

Ankenævnet for Forsikring

Den 22. september 2021 blev i sag nr. 96627:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerforsikring med udvidet dækning. Ejendommen er opført i 1969 og er overtaget af klageren den 1/3 2019 på baggrund af tilstandsrapport af 2/10 2018. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.3 Skotrender/Inddækninger	K3	Der mangler fugt, der hvor inddækningen (løskanten) er ført ind i murværket mod nord. Note: Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner.
1.11 Ventilation	K1	Der er konstateret misfarvninger på undersiden af krydsfinerplader i tagrummet. Note: Forholdet er af mindre omfang og der kunne ved besigtigelsen ikke umiddelbart konstateres forhøjet fugt i områderne. Der er desuden udført ventilation ved tagudhæng, hvorfor forholdet vurderes at være af mindre betydning.

I klageskema af 17/3 2021 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Den 30. oktober 2021 indgås købsaftale, jf. bilag 1. Hertil var knyttet salgsopstillingen, jf. bilag 2. Energimærkningsrapport fra 18. marts 2011 ligeså, jf. bilag 3. Der blev i forbindelse med handlen efter fremgangsmåden i lov om forbrugerbeskyttelse ved omsætning af fast ejendom udarbejdet tilstandsrapport ved byggesagkyndig, jf. bilag 4, og tegnet ejerskifteforsikring jf. bilag 5.

Ejendommen overtages 1. marts 2019. I vinteren 2019-2020 konstaterer køberne fugtproblemer, idet der var meget fugt i huset og loftet. Videre blev de mistænksomme over misfarvninger på undersiden af krydsfinerplader i tagrummet.

På den baggrund fik de udarbejdet skimmelsvamp rapport 13. februar 2020, vedlagt som bilag 6. Her konstateres meget høje niveauer af skimmel. Udgifterne til udbedring blev skønnet til ikke under 275.000 ex moms.

Krav herpå blev herefter rettet krav mod byggesagkyndig, jf. bilag 7, og samtidig til ejerskifteforsikringen, jf. bilag 8.

Bilag 7 er ikke vedlagt

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Selskabet skal anerkende, at der foreligger en dækningsberettiget skade."

Selskabet har i brev af 26/4 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagen vedrører skimmel i husets tagkonstruktion, som ifølge klagers advokat skal dækkes af ejerskifteforsikringen. DBF har afvist dækning med henvisning til, at de registrerede skimmelforekomster i tagkonstruktionen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og i øvrigt ikke udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende [...] den 1. marts 2019. I forbindelse med handlen tegner klager en 10-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport [...]. Endelig tilstandsrapport fremlægges som bilag A. Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag B.

Den 24. juni 2020 anmelder klagers advokat skimmel på underside af tagfinerplader i husets tagrum og fremlægger i samme forbindelse analyserapport af den 13. februar 2020 fra [sagkyndig]. Korrespondance mellem DBF og klagers advokat fra den 24. juni 2020 til den 4. august 2020 samt analyserapporten er fremlagt af klagers advokat.

Den 3. juli 2020 foretager DBF besigtigelse af tagrummet, hvor der kan registreres mørkfarvninger/skimmel på underside/bagside af finerplader, der fungerer som underlag for tagpaptag og udevendig beklædning over facadevinduer. Der kan ikke måle forhøjet fugt i tagkonstruktionen, som fremstår med ventilationsspalter ved tagfod mod have og ved tagudhæng mod adgangssti. Besigtigelsesnotat af den 3. juli 2020 fremlægges som bilag C.

På baggrund af de ved besigtigelse registrerede forhold afviser DBF dækning den 8. juli 2020 med henvisning til, at de konstaterede skimmelforekomster ikke udgør en dækningsberettigende skade, ligesom der i øvrigt er taget forbehold for råd- og svampeskader i tagkonstruktionen. Klager er uenig i afgørelsen, som påklages til Ankenævnet for Forsikring den 17. marts 2021. Den 14. april 2021 retter klagers advokat henvendelse til DBF's klageafdeling, som den 15. april 2021 fastholder dækningsafslaget med henvisning til, at der ikke er grund til at antage, at de påviste skimmelfore-

komster på finerpladerne i tagrummet har betydning for husets indeklima og at disse i øvrigt er korrekt beskrevet og anmærket i tilstandsrapporten. Supplerende korrespondance mellem DBF og klager fra den 17. marts til den 15. april 2021 fremlægges som bilag D.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Ifølge klagers advokat skal DBF anerkende, at skimmelforekomsterne i tagkonstruktionen udgør en dækningsberettigende skade.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler bevisbyrden – for at skimmelforekomsterne i tagkonstruktionen udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2019 jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5 – klager.

Tagkonstruktionen er udført 2006 (bilag C, foto 32) i forbindelse med en næsten fuldstændig genopførelse af huset i henhold til dets oprindelige udseende (salgsannonce fra oktober 2006 tilgængelig på byggesagsportalen fremlægges som bilag E). Huset er udført med 300 mm udlagt isolering i uopvarmet loftsrum jf. bilag 3.

Følgende anmærkning fremgår af tilstandsrapportens afsnit vedrørende tagkonstruktionen på bygning A.

I den af klager fremlagte analyserapport fra [sagkyndig] fremgår det, at der ved [sagkyndiges] besigtigelse af tagrummet den 13. februar 2021 kunne registreres forhøjet fugt i finerplader (20,7 %) samt massiv skimmelvækst (nedre kategori) af ukendt skimmelart.

I forbindelse med DBF's besigtigelse den 3. juli 2020 kan selvsamme misfarvninger og ventilationsforhold konstateres (bilag C, bl.a. foto 4, 9, 10 og 12 samt foto 14, 19, 22, 23, 31, 48 – 51), ligesom der ikke kan måles forhøjet fugt i finerplader og spær (bilag C, foto 36 – 39 og 45 – 47).

Tagkonstruktionen er udført med tilstrækkelig og korrekt ventilation ved henholdsvis tagudhæng (mod adgangssti) og tagfod (mod have) i henhold til de på udførelsestidspunktet gældende regler jf. BRS 98, kapitels 4.1.3. Selvom en tagkonstruktion er velventileret vil/kan der på finerpladerne og det øvrige træværk i den uisolerede del af tagkonstruktionen, særligt om vinteren – grundet underafkøling af tagunderlaget om natten og hurtig opvarmning af tagfladen om dagen – dannes kondens og senere skimmelvækst, hvilket også illustreres ved forskellen på [sagkyndiges] og DBF's fugtmålinger. Byg ERFA blad (47) 110719 'Tagunderlag af krydsfiner – misfarvning efter skimmelvækst' fremlægges som bilag F.

Efter DBF's opfattelse afviger mørkfarvningerne/skimmelforekomsterne på finerpladerne i loftsrummet ikke nævneværdigt fra, hvad klager måtte forvente af den pågældende konstruktion/bygningsdel (finerplader som underlag for tagpaptag i uisoleret del af loftsrum) og tilstandsrapportens K1-anmærkning vedrørende misfarvninger på undersiden af krydsfinerplader i tagrummet, som – efter DBF's opfattelse – ikke er klart forkert beskrevet.

Det er derfor også DBF's opfattelse, at klager ikke har påvist, at de ikke artsbestemte skimmelforekomster på finerpladerne i loftsrummet – som er adskilt fra husets beboelsesrum – på overtagelsestidspunktet den 1. marts 2019 havde en så negativ indvirkning på indeklimaet i husets beboelsesdel, at de udgjorde en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

DBF gør på baggrund af ovenstående gældende at,

- klager ikke har påvist eller antageliggjort, at skimmelforekomsterne på finerpladerne i loftsrummet udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet herunder, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten
- klager derudover ikke har påvist eller antageliggjort, at tagkonstruktionen ikke er ventileret i henhold til den på udførelsestidspunktet gældende bygningslovgivning og dertil hørende offentligtretlige forskrifter herunder BRS 98.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 7/6 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Af forsikringsbetingelserne fremgår

'Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens Tag/tagkonstruktion jf. tilstandsrapporten punkt 1.3/1.11, som følge af fugt.'

Videre fremgår:

'3.1

Forsikringen dækker 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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forbyggende foranstaltninger.'

Endeligt bemærkes, at loftrummet slutter til de øvrige beboelses- og opholdsrum.

Anbringender

Forsikringsselskabet har gjort gældende, at klager ikke har ført bevis for, at skaden forelå på overtagelsestidspunktet. Det gøres gældende, at bevis herfor er ført, jf. netop den fremlagte tilstandsrapports k1-anmærkning. Tilstandsrapporten blev som bekendt udarbejdet inden overtagelsen.

Modsat hvad forsikringsselskabet anfører, har klager godtgjort, at der foreligger en dækningsberettiget skade vis-a-vis definitionen i betingelserne, sammenholdt med de fremlagte bilag. Der henvises til det sideordnede og alternative led i forsikringsbetingelserne 'eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger...' Det bør kunne fastslås uden videre sagkyndig bevisførelse, at det har en væsentlig negativ virkning på en bygningens brugbarhed og værdi, at den er angrebet af skimmel.

Det gøres gældende, at den omstændighed, at loftrummet ikke er et beboelsesrum, ikke medfører, at skaden af denne grund ikke er dækningsberettiget. Der henses til skadens karakter sam-

menholdt med at loftrummet slutter til beboelsesrum, hvorefter det bemærkes, at skimlen har negativ indvirkning på indeklimaet i beboelsesrummene og på beboernes sundhed.

Det gøres gældende at forsikringsselskabet forbehold på baggrund af tilstandsrapporten er ugyldigt. Forsikringsselskabets forbehold er begrundet i tilstandsrapportens årsagsforklaring, som er forkert, idet det heri fastslås, at ventilationen i loftrummet udelukker væsentlige fugtproblemer. Forsikringsselskabets forbehold er desuden for generelt og vidtgående. Det bemærkes, at forbehold netop ikke er taget over for den mangelfulde ventilation i tagkonstruktionen, men for råd/fugt i taget/tagkonstruktionen generelt.

Det gøres gældende, at det ikke er en betingelse for klagers krav, at tagkonstruktionen på udførelsestidspunktet er bygget iht. offentligretlige forskrifter. Det afgørende er forsikringsbetingelsernes definition, hvorefter det ikke er en betingelse for dækning, at skaden skal være forårsaget af, at offentligretlige forskrifter har været fraveget."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos. Af analyserapport om skimmelsvamp af 13/2 2020 fremgår bl.a.:

"5.0 OBSERVATIONER OG MÅLINGER

Tag konstruktion er fladt tag med en ca 20° hældning, som er bestående af tagpap lagt på krydsfiner plader med.

Gennemgået visuelt samt udtaget kontrol målinger af fugt i konstruktionerne samt udtaget Mycometer Surface prøve for skimmelsvamp.

Der kan konstateres misfarvninger på undersiden af krydsfiner plader. Fugtmåling udtaget som viser 20,7% fugt målt med indstiksmåler. Overstiger fugt niveauet i trækonstruktion med mere end 16% er der risiko for skimmelsvamp og trænedbrydende svampe. Mycometer Surface prøve udtaget.

Generelt

Årsagen til opfugtningen skyldes manglende ventilation i tagrum.

6.0 RESULTATER OG KONKLUSIONER

Før rens:

Efter aftale har vi udtaget følgende Mycometer prøver:

Prøve nr.	Prøvetype	Prøvested	Resultat	A	B	C
1	Mycometer-surface	Underside af tagplader	594			X

Som det fremgår er der tale om C værdi i de udtagne Mycometer - test.

7.0 AFHJÆLPNINGS FORSLAG

Ud fra den visuelle gennemgang, samt den udtaget Mycometer Surface prøve, vurderes det, at det ikke er muligt at afrense tagpladerne på grund af pladsmangel, hvorfor vi anbefaler at udskifte pladerne.

Vi anbefaler, at der i forbindelse med udførsel af dette, ligeledes fjernes øverste lag isolering samt tagspær støvsuges og behandles med HYSAN.

Afslutningsvis reetableres med ny isolering, tagkrydsfiner plader og tagpap, efter gældende regler.

...

Bemærkninger:

Prøve nr.	Prøvested	MycoMeter tal	A	B	C
1	Underside af tagplader	594			X

Kategori A : MycoMeter-tal $\leq$ 25

Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrunds niveau.

Kategori B : $25 < \text{MycoMeter-tal} \leq 450$

Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrunds niveau. Dette skyldes ophobning af svampesporer, men kan dog i enkelte tilfælde skyldes vækst af skimmelsvampe.

Kategori C : MycoMeter-tal > 450

Målingen viser massiv vækst af skimmelsvamp.

"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/7 2020 fremgår bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler

Skimmel på underside af tagkrydsfiner i tagrum

Beskrivelse/årsag/konklusion

Konstruktion/opbygning/ Alderen på det skadede: Skråtag med ensidigt tagfald. Tagpaptag udført på tagkrydsfiner på gitterspær, der er i udhæng langs begge sider af ejendommen udført ventilation gennem udhængsbrædder. (Tagkonstruktionen er ifølge sælgers oplysninger udskiftet 2012)

Beskrivelse: Ved besigtigelsen anviser forsikringstager ejendommens tagrum, der kan her konstateres sort afsværtning af skimmel på undersiden af tagkrydsfiner, dette i større eller mindre grad i hele tagrummet. Foto 4, 7, 9, 10, 12, 14, 15, 17, 18, 20, 21. Der ses visuelt ikke tegn på skimmelvækst på resterende bygningsdele i tagrummet. Langs begge facader af ejendommen er der udført ventilation gennem udhængsbrædder. Foto 26-30+ 42-44.

Af bygningsreglementet fra 1966 der er gældende ved ejendommens opførelse fremgår følgende: 7. Stk. 7. Tagkonstruktioner, der indeholder træ eller andet organisk materiale, skal forsynes med ventilationsåbninger placeret således, at ventilationsluften fordeler sig jævnt over hele tagfladens underside. Ventilationsåbningernes samlede nettoareal skal være mindst 1/500 af det bebyggede areal.

Ejendommens bebyggede areal er $124 \text{ m}^2 = 1240000 \text{ cm}^2$, $1/500$ heraf er $= 2480 \text{ cm}^2$.

Aktuelt udmålt ventilation ved øst facade: 9042 cm^2 . (Deraf 1062 cm^2 'ekstra' ved hovedindgang), Aktuelt udmålt ventilation ved vest facade: 6650 cm^2 . I alt: 15692 cm^2 . Kravet i forhold til bygningsreglementet er således opfyldt.

Der har ved besigtigelsen ikke kunnet konstateres aktuel fugt i tagkrydsfiner eller spær. 36-39, det skal understreges at fugtmålinger er udtryk for et øjebliksbillede, og niveauer kan variere væsentligt i forhold til vejr og årstider.

Konklusion: Jeg vil umiddelbart vurdere at det skimmel der ses på tagkrydsfiner i tagrummet kan tilskrives at tagkrydsfineren ikke har været tilstrækkelig tør ved opførelse af taget. Aktuelt ses skimmelbelægninger spredt på underside af tagkrydsfiner, henset ventilationsåbningernes aktuelle størrelse mener jeg ikke at der er risiko for at forholdet udvikler sig yderligere, eller at der skulle være risiko for at forholdet skulle påvirke underliggende boligareal i væsentlig grad, jeg har ved besigtigelsen adspurgt forsikringstager om de har oplevet gener som følge af det anmeldte forhold, og det oplyses at dette ikke har været tilfældet. Forholdet har ingen konstruktiv betydning for tagkonstruktionens bære eller funktionsevne. Tagkonstruktionen er udført lovligt og sædvanligt. Anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelsen af ejendommen.

Udbedring: Vurderes ikke relevant.

Tilstandsrapport/policeforbehold

...

Anmærkninger i tilstandsrapport:

1.11 Ventilation

K1 Der er konstateret misfarvninger på undersiden af krydsfinerplader i tagrummet. Note: Forholdet er af mindre omfang og der kunne ved besigtigelsen ikke umiddelbart konstateres forhøjet fugt i områderne. Der er desuden udført ventilation ved tagudhæng, hvorfor forholdet vurderes at være af mindre betydning.

Policeforbehold:

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens Tag/tagkonstruktion jf. tilstandsrapporten punkt 1.3/1.11, som følge af fugt.

Fra sælgeroplysninger:

1.3

Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne? Hvis ja, hvilke og hvornår?

Huset er fra 1969 - pga. af misligholdelse blev det revnet ned i 2006, på nær ydervægge i 2012 og genopbygget.

Regres: Ingen regresmuligheder"

Af forsikringspolice gældende pr. 1/3 2019 fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse Forsikringen dækker ikke Vvs-installationer jf. side 16 pkt. 10.5, som ikke er udført i overensstemmelse med de på udførelsestidspunktet gældende forskrifter/regler.

Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens Tag/tagkonstruktion jf. tilstandsrapporten punkt 1.3/1.11, som følge af fugt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?"

3.1

Forsikringen dækker 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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

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

...

4.4

Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

...

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1

Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligtretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, Byg-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser til pkt. 16.1:

- a) Ulovlig terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt
- b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1969, og klageren overtog ejendommen den 1/3 2019. Den 24/6 2020 anmeldte klageren skimmel på undersiden af tagfinerplader i husets tagrum.

Klageren ønsker at selskabet skal anerkende, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Han har anført, at der i vinteren 2019-2020 konstateres fugtproblemer, idet der var meget fugt i huset og på loftet, at der ved skimmelsundersøgelse konstateres meget høje niveauer af skimmel, og at skimlen har negativ indvirkning på indeklimaet i beboelsesrummene og på beboernes sundhed. Han har anført, at det har væsentlig negativ virkning på en bygnings brugbarhed og værdi, at den er angrebet af skimmel. Den omstændighed, at loftrummet ikke er et beboelsesrum, kan ikke medføre et andet resultat. Han har anført, at forsikringsselskabets forbehold på baggrund af tilstandsrapporten er ugyldigt, idet forbeholdet er begrundet i tilstandsrapportens årsagsforklaring, som er forkert, og idet forbeholdet desuden er for generelt og vidtgående.

Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist eller antageliggjort, at skimmelsvampen på finerpladerne i loftrummet udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet. Forholdet er ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at klageren ikke har påvist eller antageliggjort, at tagkonstruktionen ikke er ventileret i henhold til den

på udførelsestidspunktet gældende bygningslovgivning og dertil hørende offentligretlige forskrifter herunder BRS 98.

I tilstandsrapporten er det under punkt 1.3 – Skotrender/inddækninger – med karakteren K3 oplyst "Der mangler fuge, der hvor inddækningen (løskanten) er ført ind i murværket mod nord ... Der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner". Under punkt 1.11 – Ventilation – med karakteren K1 er det oplyst, at "Der er konstateret misfarvninger på undersiden af krydsfinerplader i tagrummet ... Forholdet er af mindre omfang og der kunne ved besigtigelsen ikke umiddelbart konstateres forhøjet fugt i områderne. Der er desuden udført ventilation ved tagudhæng, hvorfor forholdet vurderes at være af mindre betydning".

Af analyserapport af 13/2 2020 vedrørende skimmelsvamp fremgår det, at "Der kan konstateres misfarvninger på undersiden af krydsfiner plader. Fugtmåling udtaget som viser 20,7% fugt målt med indstiksmål. Overstiger fugt niveauet i trækonstruktion med mere end 16% er der risiko for skimmelsvamp og trænedbrydende svampe. Mycometer Surface prøve udtaget ... Årsagen til opfugtningen skyldes manglende ventilation i tagrum... Som det fremgår er der tale om C værdi i de udtagne Mycometer-test... Ud fra den visuelle gennemgang, samt den udtaget Mycometer Surface prøve, vurderes det, at det ikke er muligt at afrense tagpladerne på grund af pladsmangel, hvorfor vi anbefaler at udskifte pladerne. Vi anbefaler, at der i forbindelse med udførsel af dette, ligeledes fjernes øverste lag isolering samt tagspær støvsuges og behandles med HYSAN. Afslutningsvis reetableres med ny isolering, tagkrydsfiner plader og tagpap, efter gældende regler".

Af selskabets besigtigelsesnotat af 3/7 2020 fremgår det, at "Ved besigtigelsen anviser forsikringstager ejendommens tagrum, der kan her konstateres sort afsværtning af skimmel på undersiden af tagkrydsfiner, dette i større eller mindre grad i hele tagrummet ... Der ses visuelt ikke tegn på skimmelvækst på resterende bygningsdele i tagrummet ... Af bygningsreglementet fra 1966 der er gældende ved ejendommens opførelse fremgår følgende: 7. Stk. 7. Tagkonstruk-

tioner, der indeholder træ eller andet organisk materiale, skal forsynes med ventilationsåbninger placeret således, at ventilationsluften fordeler sig jævnt over hele tagfladens underside. Ventilationsåbningernes samlede nettoareal skal være mindst $1/500$ af det bebyggede areal. Ejendommens bebyggede areal er $124 \text{ m}^2 = 1240000 \text{ cm}^2$, $1/500$ heraf er $= 2480 \text{ cm}^2$. Aktuelt udmålt ventilation ved øst facade: 9042 cm^2 . (Deraf 1062 cm^2 "ekstra" ved hovedindgang), Aktuelt udmålt ventilation ved vest facade: 6650 cm^2 . I alt: 15692 cm^2 . Kravet i forhold til bygningsreglementet er således opfyldt. Der har ved besigtigelsen ikke kunnet konstateres aktuel fugt i tagkrydsfiner eller spær. 36-39, det skal understreges at fugtmålinger er udtryk for et øjebliksbillede, og niveauer kan variere væsentligt i forhold til vejr og årstider. **Konklusion:** Jeg vil umiddelbart vurdere at det skimmel der ses på tagkrydsfiner i tagrummet kan tilskrives at tagkrydsfineren ikke har været tilstrækkelig tør ved opførelse af taget. Aktuelt ses skimmelbelægninger spredt på underside af tagkrydsfiner, henset ventilationsåbningernes aktuelle størrelse mener jeg ikke at der er risiko for at forholdet udvikler sig yderligere, eller at der skulle være risiko for at forholdet skulle påvirke underliggende boligareal i væsentlig grad, jeg har ved besigtigelsen adspurgt forsikringstager om de har oplevet gener som følge af det anmeldte forhold, og det oplyses at dette ikke har været tilfældet. Forholdet har ingen konstruktiv betydning for tagkonstruktionens bære eller funktionsevne. Tagkonstruktionen er udført lovligt og sædvanligt. Anmeldte forhold har været tilstede ved overtagelsen af ejendommen".

Af forsikringspolice gældende pr. 1/3 2019 fremgår det, at "Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens Tag/tagkonstruktion jf. tilstandsrapporten punkt 1.3/1.11, som følge af fugt".

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

Nævnet bemærker videre, at det efter nævnets praksis er en betingelse for dækning til afrensning mv. af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) er en følgeskade i relation til en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugt-

ning/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 brugbarheden af 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 skimmelsvampen på undersiden af tagfinerpladerne i husets tagrum er en følgeskade i relation til en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, eller at der på overtagelsestidspunktet var skimmelsvamp i tagkonstruktionen, som nedsatte brugbarheden af beboelsesrummene, og som gik udover, hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet ikke har villet yde dækning over forsikringens basisdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der alene er blevet udtaget skimmelprøve fra undersiden på tagpladerne i tagrummet, og at hovedårsagen til skimmel ifølge den indhentede skimmelrapport er manglende ventilation i loftsrummet. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at klageren i tilstandsrapporten med K3 anmærkning var advaret om, at der var risiko for fugtindtrængen på grund af manglende fuge i murværket mod nord, og med K1 anmærkning ved ventilationen om, at der var konstateret misfarvninger på undersiden af krydsfinerplader i tagrummet. Nævnet bemærker, at det er alment kendt, at fugt i tagkonstruktionen også vil kunne medføre forekomst af skimmel.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 3/7 2020 fremgår, at det henset til ventilationsåbningernes aktuelle størrelse blandt andet ikke vurderes, at forholdet skulle påvirke underliggende boligareal i væsentlig grad, og at klageren til selskabets taksator har oplyst, at der ikke er oplevet gener som følge af det anmeldte forhold.

Ankenævnet for Forsikring

13.

96627

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 16, at den udvidede dækning omfatter ulovlige bygningsindretninger. Nævnet finder, klageren ikke bevist, at der i relation til ventileringen af tagkonstruktion er tale om ulovlige forhold på tidspunktet for opførelsen af ejendommen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet ikke har villet yde dækning over forsikringens udvidede dækning.

Det fremgår af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., at der på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Efter en samlet vurdering finder nævnet, at selskabet – i relation til det af klageren anmeldte forhold – har været berettiget til at påberåbe sig forbeholdet i policen. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet også under henvisning til forbeholdet har afvist at yde forsikringsdækning.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets forbehold er konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger om, at der er konstateret manglende fuger ved inddækningen, hvorfor der er risiko for fugtindtrængen og skader på de underliggende/bagvedliggende konstruktioner, samt misfarvninger på undersiden af krydsfinerplader i tagrummet, hvilket efter nævnets opfattelse må relatere sig til det anmeldte forhold om skimmel på undersiden af tagfinerpladerne i husets tagrum.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

96627

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Svend Bjerg Hansen', is written over a light blue rectangular background.

Svend Bjerg Hansen