

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. september 2021 blev i sag nr. 96517:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. Ejendommen er opført i 2007 og er overtaget af klageren den 1/11 2018 på baggrund af tilstandsrapport af 17/4 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1. Ingen bemærkninger		

I klage af 20/2 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Økonomisk dækning for udbedring af skaden.

...

Hermed fremsender jeg min klage til ankenævnet for forsikring over forsikringsselskabet Gjensidige ejerskifte forsikring afgørelse af sags nr. ..., opfulgt af [klagerens advokats] klage over afgørelsen ifølge yderligere oplysning på skaden.

Skaden omfatter fejl, skade og manglende dampspærre i tagkonstruktion på ejendommens førstesal som har medført skimmelsvampe angreb som påvirket indeklima negativt.

Ud fra de undersøgelser, prøver og konklusioner der er blevet udarbejdet, finder jeg det uretmæssigt at Gjensidige afslår at dække skaden grundet de konstateringer at skimmelsvampe og argumentationer fra [klagerens advokat] samt [klagerens rådgivende ingeniørs/rådgiver 3's] udtalelser om skimmelforekomst i gennem sagsforløbet, afslutningsvis med følgende.

Konklusion fra [klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 3] 12.01.2021

Endvidere skal det bemærkes, at *Stachybotris chartarum* som findes i mellemhøje niveauer, er en skimmelsvampeart som kræver meget høje fugtniveauer og ikke er en skimmelsvampeart som kan relateres til udeluften (se eventuelt SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering', tabel 33). Det er derfor stadig vores vurdering, at påvirkningen af indeklimaet på 1.sal, skyldes fugtskader (eller gamle fugtskader) skjult i konstruktionen. Se eventuelt SBI-Anvisning 274, tabel 13.

Konklusion fra [klagerens advokat] 10.12.2020

Analyseresultatet på de udtagne DNA-prøver viser, at der kan konstateres et forhøjet niveau af skimmelsvampeforekomster på 1.sal. Dette til trods for, at der ikke var mange emner og overhovedet inventar på 1.sal, samt at der var en god rengøringsstand.

Som følge af resultatet må det vurderes overvejende sandsynligt, at påvirkningen kommer fra tagkonstruktionen, da niveauerne i stueetagen er markant mindre.

Det skal endvidere bemærkes, at skimmelsvampearter som *Ulocladium* og *Stachybotris chartarum* er meget fugtkrævende skimmelsvampearter, som indikerer aktuelle fugt- og/eller vandskader (se evt. SBI-Anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering', tabel 13).

Sagsforløb.

1. 21-01-2019: Skaden anmeldt til Gjensidige, ifølge anmeldelses skriv – Fejl_konstruktion_og_skader_på_dampspærre_[forsikringsstedet]_rev.2
2. 01-03-2019: Gjensidige afslår dækning af skaden, samme dato anmodes om revurdering af afgørelsen, Gjensidige overdraget sagen til deres taksatorer.
3. 28-03-2019: Skaden afvist af taksator ..., Gjensidige Forsikring.
4. 31-05-2019: Klage over afgørelse sendt til [selskabets klageafdeling] med yderligere rapport Fugt- og byggeteknisk gennemgang udarbejdet af [klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 1] den 13.05.2019.
5. 13-11-2019: Gjensidige fastholder afgørelsen over klage af afgørelsen, sammenholdt med [selskabets rådgivende ingeniør/rådgiver] rapport Skadesnr.: ... Gjensidige tilforordnet miljørådgivning, ved besigtigelse på ejendommen 18-10-2019.
6. 24-06-2020: [Klagerens advokat] fremsender klage sags nr. ... over revurdering ud fra yderligere undersøgelser ifølge rapport Mikrobiel undersøgelse fra [klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 3], ved besigtigelse på ejendommen 17-03-2020.
7. 18-10-2020: Revurderingen afvises af Gjensidige.
8. 10-12-2020: [Klagerens advokat] fremsendes til Gjensidige DNA luftprøve rapport.
9. 11-01-2021: Gjensidige fastholder endnu engang afgørelsen.
10. 12-01-2021: Opfølgende udtagelse og materiale modtaget fra [klagerens advokat]/[klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 3]."

Selskabet har i brev af 16/4 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager klager over afvist dækning for anmeldt mangler ved dampspærre i tagkonstruktion som har medført skimmelsvamp.

Sagens fakta

Ejendommen er et enfamilieshus opført 2006/2007, opført efter byggetilladelse pr. 9. september 2005. Den 17. april 2018 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 1. november 2018, og tegner samtidig Ejerskifteforsikring med standarddækning for en 10 års periode (police bilagt klagen). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilagt klagen).

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten indeholder ikke umiddelbart relevante oplysninger for nærværende, ud over at sælger oplyser at have beboet ejendommen siden 2006.

Derudover fremgår det af typehusbeskrivelsen for ejendomme opført i perioden 2006-2011, som er uafhængig af tilstandsrapporten, men dog angiver nogle 'tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hustypen' hvor det bl.a. anføres:

Vægge

Utæt samling af dampspærre mod loft og ved gulv ... Ved gennemføringer kan dampspærre være utæt, hvis den ikke er udført korrekt på fast underlag.

Tag

Ikke-udnyttede tagrum med fast undertag af træplader får ofte mørkfarvede områder* ved tagfod og tagkip... Dampspærre i loftet kan være utætte ved gennemføringer, specielt omkring eventuelle indbyggede spots.

*Mindre omfang af mørkfarvning må forventes på overflader, som er særligt udsatte for fugt, eller som har ringe isolering.

...

Overordnet sagsforløb

Den 21. januar 2019 anmelder Klager fejlkonstruktion i taget og utæt dampspærre, uddybet i notat med billeder (bilagt klagen) og med udbedringstilbud fra [tømrer-/snedkerfirmaet] på 950.000 kr. inkl. moms. Skadeafdelingen afviser dækning, da det anmeldte, ikke har medført skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager gør herefter gældende, at der er nærliggende risiko for skade. Den 21. marts 2019 besigtiger taksator, ingeniør ... [Taksator] forholdet. Taksator konstaterer, at dampspærre i skunk følger skunkvæggen til gulv, men dampspærre fra skunkvæg og ud til facade kunne ikke konstateres. Taksator målte en behersket træfugtighed, som ikke var forhøjet, der blev heller ikke konstateret tegn på fugtskader i skunkrummet.

I loftrummet konstateres, at samlinger ikke var tapet, men klemte mellem 2 lag gips. Luftfugtighed og træfugt i loftrum var normal og der var ikke tegn på skader, heller ikke ved rørgennemføringerne.

Taksator fastholder herefter afgørelsen den 28. marts 2019 (bilagt klagen), herunder at der ikke er nærliggende risiko for skade bl.a. henset til konstruktionen er fra 2007 (2006), og således 12 (13) år gammel uden aktuelle skader.

Herefter påklages afgørelsen til Klageansvarlig Enhed [KE] klager har til lejligheden indhentet rapport fra [klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 1]. Rapporten (bilagt klagen) omhandler dampspærre, men nævner også kondens på indbygningsrør, kondensafledning fra ventilationsanlæg, brandsikringskrav samt forhold vedrørende vinduer og døre, disse forhold er alle behandlet særskilt og er ikke en del af nærværende klage. For dampspærre påpeges mangler ved udførelsen, som ikke har medført skade. Selve monteringen opfylder ikke krav i BR 98, hvorefter der henvises til AK 88453.

I forlængelse heraf foranlediger vi besigtigelse ved [selskabets rådgivende ingeniør] [Selskabets rådgiver]. Selskabets rådgivers konstaterer ikke skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorefter KE fastholder afgørelsen den 19. november 2019 (bilagt klagen). I klagesvar afvises, at AK 88453 er sammenlignelig med nærværende, da forsikringen hos os ikke indeholder dækning for forhold, som alene består i ulovlig bygningsindretning.

Den 24. juni 2020 modtager vi henvendelse fra [klagerens advokat] [Klagers rådgiver 2] med rapport fra [klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 3]. Det modtagne giver ikke KE anledning til at ændre afgørelsen, da der ikke er påvist nye forhold ud over skimmelforekomst i tagrummet, som er en lukket konstruktion. KEs svar af 18. oktober 2020 er bilagt klagen.

Den 10. december 2021 vender Klagers rådgiver 2 tilbage med analyseresultat for to skimmelprøver udført i ejendommens indeklima, jf. rapport af 24. november 2020 fra House Test [Klagers rådgiver 4]. Den 11. januar 2021 fastholder KE den tidligere afgørelse, idet prøver udtaget 2 år efter Klagers overtagelse af ejendommen ikke dokumenterer forholdene på ejendommens overtagestidspunkt. Vi henviser i det hele til svar fra KE samt den efterfølgende korrespondance (bilagt klagen).

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at vi forstår, at nærværende klage alene angår udførelsen af dampspærre i tagrummet samt skimmelforekomst, hvilket vi her vil forholde os til. Omhandler klagen andre forhold eller inddrages andre forhold under sagens behandling, hører vi gerne herom for mulig kommentar.

Ad rapport fra [klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 1]

Rapporten anfører, at der i lille skunk ikke er synlig dampspærre på gipsplader under isoleringen, som medfører, at damp ledes op i skunken og dampspærre er lagt mellem gipsplader. Endelig anføres, at der ikke er dampspærre under gulv til det underliggende loft, og som følge heraf risiko for trækgener under gulvene på 1. salen, og risiko for kondensering af fugt i skunkrum.

For skunk over garage er anført, at dampspærre er placeret mellem gipspladerne. Der konstateres ikke dampspærre ned mod underliggende rum.

Det anføres, at dampspærre ikke er tætnet omkring rørføring ved ventilationskanal, andet sted stikker dampspærre ud af hullet ved ventilationskanal.

Samlet konstateres, at dampspærre er mangelfuldt udført.

På baggrund af oplysningerne i Købers Rådgiver 1 rapport kan vi konstatere, at forholdene ikke har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom der ikke anføres forhold, som kan være udtryk for nærliggende risiko for skade.

Ad rapport fra [Selskabets rådgivende ingeniør/rådgiver]

Vores rådgivers opdrag er at undersøge, om de af Klagers Rådgiver 1 anførte forhold har manifesteret sig i skade i ejerskifteforsikrings forstand.

Undersøgelsen udføres visuelt samt med fugtteknisk udstyr, hvorefter konstateres:

Område 1, depot 1, jf. rapporten foto 3 - 6:

'Der er adgang til skunken via inspektionslem. Aktuelt måles 7-10 % træfugt (tørt) i tilgængelige trædele. Vi har noteret os, at plastfolien er placeret mellem de to lag gips, og tilsyneladende er afsluttet i bunden af skunkvæggen'.

Område 2, depot 2, jf. rapportens foto 7 - 8:

'Konstruktionen er tilsvarende opbygningen i område 1. Aktuelt måles 7-10 % træfugt (tørt) i tilgængelige trædele'.

Område 3, spidsloft, jf. rapportens foto 9 - 14:

'Vi har noteret os, at tætningen af plastfolien omkring hanebånd og rørgennemføringer er mangelfuld. Vi har ligeledes noteret os, at overlæggene på plastfolien ikke er tapet. Aktuelt måles 8-12 % træfugt (tørt) i tilgængelige trædele'.

Som det fremgår af foto 13-14, er kondensslangen fra ventilationsanlægget ført til faldstammen via et grenrør umiddelbart under vakuumventilen. Tilslutningen er udført uden tætning af røret'.

Område 4, garage, jf. rapportens foto 15 - 16:

'Der er ikke tætnet omkring rørene, der går gennem loftet fra garagen til skunken i boligens tagtage. Aktuelt måles 5-8 % træfugt (tørt) i tilgængelige trædele ved rørgennemføringerne'.

I relation til mangelfuld dampspærre anfører Selskabets rådgiver, at 'På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at de undersøgte bygningsdele aktuel er tørre og uden tegn på skader. Intet tyder således på, at utætheder i dampspærren har medført opfugtning af bygningsdelene eller skader i form af råd eller svamp i de 12 år ejendommen har eksisteret'.

Rapporten fra Selskabets rådgiver giver således heller ikke anledning til at konstatere, at dampspærrens mangelfulde forhold har manifesteret sig i skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Ad rapport fra [klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 3]

Tilsvarende sagens øvrige rådgivere konstateres mangler ved dampspærre.

Det anføres, at forholdet kan forårsage, at varm og fugtholdig luft fra beboelsen kan trænge op i tagrummet og medføre periodisk kondens med deraf følgende skimmelvækst på underside af undertag. Hvorefter det anføres, at der vurderes at være stor risiko for eksponering af skimmelsvampe til indeklimaet, som vil påvirke indeklimaet nævneværdigt.

Der kunne to steder på undersiden af undertag konstateres sporadisk skimmel, jf. rapportens foto 2 og 3. Der er ikke oplyst forekomst af skimmel andre steder i tagrummet.

På de to berørte steder er der udført aftryksprøver; en prøve på underside af undertag ved depotrum 1 og en prøve på underside af undertag ved badeværelse.

Prøverne viser primært forekomst af *cladosporium sphaerospermum*, som betragtes som en uundgåelig skimmelsvamp, som forekommer naturligt i udeluften. Derudover blev påvist *acromonium strictum* som også er en skimmelart, som findes i naturen (jord og dødt plantemateriale). Begge arter vil derfor naturligt også forekomme indendørs.

Det er ikke usædvanligt at finde disse skimmelarter i en tagkonstruktion. Vi noterer os, at undersønelsen er foretaget ved destruktive indgreb, og der er således tale om en skimmelforekomst i en lukket konstruktion.

Vi må herefter konstatere, at rapporten heller ikke dokumenterer skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom de udførte skimmelprøver heller ikke dokumenterer at boligens indeklima er inficeret i et omfang, hvorefter boligen ikke kan anvendes efter sit formål.

Ad rapport fra House Test

Vi kan forstå, at der er udført to prøver, disse er ikke nærmere beskrevet. Der er udført prøve i soveværelse i stueetagen samt stue/kontor ved trappe på 1 sal.

Prøven i soveværelse viser niveau B, svarende til let forhøjede forekomst, som formentlig skyldes støv fra udeluften og ikke en påvirkning af indeklimaet fra skjulte fugtskader.

Prøve fra trappen viser forhøjet skimmelniveau i forhold til rene bygninger. Hvorved forstås, at prøveresultatet kan være påvirket af støv eller ældre udtørret fugtskade eller aktuel opfugtede bygningsdele. Da ingen af de udførte fugtmålinger påviser forhøjet fugtforekomst, må dette udelukkes.

Vi må anføre, at der hermed heller ikke er grundlag for at antage en øget fugtforekomst i ejendommen på baggrund af vækstfordelingen mellem skimmelarterne, som anført af Klager.

Vi skal ligeledes nævne, at det fremgår af rapporten, at testradningen alene er udtryk for at der er en sandsynlighed for at der findes skjult skimmelvækst, og ikke udtryk for at det er sundhedsskadeligt at opholde sig i ejendommen. Vi noterer os i den forbindelse, at Klager heller ikke under sagen har nævnt eller gjort dette gældende.

Endelig må vi konstatere, at analysen ikke dokumenterer, at ejendommens indeklima i beboelsen på overtagelsestidspunktet var inficeret med skimmel i et omfang, hvorefter boligen ikke kunne anvendes efter sit formål.

Sammenfatning og konklusion

Det påhviler forsikringstageren at dokumentere eller sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Alle undersøgelser viser, at det omhandlende dampspærre er mangelfuldt udført, herunder udført uden tætning ved flere gennembrydninger.

I overensstemmelse med praksis udgør dette forhold i sig selv ikke en skade under ejerskifteforsikringens basisdækning – heller ikke hvis udførelsen i sig selv er i strid med det bygningsregulativ, som var gældende på tidspunktet for byggetilladelsen.

Klagers rådgivere nævner flere gange, at forholdet går ud over hvad man må forvente af et hus fra 2007 (2006), hvorefter ejendommen adskiller sig fra tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker skader, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18. Købers skuffede forventninger er ikke udtryk for dækningsberettigende skade, ydermere præciserer tilstandsrapportens typehus beskrivelse netop, at køber ikke nødvendigvis kan forvente, at der faktisk er en intakt og korrekt monteret dampspærre i en ejendom opført mellem 2006 – 2011.

Vi må ligeledes konstatere, at ingen af de udførte undersøgelser har påvist eller dokumenteret, at den mangelfulde dampspærre har medført fugtforekomster som udgør aktuel skade eller nu hen ved 2½ år efter overtagelsen og knap 15 år efter opførelsen forhold, som kunne indikere, at der er nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Det skal i denne forbindelse nævnes, at den behersket konstaterede skimmelforekomst i tagkonstruktionen er udtryk for en naturlig forventelig forekomst i et tagrummet, ikke mindst henset til sammensætningen af skimmelforekomsten.

I samme forbindelse må vi anføre, at det ikke er sandsynligt, at skimmelvækst fra tagrummet vil vandre til beboelsen og inficere indeklimaet bl.a. henset til den behersket aktuelle forekomst, men også henset til almindelige og naturlige luftstrøm i boligen, hvor boligens varme luft vil stige op. Luftstrømmen vil ikke ske den modsatte vej, altså trænge mod den varme opstigende rumluft og ned/ud i beboelsen.

De udførte skimmelprøver dokumenterer heller ikke, at der var skimmelforekomst i ejendommens indeklima på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen den 1. november 2018, hvorefter ejendommen ikke kunne anvendes efter sit formål. Dette nævnes først med rapporten fra Klagers rådgiver 3 ved rapport af 17. marts 2020.

Samlet må vi konstatere, at Klager ikke med de fremlagte rapporter har dokumenteret dækningsberettigende forhold på ejendommens overtagelsestidspunkt, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3."

Klageren har den 11/5 2021 fremsendt kommentarer til selskabets indlæg. Klageren har til nævnet bl.a. anført:

"Derudover fremgår det af typehusbeskrivelsen for ejendomme opført i perioden 2006-2011, som er uafhængig af tilstandsandsrapporten, men dog angiver nogle 'tidstypiske byggetekniske forhold ved huset, der må forventes ved hustypen' hvor det bl.a. anføres:

Vægge

Utæt samling af dampspærre mod loft og ved gulv ... Ved gennemføringer kan dampspærre være utæt, hvis den ikke er udført korrekt på fast underlag.

Typehusbeskrivelsen beskriver ikke at det er forventeligt at manglende dampspærre kan være forventeligt i ejendomme i perioden mellem 2006-2011, som i dette sag er den væsentlige årsag til skimmelangrebet.

...

Den 11. januar 2021 fastholder KE den tidligere afgørelse, idet prøver udtaget 2 år efter Klagers overtagelse af ejendommen ikke dokumenterer forholdene på ejendommens overtagelsestidspunkt. Vi henviser i det hele til svar fra KE samt den efterfølgende korrespondance (bilagt klagen).

Henviser til Rapporten Mikrobiel undersøgelse 17.03.2020 'Konklusion'

Skaderne vurderes at have været der på overtagelsestidspunktet, da kondensskader vil kunne opstå selv ved almindelig brugeradfærd, taget de konstruktionsmæssige forhold i betragtning.

...

I relation til mangelfuld dampspærre anfører Selskabets rådgiver, at 'På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at de undersøgte bygningsdele aktuel er tørre og uden tegn på skader. Intet tyder således på, at utætheder i dampspærren har medført opfugtning af bygningsdelene eller skader i form af råd eller svamp i de 12 år ejendommen har eksisteret'.

Omkring fugtophobning er dette bevist efterfølgende i rapporten Mikrobiel undersøgelse 17.03.2020 herunder også i konklusion.

Rapporten fra Selskabets rådgiver giver således heller ikke anledning til at konstatere, at dampspærrens mangelfulde forhold har manifesteret sig i skade, jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Jævnført GF forsikringsdækning Forsikringsbetingelser 2535004, er beskrevet følgende.

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, deformering, 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.

Selskabet forholder sig ikke til egne forsikringsbetingelser

...

Der kunne to steder på undersiden af undertag konstateres sporadisk skimmel, jf. rapportens foto 2 og 3.

Tre steder er bevist skimmel.

Jævnført Rapporten Mikrobiel undersøgelse 17.03.2020 foto 2, 3 og 6

Der er ikke oplyst forekomst af skimmel andre steder i tagrummet.

Henviser til Rapporten Mikrobiel undersøgelse 17.03.2020 'Konklusion'

...

Vi må herefter konstatere, at rapporten heller ikke dokumenterer skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom de udførte skimmelprøver heller ikke dokumenterer at boligens indeklima er inficeret i et omfang, hvorefter boligen ikke kan anvendes efter sit formål.

Henviser til Rapporten Mikrobiel undersøgelse 17.03.2020 og under Konklusion:

Omfanget af skimmel i tagkonstruktionen er af sådan et omfang, at det er overvejende sandsynligt/stor risiko for jf. SBI 204 tabel 18, at det påvirker boligens indeklima negativt og dermed nedsætter boligens brugbarhed.

...

Sammenfatning og konklusion

Det påhviler forsikringstageren at dokumentere eller sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Forsikringstager fastholder dækningsberettigende skade med det udarbejdede dokumentation jævnført Forsikringsbetingelser 2535004.

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.

Selskabet forholder sig ikke til egne forsikringsbetingelser

...

Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker skader, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18. Købers skuffede forventninger er ikke udtryk for dækningsberettigende skade, ydermere præciserer tilstandsrapportens typehus beskrivelse netop, at køber ikke nødvendigvis kan forvente, at der faktisk er en intakt og korrekt monteret dampspærre i en ejendom opført mellem 2006 – 2011.

Gentager fra tidligere nævnt. Typehusbeskrivelsen beskriver ikke at det er forventeligt at manglende dampspærre kan være forventeligt i ejendomme i perioden mellem 2006 – 2011, som i dette sag er den væsentlige årsag til skimmelangrebet.

...

Vi må ligeledes konstatere, at ingen af de udførte undersøgelser har påvist eller dokumenteret, at den mangelfulde dampspærre har medført fugtforekomster som udgør aktuel skade eller nu hen ved 2½ år efter overtagelsen og knap 15 år efter opførelsen forhold, som kunne indikere, at der er nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Det skal i denne forbindelse nævnes, at den behersket konstaterede skimmelforekomst i tagkonstruktionen er udtryk for en naturlig forventelig forekomst i et tagrummet, ikke mindst henset til sammensætningen af skimmelforekomsten.

Ankenævnet for Forsikring

10.

96517

I samme forbindelse må vi anføre, at det ikke er sandsynligt, at skimmelvækst fra tagrummet vil vandre til beboelsen og inficere indeklimaet bl.a. henset til den behersket aktuelle forekomst, men også henset til almindelige og naturlige luftstrøm i boligen, hvor boligens varme luft vil stige op. Luftstrømmen vil ikke ske den modsatte vej, altså trænge mod den varme opstigende rumluft og ned/ud i beboelsen.

De udførte skimmelprøver dokumenterer heller ikke, at der var skimmelforekomst i ejendommens indeklima på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen den 1. november 2018, hvorefter ejendommen ikke kunne anvendes efter sit formål. Dette nævnes først med rapporten fra Klagers rådgiver 3 ved rapport af 17. marts 2020.

Samlet må vi konstatere, at Klager ikke med de fremlagte rapporter har dokumenteret dækningsberettigende forhold på ejendommens overtagelsestidspunkt, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Generelt for disse beskrivelser henledes til Rapporten Mikrobiel undersøgelse 17.03.2020 og under Konklusion samt rapporten DNA luftprøveresultat som modbevis."

Selskabet har i brev af 31/5 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Tilstandsrapporten typehusbeskrivelse

Beskrivelsen angiver en række relevante 'OBS Punkter', som er tidstypiske og særlig relevant for ejendommen af denne type. Man har fra myndighedernes siden tilsyneladende haft fokus på årsager, ligesom opstillingen ikke er udtømmende.

Ad rapport fra [klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 3]

Vi medgiver, at der tilsyneladende også på rapportens foto 6 kan fornemmes skimmelforekomst.

Uanset dette, fastholder vi i det hele vores tidligere vurdering – der er ikke dokumenteret, at indeklimaet var inficeret med skimmel på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Den skimmel som er konstateret i tagrummet, er konstateret i en lukket konstruktion, hvorfor der heller ikke er grundlag for at antage, at skimmelforekomsten vil vandre til beboelsen. Ligesom vi skal bemærke, at der er tale om skimmelarter, som forekommer naturligt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget klagerens brev af 21/1 2019 til selskabet og uddrag fra SBi-anvisning 274, tabel 13. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets mail af 28/3 2019 til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg var ude og besigtige din skade den 21. marts for at lave en revurdering af vores tidligere afgørelse.

Ved min besigtigelse så jeg i begge skunkrum og kunne konstatere at dampspærre følger skunkvæggen til gulv. Jeg kunne ikke konstatere dampspærre fra skunkvæg og ud til facade. Skunkrum

var udført som varm skunk. Relativ luftfugtighed i skunken var ikke forhøjet. Jeg målte 50% ved 21,5 grad og træfugtighed lå på 3-5% og var således heller ikke forhøjet. Der kunne ikke konstateres tegn på fugtskader i skunkrum.

Jeg var også i loftrum, hvor du påpegede at dampspærre ved rørgennemføringer ikke var tapet eller tætsluttende. Samlinger var heller ikke samlet, men i stedet klemt mellem de 2 lag gips. Luftfugtighed og træfugt i loftrum var normal og der var ikke tegn på skader, heller ikke ved rørgennemføringerne.

Som tidligere oplyst, så er betingelse for dækning på en ejerskifteforsikring at evt. konstruktionsfejl medfører en egentlig skade. Ved mit besøg kunne jeg ikke konstatere tegn på skader, selvom konstruktionerne er fra 2007.

Da der ikke er konstateret skader må jeg fastholde at forholdet ikke er dækket af din ejerskifteforsikring.

Hvis udformningen gav nærliggende risiko for skade, så ville der efter 12 år vise sig tegn på skader eller opfugtning. Skulle der i din ejertid og inden for din ejerskifteforsikrings gyldighedsperiode vise sig skader som skyldes forhold der var tilstede ved overtagelsen, så er du naturligvis altid velkommen til at vende tilbage, så vurderer vi gerne forholdet igen."

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 9/5 2019 fra klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 1 fremgår bl.a.:

"Konklusion

Dampspærre:

Forholdene omkring manglende og utæt dampspærre har på nuværende tidspunkt ikke medført skade i de områder som vi kan se, men det opfylder ikke kravene til montage af dampspærre i henhold til BR 98.

Uddrag fra ankenævnskendelse 88453 Side 12.

Nævnet finder det godtgjort, at dampspærren for at opfylde vejledningen efter BR 98 burde have været ført helt ned og ud til tagremmen eller ydervæggen ved tagfod.

Nævnet finder, at selskabet ud over det allerede anerkendte skal yde forsikringsdækning for, at der etableres korrekt, tæt dampspærre helt ned og ud til tagremmen eller ydervæggen ved tagfod.

På denne baggrund er det min vurdering at dampspærren skal gøres tæt og etableres der hvor der ikke er korrekt monteret dampspærre."

Af fugtundersøgelse af 18/10 2019 fra selskabets rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Undersøgelser

Der er tale om et enfamiliehus, der ifølge det oplyste er opført i 2007, se foto 1-2. Ejendommen er opført med integreret garage, på støbte fundamenter og terrændæk med hulmurede teglstensydervægge. Tagkonstruktionen er udført som et ca. 50° sadeltag tækket med teglsten.

De nævnte forhold er systematisk undersøgt visuelt og med fugtteknisk udstyr.

Område 1, depot 1: se foto 3-6

Der er adgang til skunken via inspektionslem. Aktuelt måles 7-10 % træfugt (tørt) i tilgængelige trædele. Vi har noteret os, at plastfolien er placeret mellem de to lag gips, og tilsyneladende er afsluttet i bunden af skunkvæggen.

Område 2, depot 2: se foto 7-8

Konstruktionen er tilsvarende opbygningen i område 1. Aktuelt måles 7-10 % træfugt (tørt) i tilgængelige trædele.

Område 3, spidsloft: se foto 9-14

Vi har noteret os, at tætningen af plastfolien omkring hanebånd og rørgennemføringer er mangelfuld. Vi har ligeledes noteret os, at overlæggene på plastfolien ikke er tapet.

Aktuelt måles 8-12 % træfugt (tørt) i tilgængelige trædele.

Som det fremgår af foto 13-14, er kondensslangen fra ventilationsanlægget ført til faldstammen via et grenrør umiddelbart under vakuumventilen. Tilslutningen er udført uden tætning af røret.

Område 4, garage: se foto 15-16

Der er ikke tætnet omkring rørene, der går gennem loftet fra garagen til skunken i boligens tagetage. Aktuelt måles 5-8 % træfugt (tørt) i tilgængelige trædele ved rørgennemføringerne.

Område 5, vinduer og døre: se foto 17-18

Som det anes af foto 17-18, lukker flere vinduer og døre ikke tæt.

Konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at de undersøgte bygningsdele aktuelt er tørre og uden tegn på skader. Intet tyder således på, at utætheder i dampspærren har medført opfugtning af bygningsdelene eller skader i form af råd eller svamp i de 12 år ejendommen har eksisteret.

Anbefaling

...

Desuden anbefaler vi, at ventilationsanlæggets tilslutning til faldstamme tættes af autoriseret VVS-installatør."

Af mikrobiel undersøgelse af 17/3 2020 fra klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 3 fremgår bl.a.:

"Observationer

For billedokumentation henvises der til bilag 1.

Depotrum 1

Der blev udført undersøgelse fra skunkvæggens skunklem. Følgende kunne konstateres:

- Det kunne konstateres, at dampspærren (PE-folie) ikke var ført ud i lofterne under skunkene, samt at den ikke var ført ned omkring etagebjælkerne jf. foto 1. Dampspærren stoppede umiddelbart i bunden af skunkvæggen.
- Det kunne konstateres, at tagkonstruktionen var udført uden ventilation under undertaget. Dvs. isoleringen lå helt ud til undertaget.
- Der kunne konstateres synlig skimmelvækst på undersiden af undertaget bag isoleringsmaterialet jf. foto 2.
- Der blev udtaget 1 stk. aftryksprøve på undersiden af undertaget.

Badeværelse

Der blev udført 1 stk. destruktivt indgreb i badeværelsets skunkvæg, hvor følgende kunne konstateres:

- Umiddelbart kunne samme konstruktionsopbygning af tagkonstruktionen konstateres.
- Der kunne konstateres synlig skimmelvækst på undersiden af undertaget bag isoleringsmaterialet jf. foto 3.
- Der blev udtaget 1 stk. aftryksprøve på undersiden af undertaget.

Tagrum

Det kunne konstateres at tagrummet var udført med 2 lag gips til kip, med dampspærren lagt mellem de to gipslag.

Der var aftaget en gipsplade hvor det kunne konstateres, at dampspærren ikke var tapet i samlinger iht. gældende anvisninger jf. foto 4.

Det kunne konstateres, at der dampspærren ikke var tætnet omkring rørgennemføringer jf. foto 5.

Det kunne konstateres, at der var synlig skimmel på bagsiden af undertaget omkring rørgennemføringer jf. foto 6.

Det kunne konstateres, at dampspærren ikke var tætnet omkring hanebånd jf. foto 7.

Mikrobielle forhold

Aftryksprøver

Der blev i forbindelse med undersøgelsen udtaget 2 stk. aftryksplader. Med disse kan eventuelle dyrkbare skimmelsvampesporer påvises. Dyrkbare skimmelsvampesporer vil danne kolonier af skimmelsvampe på aftrykspladen, hvilket angives i nedenstående tabel som CFU (Colony Forming Units).

De anvendte aftryksplader indeholdende V8-agar tilsat antibiotika, er leveret af Teknologisk Institut, svampelaboratoriet. Aftrykspladerne er inkuberet ved stuetemperatur (20-22 °C) i 7 døgn. Inkubering og analyse er foretaget på [klagerens rådgivende ingeniørs/rådgiver 3's] eget laboratorium. Efter inkubering er de fremvoksede skimmelsvampe bestemt kvalitativt og kvantitativt ved mikroskopi.

I dyrkningssvaret er skimmelsvampene nævnt ved slægtsnavn (*Cladosporium*), og artsbestemt (*Cladosporium sphaerospermum*, hvor *sphaerospermum* er artsnavnet). Hvor artsnavnet ikke umiddelbart er muligt at angive ud fra den aktuelle analysemetode, efterfølges slægtsnavnet af sp., der beskriver, at der er en art af den pågældende slægt i prøven, og spp., der angiver, at der er flere arter af den pågældende slægt i prøven.

Prøve nr.	Område	Materiale	CFU	Skimmelsvampe (CFU)
1	Depotrum 1 – bagside undertag	Banevare	~100 ~100 3 ~203	<i>Acremonium sp.</i> <i>Cladosporium sphaerospermum</i> <i>Penicillium spp.</i> Total
2	Badeværelse – bagside undertag	Banevare	>>200 ~30 >>230	<i>Cladosporium sphaerospermum</i> <i>Penicillium sp.</i> Total

Tabel 1: Mikrobielle prøver udtaget ved hjælp af aftryksprøver.

Af et dyrkningssvar ses forekomster af levedygtige skimmelsvampesporer i udtagne prøver.

Dyrkningssvarene deles op i følgende kategorier:

0 kolonier: Ingen vækst

1- 10 kolonier: En forekomst af skimmelsvampesporer, der normalt altid er acceptabel, undtaget de steder, hvor særlige svampeforekomster som f.eks. *Stachybotrys chartarum* er dominerende.

11- 50 kolonier: En forekomst af skimmelsvampesporer, der kan være uacceptabel, når det drejer sig om en følgeskade efter en vandskade eller et fugtproblem. Hvor det drejer sig om en støvophobning anses forekomsten oftest for at være acceptabel.

> 50 kolonier: En forekomst af skimmelsvampesporer, der altid er uacceptabel, når det drejer sig om en følgeskade efter en vandskade eller et fugtproblem. Hvor det drejer sig om en støvophobning kan forekomster være acceptabelt.

Dyrkningssvarene angiver, hvor mange skimmelsvampekolonier der fremvokser på aftrykspladerne i forbindelse med inkubering. Angivelsen dækker ikke over det forhold, der visuelt kan registreres på prøveudtagningsstederne.

Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Det vurderes, at boligens dampspærre i tagkonstruktionen er mangelfuld i skunkrum og ikke tæt-sluttende omkring konstruktionsdele og rørgennemføringer, samt ikke tapet i samlinger, hvorfor dette må betragtes som at være en konstruktions- og montagefejl. En dampspærres funktion er at sikre imod fugttransport via dampdiffusion ud i klimaskærmen og dermed hindre fugt- og kondensskader i konstruktionerne. Jf. BR98 fremgår følgende:

'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener'

Endvidere fremgår:

'Tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres.'

Det vurderes at ovenstående BR98 krav ikke er opfyldt pga. den fejlkonstruerede tagkonstruktion. Forholdene forårsager at varm og fugtholdig luft fra boligens indeklima, presses op i tagkonstruktionen og dermed resulterer i periodiske kondensskader på undersiden af undertaget, særligt da der ikke ventileres på undersiden af undertaget. Forholdene vurderes at være årsagen til den konstaterede skimmelvækst på undersiden af undertaget jf. aftryksprøverne.

- Skaderne vurderes med overvejende sandsynlighed at have været der på overtagelsestidspunktet, da dampspærren er så mangelfuld og utilstrækkelig, at det selv ved almindelig brugerafdækning vil kunne opstå skimmelskader i den uventilerede tagkonstruktion.

Omfanget af synlig skimmelvækst på undersiden af undertaget blev i forbindelse med undersøgelsen konstateret 3 ud af 3 steder. Taget den generelt manglende dampspærre i skunkrum, samt manglende tætning af dampspærre i betragtning, må det vurderes, at skaderne med overvejende sandsynlighed er et generelt problem for tagkonstruktionen.

- Jf. By og Byg Anvisning 204 'Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger', vurderes der stor risiko for eksponering af skimmelsvampe til indeklimaet, ved skjult skimmelvækst over 10 m2. Hvilket vurderes at være tilfældet i den pågældende sag.

At dampspærren er så mangelfuld og utilstrækkeligt tætnet omkring konstruktionsdele og rør-gennemføringer, gør ikke risikoen for eksponering mindre!

Det må på baggrund af ovenstående derfor vurderes, at der er stor risiko for eksponering af skimmelsvampe fra tagrummet til indeklimaet, hvilket vil resultere i et negativt påvirket indeklima og nedsat brugbarhed af boligen. Det skal dog bemærkes, at indeklimaet ikke er undersøgt ifm. nærværende undersøgelse.

Jf. Gjensidige Forsikrings svarbrev af [selskabets medarbejder] dateret 13. november 2019 fremgår det endvidere:

'På baggrund af [selskabets rådgivende ingeniør/rådgivers] besigtigelse/undersøgelse og de foretagne målinger konkluderer [selskabets rådgivende ingeniør/rådgiver], at de undersøgte bygningsdele aktuelt er tørre og uden tegn på skader. Det anføres videre, at intet tyder på, at utætheder i dampspærren har medført opfugtning af bygningsdelene eller skader i form af råd eller svamp i de 12 år ejendommen har eksisteret.'

Dette underbygges i øvrigt også af rapporten fra [klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 1], som også konkluderer, at forholdende omkring manglende, utæt dampspærre og fejlagtig placeret dampspærre på nuværende tidspunkt ikke har medført skader, men at det dog ikke opfylder kravene til montage af dampspærre i henhold til BR98.'

Som anført ovenfor er der ikke forsikringsdækning for ulovlige bygningsindretninger, som ikke opfylder byggelovgivningen (BR), men der er alene forsikringsdækning over Ejerskifteforsikringen, såfremt der kan konstateres aktuelle skader eller forhold som medfører nærliggende risiko for skader på bygningen jf. Forsikringsbetingelserne pkt. 18.3

Både vores taksator, [selskabets rådgivende ingeniør/rådgiver] og [klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 1] konkluderer, at der ikke er aktuelle skader på bygningen som følge af konstruktionernes udformning'

Vores kommentar:

Vores vurdering af henholdsvis [klagerens rådgivende ingeniørs/rådgiver 1's] og [selskabets rådgivende ingeniørs/rådgivers] rapporter er den, at der er undersøgt for 'råd og svamp'. Men det fremgår ingen steder, at der er undersøgt for skimmelvækst i tagkonstruktionen. Hverken visuelt på bagsiden af undertaget eller ved prøveudtagning i tagkonstruktionen, hvilket efter vores bedste overbevisning er en fejl, da kondensskader oftest opstår på bagsiden af undertaget og forårsager skimmelvækst, ikke råd og svamp. Vores samlede vurdering er derfor, at Gjensidige Forsikrings afvisning af skadesdækning, beror på et fejlagtigt grundlag.

Det vurderes, at de konstruktive forhold angående utæt og partielt manglende dampspærre går udover hvad man må forvente af et hus fra 2007 og adskiller sig fra tilsvarende bygninger af samme alder og almindelig god vedligeholdelsesstand. Der var alment kendt på opførselsåret, at en dampspærre skulle være tætsluttende og fyldestgørende.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Forholdet med manglende dampspærre i skunkrummet, samt manglende tætning i samlinger, omkring konstruktionsdele- og rørgennemføringer er at betragte som en konstruktions- og montagefejl.
- Forholdet går udover hvad man må forvente af et hus opført i 2007 og adskiller sig derfor markant fra tilsvarende bygninger af samme alder og i god vedligeholdelsesstand.
- Forholdet har resulteret i, at der ledes varm og mere fugtholdig luft op i tagkonstruktionen og forårsager periodiske kondensdannelser på undersiden af undertaget.
- De periodiske kondensdannelser forårsager vækst af skimmelsvampe på undertaget i tagkonstruktionen.
- Omfanget af skimmel i tagkonstruktionen er af sådan et omfang, at det er overvejende sandsynligt/stor risiko for jf. SBI 204 tabel 18, at det påvirker boligens indeklima negativt og dermed nedsætter boligens brugbarhed.
- Skaderne vurderes at have været der på overtagelsestidspunktet, da kondensskader vil kunne opstå selv ved almindelig brugeradfærd, taget de konstruktionsmæssige forhold i betragtning.

Det anbefales, at sagen følges af rådgiver med ekspertise på skimmelsvampeområdet. Dette arbejde kan udføres af [klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 3]."

Af selskabets mail af 23/10 2020 til klagerens tidligere advokat fremgår bl.a.:

"Det fremsendte giver ikke anledning til at ændre vores afgørelse, hvorfor jeg må henvise til, at sagen påklages til Ankenævnet for Forsikring.

Jeg skal dog for god ordens skyld bemærke, at *acremonium strictum* ud fra <https://houstest.dk/leksikon/> og <https://www.dansk-skimmel.dk/undersogelse/viden-omskimmelsvamp/typer-af-svamp-og-bakterier> er en skimmelart, som faktisk findes i naturen i jord og dødt plantemateriale, og derfor også naturligt kan forekomme indendørs."

Af DNA-analyse af 24/11 2020 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

OE 1568 Stueetagen - soveværelse

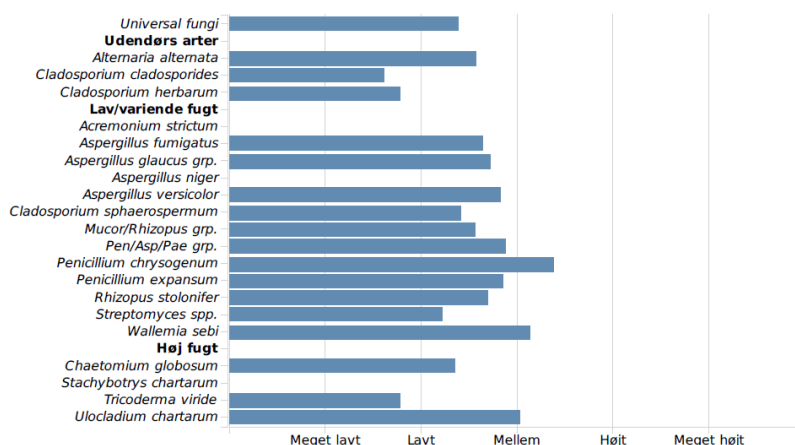


B

På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er let forhøjede forekomster af enkelte skimmelsvampe på prøven, men der er lav forekomst af fugtindikatorerne. Dette skyldes formentlig ophobning af skimmelmateriale i støv fra udeluften og ikke at indeklimaet er påvirket af skjulte fugtskader.

Vægtet fordeling

Profil af den analyserede prøve. Værdierne er normaliserede ud fra en database med niveauer fra sunde boliger og fra boliger med kendte fugtskader.



...

OE 1569 1. sal - Stue/kontor ved trappen

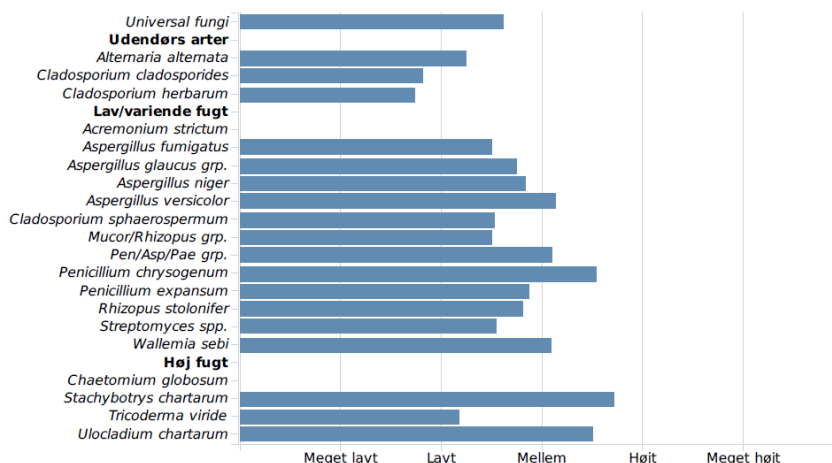


D

På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper i forhold til det forventelige niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Endvidere ses en unormal sammensætning af skimmelsvampetyper som indikerer en ældre udtørret fugtskade eller aktuelt opfugtede bygningsdele.

Vægtet fordeling

Profil af den analyserede prøve. Værdierne er normaliserede ud fra en database med niveauer fra sunde boliger og fra boliger med kendte fugtskader.



Af mail af 11/1 2021 fra klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 3 til klagerens tidligere advokat fremgår bl.a.:

"Endvidere skal det bemærkes, at *Stachybotrys chartarum* som findes i mellehøje niveauer, er en skimmelsvampeart som kræver meget høje fugtniveauer og ikke er en skimmelsvampeart som kan relateres til udeluften (se eventuelt SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering', tabel 33). Det er derfor stadig vores vurdering, at påvirkningen af indeklimaet på 1.sal, skyldes fugtskader (eller gamle fugtskader) skjult i konstruktionen. Se eventuelt SBI-Anvisning 274, tabel 13."

Af hustypebeskrivelsen fra tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Vægge

Utæt samling af dampspærre mod loft og ved gulv kan give støvfigurer (sorte striber) på hvidmalede overflader og et forøget varmemeforbrug. Ved gennemføringer kan dampspærren være utæt, hvis den ikke er udført korrekt på fast underlag.

Tag

Ikke-udnyttede tagrum med fast undertag af træplader får ofte mørkfarvede områder* ved tagfod og tagkip. Isoleringen skal ved tagfod være beskyttet med vindpap eller plade for at sikre isoleringsevnen og fri luftpassage ved tagfod. Der skal være ventilation ved tagryg, eventuelt med snefangsbånd, som hindrer indtrængen af fygesne.

Dampspærren i loftet kan være utæt ved gennemføringer, specielt omkring eventuelle indbyggede spots. På flade tage med tagpap og med ringe fald mod tagedløbet vil vand/sne blive liggende længere end på huse med større fald på taget. Ved utætheder i tagpappen vil vand kunne trænge igennem.

Nogle flade tage er udført med en særlig dampspærre, som i stedet for ventilation udnytter solpåvirkning til løbende at fjerne ophobet fugt. Det skal i så fald sikres, at hele tagfladen får sol størstedelen af dagen, og eventuelle skyggende træer skal derfor beskæres."

Af forsikringsbetingelserne nr. 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, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen – der er opført i 2007 – den 1/11 2018. Den 21/1 2019 anmeldte han fejl og mangler ved dampspærren i tagkonstruktionen. Selskabet har afvist dækning for det anmeldte forhold.

Klageren ønsker udbedring af den mangelfulde dampspærre samt følgeskaderne. Han har anført, at der er påvist skimmelforekomster tre steder i tagkonstruktionen, som påvirker indeklimaet negativt, og at der er konstateret et forhøjet niveau af skimmelsvampe på ejendommens førstesal. Han har blandt andet henvist til konklusionen fra sin rådgivende ingeniør/rådgiver 3, hvoraf det fremgår, at skimmelsvampearten *stachybotris chartarum*, der findes i mellemhøje niveauer på førstesalen, kræver meget høje fugtniveauer og som ikke kan relateres til udeluften. Det er derfor hans vurdering, at påvirkningen af indeklimaet på førstesalen skyldes fugtskader skjult i konstruktionen. Han har anført, at skaden vurderes at have været der på overtagestidspunktet, da kondensskader vil kunne opstå selv ved almindelig brugeradfærd, taget de konstruktionsmæssige forhold i betragtning.

Selskabet har anført, at alle undersøgelser viser, at den omhandlende dampspærre er mangelfuldt udført, herunder udført uden tætning ved flere gennembrydninger. Der foreligger dog ingen dokumentation for, at den manglende dampspærre har medført fugtforekomster, som udgør aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Selskabet har vurderet, at den behersket konstaterede skimmelforekomst i tagkonstruktionen er udtryk for en naturlig forventelig forekomst, ikke mindst henset til sammensætningen af skimmelforekomsterne. De udførte skimmelprøver dokumenterer heller ikke, at der var skimmelforekomst i indeklimaet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Selskabet har gjort opmærksom på, at indeklimaet først nævnes ved rapporten af 17/3 2020 fra klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 3. Selskabet har videre anført, at der er tale om en lukket konstruktion, hvorfor der heller ikke er grundlag for at antage, at skimmelforekomsten vil vandre til beboelsen. Selskabet har henvist til typehusbeskrivelsen i tilstandsrapporten for ejendomme opført i perioden 2006-2011, hvoraf det fremgår, at dampspærre kan være utæt i vægge og loft.

Af selskabets mail af 28/3 2019 til klageren fremgår det, at "ved min besigtigelse så jeg i begge skunkrum og kunne konstatere at dampspærre følger skunkvæggen til gulv. Jeg kunne ikke konstatere dampspærre fra skunkvæg og ud til facade. Skunkrum var udført som varm skunk. Relativ luftfugtighed i skunken var ikke forhøjet. Jeg målte 50% ved 21,5 grad og træfugtighed lå på 3-5% og var således heller ikke forhøjet. Der kunne ikke konstateres tegn på fugtskader i skunkrum. Jeg var også i loftrum, hvor du påpegede at dampspærre ved rørgennemføringer ikke var tapet eller tætsluttende. Samlinger var heller ikke samlet, men i stedet klemte mellem de 2 lag gips. Luftfugtighed og træfugt i loftrum var normal og der var ikke tegn på skader, heller ikke ved rørgennemføringerne".

Af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 9/5 2019 fra klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 1 fremgår det, at "forholdene omkring manglende og utæt dampspærre har på nuværende tidspunkt ikke medført skade i de områder som vi kan se, men det opfylder ikke kravene til montage af dampspærre i henhold til BR 98. Uddrag fra ankenævnskendelse 88453 Side 12: Nævnet finder det godtgjort, at dampspærren for at opfylde vejledningen efter BR 98 burde have væ-

ret ført helt ned og ud til tagremmen eller ydervæggen ved tagfod. Nævnet finder, at selskabet ud over det allerede anerkendte skal yde forsikringsdækning for, at der etableres korrekt, tæt dampspærre helt ned og ud til tagremmen eller ydervæggen ved tagfod. På denne baggrund er det min vurdering at dampspærren skal gøres tæt og etableres der hvor der ikke er korrekt monteret dampspærre".

Det fremgår af fugtundersøgelse af 18/10 2019 fra selskabets rådgivende ingeniør, at "på baggrund af nærværende undersøgelsesresultater kan vi fastslå, at de undersøgte bygningsdele aktuelt er tørre og uden tegn på skader. Intet tyder således på, at utætheder i dampspærren har medført opfugtning af bygningsdelene eller skader i form af råd eller svamp i de 12 år ejendommen har eksisteret".

Af mikrobiel undersøgelse af 17/3 2020 fra klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 3 fremgår bl.a. " **Vurdering:**... Omfanget af synlig skimmelvækst på undersiden af undertaget blev i forbindelse med undersøgelsen konstateret 3 ud af 3 steder. Taget den generelt manglende dampspærre i skunkrum, samt manglende tætning af dampspærre i betragtning, må det vurderes, at skaderne med overvejende sandsynlighed er et generelt problem for tagkonstruktionen. Jf. By og Byg Anvisning 204 'Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger', vurderes der stor risiko for eksponering af skimmelsvampe til indeklimaet, ved skjult skimmelvækst over 10 m2. Hvilket vurderes at være tilfældet i den pågældende sag. At dampspærren er så mangelfuld og utilstrækkeligt tætnet omkring konstruktionsdele og rørgennemføringer, gør ikke risikoen for eksponering mindre! Det må på baggrund af ovenstående derfor vurderes, at der er stor risiko for eksponering af skimmelsvampe fra tagrummet til indeklimaet, hvilket vil resultere i et negativt påvirket indeklima og nedsat brugbarhed af boligen. Det skal dog bemærkes, at indeklimaet ikke er undersøgt ifm. nærværende undersøgelse. ... **Konklusion:** ... forholdet med manglende dampspærre i skunkrummet, samt manglende tætning i samlinger, omkring konstruktionsdele- og rørgennemføringer er at betragte som en konstruktions- og montagefejl. Forholdet går udover hvad man må forvente af et hus opført i 2007 og adskiller sig derfor markant fra tilsvarende bygninger af samme alder og i god vedligeholdelsesstand. For-

holdet har resulteret i, at der ledes varm og mere fugtholdig luft op i tagkonstruktionen og forårsager periodiske kondensdannelser på undersiden af undertaget. De periodiske kondensdannelser forårsager vækst af skimmelsvampe på undertaget i tagkonstruktionen. Omfanget af skimmel i tagkonstruktionen er af sådan et omfang, at det er overvejende sandsynligt/stor risiko for jf. SBI 204 tabel 18, at det påvirker boligens indeklima negativt og dermed nedsætter boligens brugbarhed. Skaderne vurderes at have været der på overtagelsestidspunktet, da kondensskader vil kunne opstå selv ved almindelig brugeradfærd, taget de konstruktionsmæssige forhold i betragtning".

Det fremgår af DNA-analyse af 24/11 2020 indhentet af klageren, at "**stueetagen - soveværelset** ... På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er let forhøjede forekomster af enkelte skimmelsvampe på prøven, men der er lav forekomst af fugtindikatorerne. Dette skyldes formentlig ophobning af skimmelmateriale i støv fra udeluften og ikke at indeklimaet er påvirket af skjulte fugtskader", og at "**1. sal - Stue/kontor ved trappen** ... På baggrund af analyseresultaterne vurderes det, at der er et forhøjet niveau af en eller flere skimmelsvampetyper i forhold til det forventelige niveau for tørre, rene og uskadede bygninger. Endvidere ses en unormal sammensætning af skimmelsvampetyper som indikerer en ældre udtørret fugtskade eller aktuelt opfugtede bygningsdele".

Af mail af 11/1 2021 fra klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 3 fremgår det, at "endvidere skal det bemærkes, at *Stachybotris chartarum* som findes i mellehøje niveauer, er en skimmelsvampeart som kræver meget høje fugtniveauer og ikke er en skimmelsvampeart som kan relateres til udeluften (se eventuelt SBI-anvisning 274 'Skimmelsvampe i bygninger – undersøgelse og vurdering', tabel 33). Det er derfor stadig vores vurdering, at påvirkningen af indeklimaet på 1.sal, skyldes fugtskader (eller gamle fugtskader) skjult i konstruktionen. Se eventuelt SBI-Anvisning 274, tabel 13".

Det fremgår af hustypebeskrivelsen fra tilstandsrapporten, at "**Vægge** Utæt samling af dampspærre mod loft og ved gulv kan give støvfigurer (sorte striber) på hvidmalede overflader og et forøget varmekonsum. Ved gennemføringer kan dampspærren være utæt, hvis den ikke er udført korrekt på fast underlag. **Tag** Ikke-udnyttede tagrum med fast undertag af træplader får ofte mørkefarvede områder ved tagfod og tagkrop. Isoleringen skal ved tagfod være beskyttet med vindpap eller plade for at sikre isoleringsevnen og fri luftpassage ved tagfod. Der skal være ventilation ved tagryg, eventuelt med snefangsbånd, som hindrer indtrængen af fygesne. Dampspærren i loftet kan være utæt ved gennemføringer, specielt omkring eventuelle indbyggede spots".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 fremgår det, at forsikringen dækker "udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

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

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadesårsag 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 skadesårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang,

Ankenævnet for Forsikring

24.

96517

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 forhold ved dampspærren i tagkonstruktionen, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt lagt vægt på, at det af fugt- og byggeteknisk gennemgang af 9/5 2019 fra klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 1 fremgår, at den utætte og mangelfulde dampspærre ikke har medført skader.

Nævnet har også lagt vægt på fugtundersøgelsen af 18/10 2019 fra selskabets rådgivende ingeniør, hvoraf det fremgår, at de undersøgte bygningsdele aktuelt er tørre og uden tegn på skader.

Nævnet har videre lagt vægt på de fremlagte fotografier af tagrummet, hvor det fremstår i god stand uden alvorlige fugtproblemer, og at ejendommen er opført i 2007.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren herudover ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummet 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 navnlig lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/11 2018, og at indeklimaet først ved undersøgelsen af 17/3 2020 fra klagerens rådgivende ingeniør/rådgiver 3 nævnes.

Ankenævnet for Forsikring

25.

96517

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder den mikrobielle undersøgelse af 17/3 2020 og DNA-analysen af 24/11 2020 indhentet af klageren, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der alene er påvist få forekomster af skimmelsvamp i ejendommens lukkede konstruktioner, og at DNA-analysens resultater efter nævnets opfattelse ikke godtgør, at indeklimaet i ejendommens beboelsesarealer som følge af skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet udgjorde en helbredsrisiko, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand