måles fugtige se foto 26, 28 og 29. I sammenføjning mellem loftsflade og bagvæg er der udført flere forsøg på tætning med elastiske fugemasser, hvilket taler for at problemer med vandindtrængning ved tagfoden er et gammelt problem, se foto 31.

ÅBNING B (pejsestue)

Åbningen er udført cirka 2,5 meter fra kip i husets vestlige del - cirka 1 m² - se foto 32. Der registreres synlige fugtaftegninger på forskalling, lokalt på spærkroppen, på overside af alukraft, lokalt på overside af mineraluldsbatts og på underside af tagpladesamlinger. Søm i forskallingsbrædder fremstod endvidere korroderet (tegn på periodisk opfugtning). Stikprøvevise fugtmålinger i forskalling, lægter, spær og isolering viste måleværdier som alle lå inden for det forventelige, dvs. 8-13 %

træfugt (Meget- til normalt tørt).

...

Omfang af skimmelsvampevækst

I omhandlende tilfælde er det vores vurdering, at vækstudbredelsen i loftskonstruktionen er i omfanget 10 til 50 m², hvorfor den skimmelsvampevæksts belastning af boligen må betegnes som meget høj jf. tabel 1 herunder.

...

Eksponeringsvurdering

Jævnfør 1. RAPPORT, er der allerede konstateret en afvigende mikrobiologisk profil i indemiljøet. På arts- og slægtsniveau er der overvejende harmoni mellem dominerende forekomster i indeluften og dominerende vækstforekomster i loft-/tagkonstruktionen. For en god ordens skyld skal det tilføjes, at indemiljøets forekomster af *Ulocladium chartarum*, *Aspergillus versicolor* og *Cladosporium*, ikke er identificeret på prøverne KA/MA8 -KA/MA11. Omvendt er det sjældent – og prøvetekniks umuligt - at opnå at en 1:1 smitteidentifikation mellem prøver fra indemiljøet og prøver udtaget direkte på smitekilder pga. usikkerheder i analysemetoderne. Samlet set er det vores vurdering at den konstaterede skimmelsvampevækst i loftskonstruktionen er den primære årsag til indeklimaforringelsen.

...

Anbefalinger for ophold

I henhold til Sundhedsstyrelsens retningslinjer kan omfanget henføres til kategorien omfattende skimmelsvampeangreb, hvorfor anbefalingen fra Sundhedsstyrelsen er 'minimere brug af rummet', se tabel 2. For uddybende forklaring om kategorisering henvises til: 'Personers ophold i bygninger med fugt og skimmelsvamp – Anbefalinger for sundhedsfaglig rådgivning (Sundhedsstyrelsen, 2009)'.

...

Skadesbilledet

Fugtiveauet i de udførte åbninger varierer fra normalt tørt til fugtigt. Der er tydelige indikationer på periodisk vandindtrængning gennem tagfladen (og evt. inddækninger) som derfra render langs spærerne og videre ned i konstruktionen og opfugter forskalling og spånplader med lokal skimmelsvampevækst til følge. Erfaringsmæssigt kan bølgeplader med omhandlende taghældning ikke yde tilstrækkelig værn mod regnvand. Vi kan desuden ikke udelukke at utætheder i dampspærren i kombination med nedsat ventilation af tagbelægning har bidraget med yderligere fugt og dermed forværret skadesbilledet.

Konklusion

Der er tydelige indikationer på periodisk vandindtrængning gennem tagfladen (og evt. inddækninger) som derfra render langs spærerne og videre ned i loftskonstruktionen. Disse lokale opfugtninger har over tid, givet anledning til vækst af bl.a. fugtskadeskimmelsvampen *Chaetomium globosum*. Forekomsten af *Chaetomium globosum* er en skærpende omstændighed da den kan producere sundhedsskadelige mykotoksiner. Henset til vækstens placering og udbredelse samt den allerede målte indeklimateæssige belastning, vurderes boligens brugsværdi at være nedsat i nævneværdig grad. Henset til skadesbilledet og det faktum at tagbelægningen kan dateres tilbage til 1977, kan det samtidig sandsynliggøres at skaden har været til stede allerede på overtagelsestidspunktet i 2010.

Forslag til handlingsplan

Vi anbefaler at husets beboere enten genhuses eller, at der på anden måde foretages foranstaltninger der effektivt nedbringer eksponeringsniveauet frem til varig afhjælpning. Bemærk, at hus ejers helbredsmæssige tilstand har betydning for hvilke tiltag og responstid som jf. sundhedsstyrelsen er acceptabel, se tabel 2. Midlertidige foranstaltninger kan være interims forsegling af lofter, brug af recirkulerende luftrensere (Min. HEPA13-filter), og/eller øget rengøringsniveau.

Alle fugtkilder skal være fundet, årsagsbestemt og elimineret. Tagbelægning skal udskiftes til type som er forenelig med taghældningen, evt. en tagpapløsning, som udføres og ventileres iht. SBianvisning 272 – Tage. Inden igangsætning bør der udtages prøver fra den eksisterende tagdækning for tilstedeværelse af asbest, alternativt skal nedtagning og bortskaffelse udføres som normalt for arbejde med asbestholdige materialer. Når fugtindtrængningen er stoppet anbefales, at den indvendige loftsbeklædning og isolering udskiftes i sin helhed, inkl. ru forskalling. Blivende spær (samt evt. tilbageværende forskalling, fodplader o.l.), skal gennemgå en skimmelsvampebekæmpelse, ved damprens efter eksempelvis Microclean-metoden, eller ved kemisk bekæmpelse ved brug af Protox Hysan eller lignende oxydativt produkt. For konkret fremgangsmåde, dosering, brug af værnemidler og forholdsregler i øvrigt henvises til producentens anvisninger. Vi anbefaler at skimmelsvampeafrensningen udføres af professionelt firma med erfaring i skimmelsvampebekæmpelse. Saneringsarbejdet skal kvalitetssikres ved prøveudtagning af en ekstern rådgiver som OBH. Slutteligt rengøres alle lufteksponerede overflader i arbejdsområdet, denne slutrengøring udføres først ved grundig støvsugning med støvsuger med HEPA-filter (min. H13) efterfulgt af en aftørring med fugtig klud opvredet i alm. sæbevand."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/12 2020 fremgår bl.a.:

"Ejerskifteforsikringens vurdering foretages ud fra ovenstående skadebegreb. Der skal således være tale om en aktuel bygningsskade, eller nærliggende risiko for en bygningsskade ved overtagelsen. Bygningsskaden skal være en skade der nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det vil sige, at ejendommen skal sammenlignes med en tilsvarende ejendom, som er opført i 1977 med dagældende byggemetode og materialer.

Skaden skal, jf. vilkårenes punkt 5, have været til stede ved overtagelsen af ejendommen, samt være konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

Forsikringen dækker blandt andet ikke:

Punkt 9 E og 9 F: Forhold som består i sædvanligt slid og manglende vedligeholdelse samt udløb af bygningsdeles, konstruktioner eller materialers sædvanlige levetid.

...

De anmeldte forhold

- Forhold 1. 'Ulovlig' taghældning på bølgeeternittag og utætheder – Anmeldt den 31.10.2018
- Forhold 2. Evt. skimmel i tagrum og i indeklimaet som følge af utætheder i taget – Anmeldt d 30.10.2020

Vurdering

Forhold 1. 'Ulovlig' taghældning på bølgeeternittag og utætheder

Jeg mener ikke, at forholdet kan dækkes af ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen dækker på den udvidede dækning ulovlige indretninger i beboelsesbygninger, jf. pkt. 7 A, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggeslovgivningen (gældende bygningsreglement) på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Huset er opført i 1977. Det gældende Bygningsreglement er BR72, som ikke stiller krav om minimumshældninger på tage. Der er altså ikke tale om et ulovligt forhold iht. bygningslovgivningen, ligesom taget i sig selv ikke er en indretning i beboelsesbygningen. Forholdet er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 7A.

Det nævnes i skadeanmeldelsen, at forsikringstager det sidste års tid, altså i året 2018, har haft vandindtrængning ved tag og ovenlys ved ekstremt vejr, skybrud og kraftig blæst. Dvs. at taget først bliver utæt over 7 år efter overtagelsen af huset og 41 år efter opførelsen. Det har derfor sin formodning imod sig, at forholdet vedr. utætheder, har været til stede ved overtagelsen af huset for 10 år siden. Ved min besigtigelse kunne der konstateres flere mulige årsager til vandindtrængning, som skyldes manglende vedligeholdelse og/eller udløb af materialers levetid. Der ses meget mosbegroninger på taget, som især ved lave taghældninger kan medføre vandindtrængning. Mosset kan forårsage, at der fremkommer så store vandlommer i bølgerne, at vandet når op over pladesamlingerne. Mosset kan gro ind under pladesamlingen og derved løfte pladerne fra hinanden, hvilket øger risikoen for vandindtrængning (Se foto nr. 15-19). Ved ydermuren over taget ses, at den elastiske fuge over zinkindsyddet har sluppet vedhæftningen idet den har udlevet sin levetid, ligesom der ses nedbrudte og mangelfuldt vedligeholdte murværksfuger og knækket tagplade ved ovenlysinddækningen (Se foto nr. 14-18 og 20-21). Skader, der skyldes manglende vedligeholdelse og udløb af materialers levetid, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. vilkårenes pkt. 9 E og 9F.

Forsikringstager har oplyst, at inddækningerne omkring ovenlysene blev udskiftet straks efter indflytning. Utætheder ved arbejder, som er udført i forsikringstagernes ejertid, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, da nuværende utæthed dermed ikke var til stede på overtagelsestidspunktet. Forholdet med utæthederne i tag og ved ovenlys opfylder dermed ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb, og er ikke omfattet af forsikringen.

Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere, at en tagplade ved ovenlyset er knækket (se foto nr. 14,15 og 16), hvilket kan være årsag til vandindtrængning her. Det er netop ved det hjørne af ovenlyset hvor loftet er demonteret i køkkenet, Se OBH's rapport nr. 2. Åbning A, hvor OBH måler fugt i isoleringen og forhøjet fugt i taglægte og liste ved tagfod (OBH foto nr. 28-29). Modsat ved

Åbning B, hvor fugtindholdet i lægter og spær er lavt. Ved min besigtigelse kunne jeg måle normalt fugtindhold på 13,1% og 14,8% træfugt. (Se foto nr. 4 og 5). Eftersom inddækningerne ved ovenlysene er udskiftet efter overtagelsen, må utætheden ved den revnede tagplade dermed også være opstået efter overtagelsen, idet det må formodes, at tagpladen var blevet udskiftet ved samme lejlighed, hvis den var knækket, allerede da inddækningen blev udskiftet.

På baggrund af ovenstående er det min opfattelse, at taghældningen på overtagelsestidspunktet i 2010 ikke i sig selv udgjorde en aktuel skade/eller nærliggende risiko herfor i tagkonstruktionen, jf. vilkårenes pkt. 6.

I mail til [...] anføres det, at 'Vi er helt bevidste om, at vi selv skal stå for den del af udgiften det udgør at skifte bølgeeternittaget på 200-235.000 på grund af alder, men den øvrige del til 'lovliggørelse' til korrekt konstruktion og opisolering jf. nutidige krav, mener vi bør dækkes af ejerskifteforsikringen'. Ved udskiftning af tagbelægningen (klimaskærm), skal der jf. BR18 efterisoleres til en Uværdi på 0,12 W/m²K, såfremt det er rentabelt. Denne eventuelle udgift til merisolering vil forsikringstager have uanset hvilken tagbeklædning og hvilken taghældning der er tale om. Der er med andre ord tale om en påregnelig udgift ved udskiftning af den udtjente tagbeklædning, som ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Forhold 2. Evt. skimmel i tagrum og i indeklimaet som følge af utætheder i taget

I mail af 30.10.2020 oplyses det, at forsikringstager vil komme retur med en rapport vedr. indeklimaet og skimmelsvamp. Den 25.11.2020 modtager vi Rapport nr. 1 fra OBH vedr. Mikrobiologisk profil af indemiljøet. Rapporten viser, at der er let forhøjede mængder skimmel i indeklimaet. Jeg mener ikke, at dette sandsynliggør, at der ved overtagelsen af ejendommen for mere end 10 år siden, var unormalt høj og massiv skimmelforekomst i tagkonstruktionen, som påvirkede indeklimaet i beboelsesrummene i nævneværdig negativ grad. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da skimmelsvampen for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand skal have været massivt til stede på overtagelsestidspunktet og på samme tidspunkt have påvirket indeklimaet i beboelsesdelen i nævneværdig negativ grad for, at der efter praksis er tale om en 'skade', som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i henhold til skadebegrebet i vilkårenes pkt. 6

Den 10.12.2020 modtager vi Rapport nr. 2 fra OBH vedr. Fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af loftskonstruktion.

Prøver fra tagrummet viser, at der er middel til meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer dér, hvor prøverne er udtaget i tagkonstruktionen. Dette ændrer dog ikke på min vurdering af, at det ikke er sandsynliggjort, at der ved overtagelsen af ejendommen for over 10 år siden var unormalt høje skimmelforekomster i tagkonstruktionen sammenlignet med tilsvarende tagkonstruktioner af samme alder, og det sandsynliggør derfor heller ikke, at der på overtagelsestidspunktet har været en negativ påvirkning af indeklimaet i nævneværdig negativ retning. Det er min opfattelse, at de høje forekomster, der ses nu, er en følge af de utætheder i taget, som forsikringstager har oplevet siden primo 2018. Der er altså tale om et forhold der er opstået efter overtagelsen i 2010 og dermed ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

6. Hvilke skader dækker forsikringen (lovens krav)?	Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af	samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. 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.
7. Hvilke skader dækker forsikringen udover lovens krav (udvidet dækning)?	A Ulovlige* bygningsindretninger i beboelsesbygning(er) Forsikringen dækker ulovlige* indretninger i beboelsesbygningen, hvis indretningerne er i uoverensstemmelse med byggelovgivningen* på opførelses-/udførelsestidspunktet. Det er en betingelse for dækning, at 1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at 2) indretningen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen. Forsikringen dækker ikke en eventuel manglende højde mellem gulv og loft i beboelsen.	B Ulovlige* installationer i beboelsesbygning(er) Forsikringen dækker ulovlige* vand-, varme-, gas-, olie-, afløbs- og el-installationer i beboelsesbygningen, hvis de ikke opfylder lovkravene på opførelses-/udførelsestidspunktet. Det er en betingelse for dækning, at 1) du ikke kan opnå dispensation* hos myndighederne, og at 2) installationen er ulovlig* i henhold til byggelovgivningen* på tidspunktet for skadeanmeldelsen. Forsikringen dækker ikke ulovlige* el-installationer mellem det oprindelige loft og et eventuelt nedhængt loft.
9. Hvilke skader dækkes ikke?	B Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til vilkårenes punkt 6, dækkes skaden.	E Forhold, som sikrede* enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler. F Forhold der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1977 og er overtaget af klageren den 1/11 2010. Ejendommens tagkonstruktion er udført med en hældning på 10 grader og med bølgeeternitplader. Der er tale om et paralleltag uden loftrum, bortset fra et mindre område midt i huset, hvor der er loftrum ved de to badeværelser.

Den 31/10 2018 anmeldte klageren, at der på grund af den lave taghældning var kommet vandindtrængen/utætheder i taget samt skimmelsvamp.

Klageren har anført, at skimmelangrebet/det dårlige indeklima i ejendommen er forårsaget af taghældningen, der er for lav til eternittag og velux ovenlysvinduer. Der er efter klagerens vurdering tale om, at taget er fejlkonstrueret, hvilket væsentligt har forringet husets salgs- og brugsværdi. Hun har anført, at det er godtgjort, at der har været vandindtrængen gennem taget siden huset blev opført, at alle spær bærer vandsporsaftegninger i hele spærrets længde, og at den tidligere ejer har forsøgt at tætné kanter for at forhindre vandet i at løbe ned ad væggene.

Klageren har over for nævnet fremsat krav om, at selskabet dækker udbedringsudgifterne forbundet med en ændring af hældningen på tagkonstruktionen, og at selskabet herunder "anerkender, at fejlkonstruktionen væsentligt forringer husets værdi og brugsværdi, qua periodevis vandindtrængen og deraf udvikling af skimmelsvamp og forringet indeklima". Klageren har anført, at hun anerkender at udskiftningen af det eksisterende tag kan fratrækkes i udbedringsudgifterne, men fastholder, at ejerskifteforsikringen dækker udførelsen af en ny tagkonstruktion, dvs. "alle udgifter, herunder også damprensning - fjernelse af skimmelsvamp på spær, ud over hvad det ville have kostet at skiftet eternit taget. Samt udgifter til ingeniør og nye konstruktionsstegninger samt opisolering".

Selskabet har afvist at dække udgiften til ændring af den nuværende tagkonstruktion. Selskabet har i første række anført, at klageren ikke har bevist, at taghældningen på 10 grader med tagbelægning af bølgeeternit på overtagelsestidspunktet udgjorde en dækningsberettigende aktuel skade eller et fysisk forhold, som medførte nærliggende risiko for skade på bygningen. Selskabet har også anført, at den beskrevne forekomst af skimmelsvamp i rapporter fra OBH mere end 10 år efter overtagelsen ikke sandsynliggør, at forholdene på overtagelsestidspunktet i 2010 udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Det er således ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet var massiv forekomst af skimmelsvamp i den skjulte del af tagkonstruktionen, som samtidig påvirkede brugbarheden af beboelsesrummene i nævneværdig grad i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Selskabet har i anden række gjort gældende, at klagerens krav er forældet, såfremt nævnet måtte være uenig i selskabets principale synspunkt.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at forholdet er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Af tilstandsrapporten fra juli 2010 fremgår der følgende bemærkninger til tagkonstruktion under pkt. 8: – 'Rygningsplader på taget over værelser er med revnedannelser samt enkelt knækket tagplade hvor der er lagt stump af plade henover' – K3 karakter. - 'Der er stedvis mindre områder med mosbegroning' – K1 karakter. - 'Dele af tagbelægninger/eternitplader har begyndende nedbrydning i bunden af pladerne. Note: Tagpladerne nedbrydes over tid. Det er dog muligt at forlænge levetiden på pladerne såfremt de afrenses og males' – K1 karakter. Herudover fremgår det, at sælger, jf. sælgeroplysningernes pkt. 8, har oplyst, at der tidligere har været en utæthed ved skorstenen, som er repareret flere år før salget af ejendommen i 2010.

Tagkonstruktion

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/12 2020 fremgår det, at "Huset er opført i 1977. Det gældende Bygningsreglement er BR72, som ikke stiller krav om minimumshældninger på tage. Der er altså ikke tale om et ulovligt forhold iht. bygningslovgivningen, ligesom taget i sig selv ikke er en indretning i beboelsesbygningen. Forholdet er ikke omfattet af ejerskifteforsikringens udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 7A... Ved min besigtigelse kunne der konstateres flere mulige årsager til vandindtrængning, som skyldes manglende vedligeholdelse og/eller udløb af materialers levetid. Der ses meget mos-begroninger på taget, som især ved lave taghældninger kan medføre vandindtrængning. Mosset kan forårsage, at der fremkommer så store vandlommer i bølgerne, at vandet når op over plade-samlingerne. Mosset kan gro ind under pladesamlingen og derved løfte pladerne fra hinanden, hvilket øger risikoen for vandindtrængning (Se foto nr. 15-19). Ved ydermuren over taget ses, at den elastiske fuge over zinkindsyddet har sluppet

vedhæftningen idet den har udlevet sin levetid, ligesom der ses nedbrudte og mangelfuldt vedligeholdte murværksfuger og knækket tagplade ved ovenlysinddækningen... Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere, at en tagplade ved ovenlyset er knækket... hvilket kan være årsag til vandindtrængning her. Det er netop ved det hjørne af ovenlyset hvor loftet er demonteret i køkkenet, Se OBH's rapport nr. 2. Åbning A, hvor OBH måler fugt i isoleringen og forhøjet fugt i taglægte og liste ved tagfod... Modsat ved Åbning B, hvor fugtindholdet i lægter og spær er lavt. Ved min besigtigelse kunne jeg måle normalt fugt-indhold på 13,1% og 14,8% træfugt. (Se foto nr. 4 og 5). Eftersom inddækningerne ved ovenlysene er udskiftet efter overtagelsen, må utætheden ved den revnede tagplade dermed også være opstået efter overtagelsen, idet det må formodes, at tagpladen var blevet udskiftet ved samme lejlighed, hvis den var knækket, allerede da inddækningen blev udskiftet. På baggrund af ovenstående er det min opfattelse, at taghældningen på overtagelsestidspunktet i 2010 ikke i sig selv udgjorde en aktuel skade/eller nærliggende risiko herfor i tagkonstruktionen, jf. vilkårenes pkt. 6".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagkonstruktionen, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren efter nævnets opfattelse ikke har bevist, at tagets hældning på 10 grader er så lavt, at det væsentligt vanskeliggør afvandingen af taget, hvis det rengøres for mos- og algebegroning.

Nævnet har i denne forbindelse lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 14/12 2020 fremgår, at der kunne konstateres flere mulige årsager til vandindtrængen, som skyldes manglende vedligeholdelse og/eller udløb af materialets levetid, herunder større mosbegroning på taget, elastisk fuge med sluppet vedhæftning, knækket tagplade ved ovenlysinddækning, og flere nedbrudte og mangelfuld vedligeholdte murværksfuger.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at tagkonstruktionen har fungeret siden 1977, at der ikke er konstateret nedbrud i konstruktionen, og at klageren først 8 år efter overtagelsen af ejendommen har anmeldt forholdet til ejerskifteforsikringen. Nævnet har også lagt vægt på, at klageren i sin anmeldelse til selskabet af 31/10 2018 bl.a. har anført, at hun i omkring et år forud for anmeldelsen havde haft vandindtrængen ved tag og ovenlysvinduer ved ekstremt vejr, skybrud og kraftig blæst, hvilket efter nævnets vurdering understøtter, at der er indtrådt en forværring af tagets tilstand efter klagerens overtagelse.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at bygningens tag er konstrueret i strid med bygningslovgivningen på opførelses/udførelsestidspunktet. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning i henhold til ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Nævnet bemærker, at ejerskifteforsikringen ikke dækker udgifter forbundet med, at det eksisterende tag som følge af ændrede krav ikke kan udskiftes med et tilsvarende.

Skimmelsvamp

Af fugt og skimmelsvampundersøgelse af 10/12 2020 fra OBH fremgår det, at "I omhandlende tilfælde er det vores vurdering, at vækstudbredelsen i loftskonstruktionen er i omfanget 10 til 50 m², hvorfor den skimmelsvampemæssige belastning af boligen må betegnes som meget høj ... Konklusion Der er tydelige indikationer på periodisk vandindtrængning gennem tagfladen (og evt. inddækninger) som derfra render langs spærene og videre ned i loftskonstruktionen. Disse lokale opfugtninger har over tid, givet anledning til vækst af bl.a. fugtskadeskimmelsvampen *Chaetomium globosum*. Forekomsten af *Chaetomium globosum* er en skærpende omstændighed da den kan producere sundhedsskadelige mykotoksiner. Henset til vækstens placering og udbredelse samt den allerede målte indeklimamæssige belastning, vurderes boligens brugsværdi at være nedsat i nævneværdig grad. Henset til skadesbilledet og det faktum at tagbelægningen kan dateres tilbage til 1977, kan det samtidig sandsynliggøres at skaden har været til stede allerede på overtagelsestidspunktet i 2010".

Ankenævnet for Forsikring

25.

96462

Af selskabets besigtigelsesnotat af 14/12 2020 fremgår det, at "Prøver fra tagrummet viser, at der er middel til meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmel-svampesporer dér, hvor prøverne er udtaget i tagkonstruktionen. Dette ændrer dog ikke på min vurdering af, at det ikke er sandsynliggjort, at der ved overtagelsen af ejendommen for over 10 år siden var unormalt høje skimmelforekomster i tagkonstruktionen sammenlignet med tilsvarende tagkonstruktioner af samme alder, og det sandsynliggør derfor heller ikke, at der på overtagelses-tidspunktet har været en negativ påvirkning af indeklimaet i nævneværdig negativ retning. Det er min opfattelse, at de høje forekomster, der ses nu, er en følge af de utætheder i taget, som forsikringstager har oplevet siden primo 2018. Der er altså tale om et forhold der er opstået efter overtagelsen i 2010 og dermed ikke dækket af ejerskifteforsikringen".

Selskabet har over for nævnet herudover bl.a. anført, "Det forhold, at der ved de destruktive indgreb generelt ikke kan konstateres trænedbrydning eller for tagkonstruktionen andre ødelæggende skader understøtter efter vores opfattelse det synspunkt, at taghældningen ikke i sig selv er årsag til utætheder på taget. Hvis der derimod som følge af konstruktionen og taghældningen siden 1977 havde eksisteret generelle utætheder i tagbelægningen, ville skadebilledet i tagkonstruktionen efter vores opfattelse på nuværende tidspunkt være meget markant, herunder med betydelig trænedbrydning til følge".

Nævnet bemærker, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen - i henhold til fast praksis i Ankenævnet - er en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der var en følge af en dækningsberettigende skadeårsag eller i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at bygningen på anmeldelsestidspunktet havde eksisteret i mere end 40 år, og at skimmelsvampen først blev opdaget næsten 10 år efter overtagelsen af ejendommen.

Nævnet har i denne forbindelse lagt vægt på, at det af fugt og skimmelsvampsundersøgelse af 10/12 2020 fra OBH fremgår, at der ses tydelige indikationer på periodisk vandindtrængen gennem tagfladen, og at disse lokale opfugtninger over tid har givet anledning til vækst af blandt andet fugtskadeskimmelsvamp.

Nævnet har ligeledes lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 14/12 2020 fremgår, at de høje forekomster af skimmelsvamp, der nu ses, efter alt at dømme i det væsentlige er en følge af de episoder med vandindtrængen gennem taget, som forsikringstageren har oplevet siden 2017, og at der derfor er tale om et forhold, der er opstået efter overtagelsen i 2010.

Efter udfaldet af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter til ingeniørbistand og sagkyndige rapporter.

Nævnet har herefter ikke fundet anledning til at tage stilling til, om der er indtrådt forældelse af klagerens krav.

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

Ankenævnet for Forsikring

27.

96462

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen
formand