

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 4. januar 2023 blev i sag nr. 98665:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 2/9 2022 til nævnet har klagerne bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Kort efter overtagelse af vores hus d. 01/09-2021 konstaterer vi at store dele af undersiden af undertaget er angrebet af skimmelsvamp. Dette er opstået på grund af forkert udført tagkonstruktion i forbindelse med at taget er blevet efterisoleret. Der er ikke etableret korrekt ventilering af tagrummet, hvilket gør at fugten har kunne ophobe sig og har dannet grundlag for skimmelvæksten. Dette er bekræftet af såvel forsikringsselskabets taksator samt af en uvildig rådgiver (udsendt af forsikringen) ved besigtigelse af loftrummet.

Skimmelvæksten fremgår ingen steder i tilstandsrapporten, ej heller den forkerte udførsel af efterisoleringen/ventilering.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil opnå at Frida dækker denne indiskutable skade, som hverken er nævnt i tilstandsrapport eller vi har været bekendt med ved overtagelse, og dækker udgifterne til udbedring af skaden."

Selskabet har i brev af 26/9 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af Frida Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage af 8. september 2022.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1973 med overtagelsesdato den 1. september 2021. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S. Vilklårene og policen fremlægges som bilag A. Der blev i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 7. juli 2021 (bilag B).

Klager anmeldte den 14. september 2021 følgende: 'Der er ret omfattende vækst af skimmelsvamp på undersiden af undertaget. Det forekommer på store dele af taget, på begge tagflader i hele husets længde. Nogle steder mere koncentreret end andre. Det skyldes med stor sandsynlighed at undertaget er udført forkert + perforeret dampspærre + efterisolering' (bilag C). Sammen med anmeldelsen vedlagde klager et foto (bilag D).

Taksator fra Frida Forsikring besigtigede efterfølgende ejendommen den 21. oktober 2021 og taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som bilag E.

Den 1. oktober 2021 vendte vi tilbage og oplyste bl.a., at 'Før vi kan tage stilling til om forholdet er omfattet af dækning, har vi brug for at få klarlagt, om ejendommens indeklima er berørt i en sådan grad, at det opfylder skadesbegrebet på ejerskifteforsikringen' (bilag F).

Efterfølgende besigtigede ekstern rådgiver OBH-Gruppen den 10. december 2021 det anmeldte forhold. Rapporten fra den 20. december 2021 fremlægges som bilag G.

På baggrund af konklusionerne i rapporten fra OBH meddelte vi den 17. januar 2022, at forholdet ikke opfyldte skadebegrebet og afviste derfor det anmeldte forhold som værende dækningsberettiget (bilag H).

Klager fremsendte den 31. marts 2022 en indsigelse over afgørelsen (bilag I), hvorefter vi den 28. april 2022 fastholdt afgørelsen (bilag J).

Fridas opfattelse af sagen

1. Skimmelsvamp i tagrummet

OBH-Gruppen har i forbindelse med deres undersøgelse konstateret følgende i deres rapport: *I forlængelse af prøveudtagning i opholdsrum foretog vi afslutningsvis undersøgelse af ejendommens tilgængelige tagrum. En mindre del af tagrummet var utilgængeligt som følge af manglende gangbro. Vi kunne ved besigtigelsen konstatere lokale misfarvninger på underside af undertag.*

Misfarvningernes intensitet fremstod med stor variation. Misfarvningerne var mest udtalte i områder ved gavle, se foto 3-4. Der kunne desuden registreres varierende misfarvninger i øvrige dele af tagrummet, se foto 5. Det kunne konstateres, at tagrummet var utilstrækkeligt ventileret. I forbindelse med efterisolering (samlet 250 mm) er ventilationsspalter langs tagfod blevet blokeret i stør-

re udstrækning, se markering på foto 6. I forbindelse med etablering af undertag har man ligeledes undladt at etablere ventilation ved kip. Vi anbefaler at der etableres undertagsventiler i samtlige spærfag. Vi kunne ved besigtigelsen ikke afgøre undertaget type og fabrikant.

Aktuelle fugtregistreringer i tagrummet afslørede acceptable forhold. Som det fremgår af foto 8, kunne der måles en aktuell relativ luftfugtighed i tagrummet på ca. 75 % ved 5° C, svarende til et fugtindhold på 5,1 g/m³. Der sker således ikke en fortætning af fugt i tagrummet sammenlignet med indeklimaet. Overflade- og dybdemålinger foretaget i spær afslørede ved besigtigelsen 11-13 % træfugt, målt i vægtprocent af tørvægt, hvilket er acceptabelt, se foto 9-10 samt notits omkring fugt sidst i rapporten. Korrigeret for temperatur i tagrummet er det reelle fugtniveau ca. 13-15% træfugt. Ifølge SBI's 'vejledning om håndtering af fugt i byggeriet' accepteres et træfugtindhold op til 20% træfugt i december måned i et ventileret og solpåvirket tagrum. Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres tegn på nedbrydninger i spærkonstruktioner. Spær fremstod desuden uden nævneværdige misfarvninger.

Det fremgår af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader 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 bygninger, 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.

Med hensyn til den konstaterede skimmel i tagrummet kræves det jf. alm. ankenævnspraksis, at følgende er til stede, før der kan blive tale om dækning over en ejerskifteforsikring som følge af skimmelsvamp:

At der er tale om massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet har en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Hertil er der også en betingelse, at den registrerede skimmelvækst påvirker indeklimaet i beboelsesrummene. Nærmere omkring denne praksis kan læses i kendelserne 96.040 (bilag K) og 95.747 (bilag L).

OBH-Gruppen udtaler følgende i deres konklusion:

På baggrund af nærværende undersøgelses- og laboratorieresultater kan vi ikke konstatere forringelser af luftkvaliteten i ejendommens indeklima forårsaget af skimmelsvampesporer. På baggrund af laboratorieresultaterne kan vi dog konstatere, at misfarvninger på undertag skyldes vækst af skimmelsvampe. Det er vores vurdering at ventilationen i den undersøgte tagkonstruktion ikke er tilstrækkelig i forhold til den aktuelle fugtpåvirkning.

Vi vurderer endvidere, at de konstaterede misfarvninger skyldes, at varm og fugtig rumluft fra boligen trækker op i tagrummet og kondenserer på de koldere overflader. De pågældende misfarvninger er efter vores bedste vurdering etableret over en årelang periode (siden montering af undertag). Erfaringsmæssigt vil der altid være et forhøjet baggrunds niveau af skimmelsvampe i tagrum som det her undersøgte, da vækstbetingelser for skimmelsvampe altid vil opstå periodevis over året.

De på besigtigelsen udførte fugtmålinger har udelukkende afsløret acceptable og uproblematisk fugtmålinger i forhold til vækst af skimmelsvampe. De på besigtigelsen konstaterede fugtniveauer i tagrummet medfører ikke aktuelle vækstbetingelser for skimmelsvampe.

Som det fremgår af rapporten, påvirker den konstaterede skimmelsvamp i tagrummet ikke indeklimaet i beboelsesrummene. Der er således ikke tale om et forhold, som nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vi fastholder derfor, at skimmelsvampen i tagrummet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

2. Ventilation af tagrum

Klager gør i sit høringsindlæg gældende, at 'Der er ikke etableret korrekt ventilering af tagrummet, hvilket gør at fugten har kunne ophobe sig og har dannet grundlag for skimmelvæksten. Dette er bekræftet af såvel forsikringsselskabets taksator samt af en uvildig rådgiver (udsendt af forsikringen) ved besigtigelse af loftrummet'.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at det fremgår af rapporten fra OBH, at den konstaterede manglende ventilation, ikke har medvirket til alvorlige skader i tagrummet i form af råd eller lign. Hertil er der ved undersøgelsen målt helt sædvanlig luftfugtighed i tagrummet.

Når der ikke er konstateret alvorlige skader i tagrummet, fastholder vi, at klager ikke har dokumenteret, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi fastholder derfor, at manglende ventilation ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 93.280 (bilag M). I kendelsen var der ligesom i denne sag konstateret skimmelsvamp i tagkonstruktionen i en ejendom opført i 1968 samt mangelfuldt dampspærre mv.

Ankenævnet lagde vægt på, at der ikke ligesom i denne sag var konstateret tegn på nedbrud af trækonstruktioner og gav derfor selskabet medhold.

Hertil fandt ankenævnet i kendelsen 97.628 (Bilag N), at den omstændighed, at der i et tagrum, hvor taget var udskiftet i 2012, var tale om skimmelvækst samt manglende ventilation ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores opfattelse, at kendelserne er direkte sammenlignelige med denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagerne har i brev af 27/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi henviser til følgende tidligere afgørelser fra Ankenævnet:

Sag nr. 90886:

Klager har fået anerkendt tilstedeværelse af skimmelsvamp under gulv, som følge af en fejl i opbygning af gulvkonstruktionen (manglende fugtspærre) som en dækningsberettiget skade. Der er umiddelbart ikke foretaget prøver der fastslår hvorvidt der er forringelse af indeklimaet i boligen som følge af skimmelvæksten.

Vi mener at tagrummet bør kunne sidestilles med 'rummet' under gulvet, og at en fejl i tagkonstruktionen som medfører fugtophobning og deraf følgende skimmelvækst dermed bør betragtes som en skade på samme efter samme principper som skade i gulvkonstruktionen i den pågældende sag

Sag nr. 87005:

Nævnet finder at 'en manglende damspærre i konstruktionen' er en bygningsfejl som opfylder betingelser for en anerkendt skade. Mangelen af en damspærre bør kunne sidestilles med manglende

ventilering, da dette er en central forudsætning ved en tagkonstruktion – særligt når der er efterisoleret på en yderst mangelfuld damspærre (som tilmed er perforeret i hele stuen i forbindelse med udførsel af gipsloft)

Sag nr. 86074:

Citat fra nævnets afgørelse: 'efter sin gennemgang af sagen finder nævnets flertal, at klageren har bevist, at der er en fejl ved konstruktionen af taget – herunder ventilationsforholdene i taget - og at dette har medført udviklingen af skimmelsvamp. Flertallet finder på denne baggrund, at ventilationsproblematikken og skimmelvæksten er forhold, der nedsætter bygningens værdi i nævneværdig grad i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand og dermed er at anse som skader i forsikringsbetingelsernes forstand'

Vi anser det som hævet over enhver tvivl at det er den manglende ventilation i tagkonstruktionen der er den primære årsag til vores skade, og det bør anerkendes som en skade som ovenstående eksempel.

Sag nr. 77569:

I en meget tilsvarende sag konkluderer nævnet: 'Nævnet finder tillige, at det både er ulovligt og en fejl, der må karakteriseres som en skade, at der ved pålægningen af eternittaget (læs udførsel af tagkonstruktion) ikke blev tilvejebragt ventilation mellem isolering og det nu tilvejebragte undertag.

Skadesbegreb:

I forsikringspolicens definition af en skade: 'fysiske forhold i bygninger, 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' -hæfter vi os ved to ting:

1 - Nedsat værdi: Det er vores opfattelse at den pågældende skade utvivlsomt vil nedsætte værdien af vores ejendom. I forbindelse med et evt. salg, vil det med meget stor sandsynlighed blive nævnt i en tilstandsrapport og dermed have flere negative og betydningsfulde konsekvenser. Enhver ejerskifteforsikring vil formentlig tage alle forbehold for dækning af skader hvilke som helst skader som tilnærmelsesvist kan henføres til den nuværende problemstilling. Dette vil ikke kunne undgå at have en yderst negativ indvirkning vores vores evt. muligheder for at sælge huset, eller at vi som minimum vil skulle give at markant nedslag i salgsprisen – og dermed en nedsættelse af bygningens værdi.

2 - Manglende bygningsdele kan være en skade: Mangel på ventilering/udluftning af tagrummet er i vores optik en manglende bygningsdel. Da det netop er den manglende ventilering af tagrum, efter der er blevet efterisoleret og lukket af med undertag, der er årsagen til skimmelvæksten på undertaget, mener vi at dette går ind under skadesbegrebet i policen og derfor bør være en dækningsberettiget skade.

OBH-Gruppens rapport:

Vi flyttede først ind i ejendommen d. 19/11-2021, da vi har renoveret dele af beboelsen siden overtagelse d. 01/09. Huset har derfor stået ubeboet i næsten 3 måneder efter vores overtagelse.

Rapporten fra OBH-gruppen (på foranledning af FRIDA) er på baggrund af besigtigelse d. 10/12-21 – 3 uger efter indflytning.

I rapporten udtaler de at der ikke er forhøjet fugtindhold i træværk/tagkonstruktion. Prøverne er taget efter at huset har stået ubeboet i næsten 3 måneder. 3 måneder hvor der dermed ikke har været noget nævneværdigt damptryk nede fra boligen som har kunne medføre forøget fugt i tagrummet med dertil følgende fugt i træværk og yderligere skimmel-aktivitet.

Vi stiller derfor spørgsmålstegn til hvorvidt denne vurdering giver retvisende billede af de faktiske forhold i tagrummet (og boligen), og hvorvidt denne rapport kan benyttets som begrundelse for et afslag af vores krav.

Konklusion:

Vi finder stadig at vores skade opfylder kravene for en skad i henhold til forsikringspolicen, og at FRIDA Forsikring bør genoptage sagen og ankende skaden og dermed dække vores omkostninger til udbedring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 7/7 2021 samt fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelsen af 14/9 2021 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev forholdet(1) opdaget: 09-09-2021

Hvad er skaderamt(1): Der er ret omfattende vækst af skimmelsvamp på undersiden af undertaget. Det forekommer på store dele af taget, på begge tagflader i hele husets længde. Nogle steder mere koncentreret end andre. Det skyldes med stor sandsynlighed at undertaget er udført forkert + perforeret damspærre + efterisolering".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 21/10 2021 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse: Tagkonstruktion består af betontegl med diffusions åbent undertag. Der er efterisoleret i tagrum op til 250 mm. Tagbelægning er jf. oplysninger fra tidl. ejer fra 2005.

Der er tydelige spor efter skimmelfsætninger på underside af undertagsdug, jævnt fordelt i hele tagrummet, kraftigst i område mod V og NØ, som angivet på plantegning.

...

4. Årsag til skade

Der er tydelige spor efter skimmelfsætninger på underside af undertagsdug.

Forholdet skyldes at tagrum ikke overholder BR krav til ventilation. Der er i forbindelse med efterisolering af tagrum placeret isolering direkte mod undertag ved tagfod, som derfor blokerer for ventilation. Undertagsdug fremstår ydermere uden ventilationsstudse.

Forholdet skyldes ligeledes at loftlem placeret i bryggers ikke slutter tæt, hvorfor varm luft trænger op i tagrummet og kondenserer, skimmelfsætning er kraftigt i dette område.

Forholdet kan ligeledes skyldes tidligere nedfaldet aftræksrør fra badeværelse, dog er skimmelfsætning ikke så kraftigt i dette område."

Af OBH-gruppens rapport af 20/12 2021 indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af indeklima og tagkonstruktion

...

Baggrund

Den 10. december 2021 har OBH-Gruppen Rådgivende Ingeniører A/S på ovenstående adresse foretaget undersøgelse for fugt- og skimmelsvampe i ejendommens opholdsrum og tagrum.

Der er tale om et fritliggende enfamiliehus i et plan på 150 m² som ifølge BBR-meddelelse er opført i 1973, se foto 1. Ifølge tegningsmateriale indhentet fra kommunens digitale byggesagsarkiv er ejendommen opført på støbte fundamenter. Ydervægge er udført som hulmur afsluttet med skalmur.

Tagkonstruktionen er udført som gitterspærskonstruktion tækket med betontegl. Ifølge det oplyste er tagbelægning udskiftet tilbage i 2005. I forbindelse hermed blev der etableret undertag af banevarer.

Ifølge det oplyste blev nærværende ejendom overtaget i september 2021. Umiddelbart efter overtagelsen konstaterede forsikringstagere (FT) begroninger på undersiden af undertaget i tagrum. Som følge heraf blev Frida Forsikring kontaktet og ejendommen er efterfølgende blevet besigtiget af taksator. Ved besigtigelsen blev der registreret misfarvninger på undertaget. I forlængelse heraf ønskes indeklimaet undersøgt nærmere, hvorfor nærværende besigtigelse er iværksat.

Forsikringstager oplyser følgende af relevant for undersøgelsen:

FT oplyser, at familien ikke oplever helbredsmæssige gener som kan relateres til ophold i boligen. FT oplyser, at der i forbindelse med renovering efter indflytning er konstateret vækst af skimmelsvampe i strøgulvskonstruktioner. Vækstområder var skimmelsaneret ved besigtigelsen.

Tilstede ved besigtigelsen var forsikringstagere [klagerne] samt undertegnede fra OBH Rådgivende Ingeniører A/S.

Formål

Formålet med besigtigelsen var at foretaget undersøgelse af ejendommens tilgængelige tagrum i forhold til fugt- og ventilationsforhold samt konstaterede misfarvninger. I forbindelse med undersøgelsen har vi ligeledes foretaget skimmelsvampeundersøgelse af tilstødende beboelse med henblik

på at klarlægge aktuelle forekomster af skimmelsvampesporer i indeklimaet. I forlængelse heraf ønskes vurderet om de konstaterede mængder og sporesammensætninger af spiringsdygtigt svampemateriale afviger fra tilsvarende ejendomme og nedsætter brugsværdien.

Vedlagte bilag

Bilag 1: Foto 1-15

Bilag 2: Plantegning af stueetage

Undersøgelser- og laboratorieresultater

I det følgende henvises til prøve- og fotonumre. Bagest i rapporten findes en generel beskrivelse af skimmelsvampe samt en beskrivelse af de fundne potentielt betydende skimmelsvampearter. Yderligere er vedlagt en notits om fugt og anvendt måleudstyr.

Ved besigtigelsen udtog vi indledningsvis luft- og støvprøver fra indeklimaet samt udvendig referenceprøve. Boligen fremstod ved besigtigelsen ren og ryddelig. Ved udvendig rundgang kunne vi konstatere at udhængsbrædder var placeret med tilfredsstillende afstand i forhold til ventilation langs tagfod, se foto 2. Jf. BYG-ERFA (27) 130605 '*Tagkonstruktioner med lille hældning - ventilation og fugtforhold*' skal en tagkonstruktion som den omhandlende ventileres med et areal svarende til 1/500 af det bebyggede areal. Spalterne skal være mindst 15 mm og 30 mm med insektnet.

For kortlægning af ejendommens fugtniveauer foretog vi ved besigtigelsen målinger af den relative

luftfugtighed, RF, i inde- og udeluften samt i tagrummet. I indeluften kunne vi registrere et aktuelt og acceptabelt fugtniveau på ca. 48 % ved 19° C, svarende til et fugtindhold på 7,9 g/m³, se foto 7.

Tagrum

I forlængelse af prøveudtagning i opholdsrum foretog vi afslutningsvis undersøgelse af ejendommens tilgængelige tagrum. En mindre del af tagrummet var utilgængeligt som følge af manglende gangbro. Vi kunne ved besigtigelsen konstatere lokale misfarvninger på underside af undertag.

Misfarvningernes intensitet fremstod med stor variation. Misfarvningerne var mest udtalte i områder ved gavle, se foto 3-4. Der kunne desuden registreres varierende misfarvninger i øvrige dele af tagrummet, se foto 5. Det kunne konstateres, at tagrummet var utilstrækkeligt ventileret. I forbindelse med efterisolering (samlet 250 mm) er ventilationsspalter langs tagfod blevet blokeret i større udstrækning, se markering på foto 6. I forbindelse med etablering af undertag har man ligeledes undladt at etablere ventilation ved kip. Vi anbefaler at der etableres undertagsventiler i samtlige spærfige. Vi kunne ved besigtigelsen ikke afgøre undertaget type og fabrikant.

Aktuelle fugtregistreringer i tagrummet afslørede acceptable forhold. Som det fremgår af foto 8, kunne der måles en aktuel relativ luftfugtighed i tagrummet på ca. 75 % ved 5° C, svarende til et fugtindhold på 5,1 g/m³. Der sker således ikke en fortætning af fugt i tagrummet sammenlignet med indeklimaet. Overflade- og dybdemålinger foretaget i spær afslørede ved besigtigelsen 11-13 % træfugt, målt i vægtprocent af tørvægt, hvilket er acceptabelt, se foto 9-10 samt notits omkring

fugt sidst i rapporten. Korrigeret for temperatur i tagrummet er det reelle fugtniveau ca. 13-15% træfugt. Ifølge SBI's 'Vejledning om håndtering af fugt i byggeriet' accepteres et træfugtindhold op til 20% træfugt i december måned i et ventileret og solpåvirket tagrum.

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres tegn på nedbrydninger i spærkonstruktioner. Spær fremstod desuden uden nævneværdige misfarvninger.

Laboratorieresultater

For undersøgelse af skimmelsvampe i indeklimaet udtog vi indledningsvis to luftprøver og to støvprøver. Desuden udtog vi en vækst- og dyrkningsprøve fra misfarvning på undertag samt en udvendig referenceprøve, se eksempler på udtagingssteder på foto 11-15 samt nedenstående skemaer med resultater af laboratorieanalysen.

Laboratorieanalyse af kimalt (KI)

Prøve ID	Lokation	Identifikation	cfu/m ³
KI1	Udreference	<i>Penicillium</i> spp. 3 <i>Cladosporium</i> spp. 2	25
KI2	Køkken/alrum	<i>Penicillium</i> spp. 3 <i>Cladosporium</i> sp. 1 Gær 3	35
KI3	Bryggers	<i>Penicillium</i> spp. 2 <i>Cladosporium</i> spp. 2	20

Iht. SBI-anvisning 274 vurderes indeklimaets skimmelsvampemæssige belastning på baggrund af resultaterne fra kimaltanalysen (totaltal) i perioden december til april i henhold til følgende kategoriseringer:

<100 cfu/m ³	Lav skimmelsvampebelastning
100 – 300 cfu/m ³	Middel skimmelsvampebelastning
300 – 500 cfu/m ³	Høj skimmelsvampebelastning
>500 cfu/m ³	Meget høj skimmelsvampebelastning

cfu (colony forming units) – spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer).

Støvprøver

Kontaktaftryk i støv (KA-S)

Prøve ID	Lokale/overflade	Identifikation	cfu
KA-S4	Køkken/alrum	<i>Penicillium</i> spp. 4 <i>Cladosporium</i> spp. 12 Gær 9	25
KA-S5	Bryggers	<i>Penicillium</i> spp. 11 <i>Cladosporium</i> spp. 18	29
KA/TA 6	Misfarvet undertag	<i>Chaetomium globosum</i> 50	50

Resultaterne fra aftryksanalyser udtaget i støv (totaltal) inddeles i følgende kategorier (iht. SBI-anvisning 274):

0 - <10 cfu	Lav forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.
10 – 50 cfu	Middel forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.
50-100 cfu	Høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.
>100 cfu	Meget høj forekomst af spiringsdygtige skimmelsvampesporer.

cfu (colony forming units) – spiringsdygtige skimmelsvampeenheder (primært sporer).

Fortolkning af prøveresultater

Luftprøver

Prøverne KI 1-3 er såkaldte øjebliksmålinger. Ved aktiv opsamling i 2 min. opnås et billede af luftens indhold på det aktuelle besigtigelsestidspunkt. Jf. SBI anvisning nr. 204 med titlen: '*Undersøgelse og vurdering af fugt og skimmelsvampe i bygninger*' er der ingen sundhedsmæssig risiko, hvis måleresultaterne <100 cfu/m³, svag risiko ved 100-300 cfu/m³, middel risiko ved 300-500 cfu/m³ og stor risiko ved >500 cfu/m³.

Udemåling/referencemåling KI 1 viste på undersøgelsesdagen 25 cfu/m³.

Prøven KI 2 opsamlet i køkken/alrum viste 35 cfu/m³.

Prøven KI 3 opsamlet i bryggers viste 20 cfu/m³.

Koncentrationen af spiringsdygtige kim i den udvendige reference er i det omhandlede tilfælde forholdsvis lav (som forventet) pga. årstiden. Grundet udemålingens lave koncentration af svampemateriale vægtes prøvernes kvantitative resultater derfor kun som sekundære informationskilder. Det primære i fortolkning af kimtals prøverne er derfor prøvernes kvalitative svar, dvs. hvorvidt der kan konstateres en afvigende mikrobiologisk profil i form af forhøjede forekomster af såkaldte fugtskadeindikatorer. I den udvendige referenceprøve KI 1 konstateres tilstedeværelse af slægterne *Cladosporium* spp og *Penicillium* spp. Sidstnævnte er hyppigst forekomne i udeluften i perioden hvor vi har foretaget vores undersøgelse, se tabellen herunder fra SBI 204.

...

I prøverne KI 2 og KI 3 udtaget fra køkken/alrum og bryggers ses stort set samme sporesammensætning som i den udvendige referenceprøve. Den udtagne luftprøve tilsvarende således udeluften hvad angår mængder og sporesammensætning af spiringsdygtigt svampemateriale.

Støvprøver

Luftbårne sporer og partikler vil over tid sedimentere sig på vandrette overflader og bruges således som mål for ekspositionen. Prøverne KA-S 4-5 er udtaget fra repræsentative overflader i køkken/ alrum og bryggers i stueetagen. Prøverne har afsløret middel forekomst af spiringsdygtigt svampemateriale. Det er vores vurdering, at artssammensætningen af skimmelsvampe i disse støvprøver er karakteristisk for almindeligt husstøv og formentlig afspejler udeluftens indhold af skimmelsvampesporer.

Prøver fra bygningsdele/smittekilder

Ved tape- og dyrkningsprøve fra undertag i tagrummet har vi forsøgt at belyse eventuelle smittekilder for at kunne vurdere deres individuelle indflydelse på indeklimaet. Prøven KA/TA 6 udtaget fra undertag har afsløret egentlig vækst samt massiv forekomst af *Chaetomium globosum*.

Vurdering og konklusion

På baggrund af nærværende undersøgelses- og laboratorieresultater kan vi ikke konstatere forringelser af luftkvaliteten i ejendommens indeklima forårsaget af skimmelsvampesporer. På baggrund af laboratorieresultaterne kan vi dog konstatere, at misfarvninger på undertag skyldes vækst af skimmelsvampe. Det er vores vurdering at ventilationen i den undersøgte tagkonstruktion ikke er tilstrækkelig i forhold til den aktuelle fugtpåvirkning. Vi vurderer endvidere, at de konstaterede misfarvninger skyldes, at varm og fugtig rumluft fra boligen trækker op i tagrummet og kondenserer på de koldere overflader. De pågældende misfarvninger er efter vores bedste vurdering etableret over en årelang periode (siden montering af undertag). Erfaringsmæssigt vil der altid være et forhøjet baggrunds niveau af skimmelsvampe i tagrum som det her undersøgte, da vækstbetingelser for skimmelsvampe altid vil opstå periodevis over året.

De på besigtigelsen udførte fugtmålinger har udelukkende afsløret acceptable og uproblematisk fugtmålinger i forhold til vækst af skimmelsvampe. De på besigtigelsen konstaterede fugtniveauer i tagrummet medfører ikke aktuelle vækstbetingelser for skimmelsvampe.

I henhold til BYG-ERFA (27)131105, skal der i et tagrum som det omhandlende etableres ventilation i både tagfod og kip. For etablering af ventilation i kip, anbefaler vi at FT etablerer ventilationsstudse i undertaget ved kip i samtlige spærfaq. Ligeledes skal isolering i tagfod udlægges/justeres så ventilationsflowet herfra ikke nedsættes.

Følgende potentielt betydende skimmelsvampearter/-slægter er fundet

Cladosporium spp. er den mest almindeligt forekommende skimmelsvamp i udendørs luft, hvor niveauerne er præget af store årstidsvariationer og toppe om sommeren, hvorfor den ofte findes i relativt store mængder i prøver udtaget i indeklimaet. Vækst af Cladosporium forekommer også i boliger, hvor den ofte forekommer i forbindelse med kuldebroer i vindueslysninger og i eksempelvis tagrum med varierende fugtighed. Slægten kræver således mindre fugt end de fleste andre skimmelsvampearter. Særligt på grund af de store naturlige forekomster i både inde- og udeluft er Cladosporium den mest betydende skimmelsvamp i forhold til overfølsomheds- og allergireaktioner.

Penicillium spp. er en skimmelsvampeslægt, som består af mange forskellige arter, hvoraf mange har praktisk anvendelse inden for medicinal- og fødevarerindustrien. Penicillium arter findes i et vist omfang i naturen, hvorfor det ikke er unormalt at finde mindre mængder i støvprøver udtaget i sunde, ikke-fugtskadede bygninger, men findes meget ofte i forbindelse med fugtskader. Da slægten typisk ikke kræver megen fugt for at trives, anvendes den derfor ofte som en fugtskadeindikator, når den optræder i større mængder i en støvprøve. Penicillium slægten producerer mange og små sporer, hvorfor disse spredes let i indeklimaet og ofte giver anledning til indeklimagenener. Slægten kan ligeledes give anledning til overfølsomheds- og allergisymptomer hos udsatte personer. Nogle Penicillium arter kan, særligt i forbindelse med aktiv vækst, producere mycotoxiner og afgasse generende stoffer.

Chaetomium globosum er en skimmellignende sæksporesvamp, som kræver høje fugtniveauer for at trives, og da den kun findes i lave niveauer i udeluften, er dens sporens tilstedeværelse i indeklimaprøver en klar indikator for fugtskade. Den trives på celluloseholdige materialer, hvorfor den ofte optræder på materialer, som helt eller delvis består af træ eller papir. Chaetomium globosum producerer mycotoxiner, som er mistænkt for at give anledning til gener hos personer, som opholder sig i bygninger med vækst af skimmelsvamp. Svampen kan på træ under visse betingelser forårsage den specielle nedbrydning, der betegnes som overfladeråd."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden. B Udbedring af aktuelle bygningsskader 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 bygninger, 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."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1973 – den 1/9 2021. Klagerne anmeldte den 14/9 2021, at der i tagrummet var omfattende skimmelsvamp på undersiden af undertaget. Klagerne kræver, at selskabet dækker udgifterne til udbedring af skaden.

Klagerne har anført, at der ikke er etableret korrekt ventilering af tagrummet, hvilket gør, at fugten har kunnet ophobe sig og danne grundlag for skimmelvæksten. Klagerne har påpeget, at der ikke står noget om skimmelvæksten eller den forkerte udførelse af efterisoleringen/ventilering i tilstandsrapporten. Klagerne har anført, at det er hævet over enhver tvivl, at det er den manglende ventilation i tagkonstruktionen, der er den primære årsag til skaden. Klagerne finder, at skaden utvivlsomt nedsætter værdien af ejendommen, og at mangel på ventilering i tagrummet i klagernes optik er en manglende bygningsdel. Klagerne har oplyst, at de først flyttede ind i huset d.19/11 2021, og at rapporten fra OBH-gruppen således er på baggrund af en besigtigelse tre uger efter indflytning. Klagerne har henvist til, at det fremgår af rapporten, at der ikke er forhøjet fugtindhold i træværk/tagkonstruktionen. Klagerne har påpeget, at huset havde stået ubeboet i næsten tre måneder på prøvetidspunktet. Klagerne har anført, at der i de tre måneder næsten ikke har været noget nævneværdigt damptryk fra boligen, som har kunnet medføre forøget fugt i tagrummet med dertilhørende fugt i træværk og yderligere skimmelaktivitet.

Selskabet har afvist dækning af den konstaterede skimmelsvamp med henvisning til, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Hvad angår den manglende ventilation, har selskabet afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret alvorlige skader i tagrummet.

Det fremgår af OBH-gruppens rapport af 20/12 2021 indhentet af selskabet, at "ifølge det oplyste er tagbelægning udskiftet tilbage i 2005. I forbindelse hermed blev der etableret undertag af banevarer. ... Formålet med besigtigelsen var at foretaget undersøgelse af ejendommens tilgængelige tagrum i forhold til fugt- og ventilationsforhold samt konstaterede misfarvninger. ... Vi kunne ved besigtigelsen konstatere lokale misfarvninger på underside af undertag. Misfarvningernes intensitet fremstod med stor variation. ... Det kunne konstateres, at tagrummet var utilstrækkeligt ventileret. ... Vi anbefaler at der etableres undertagsventiler i samtlige spær-fag. ... Aktuelle fugtregistreringer i tagrummet afslørede acceptable forhold. ... Overflade- og dybdemålinger foretaget i spær afslørede ved besigtigelsen 11-13 % træfugt, målt i vægtprocent af tørvægt, hvilket er acceptabelt ... Korrigeret for temperatur i tagrummet er det reelle fugtniveau ca. 13-15% træfugt. Ifølge SBI's "Vejledning om håndtering af fugt i byggeriet" accepteres et træfugtindhold op til 20 % træfugt i december måned i et ventileret og solpåvirket tagrum. Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres tegn på nedbrydninger i spærkonstruktioner. Spær fremstod desuden uden nævneværdige misfarvninger. ... På baggrund af nærværende undersøgelses- og laboratorieresultater kan vi ikke konstatere forringelser af luftkvaliteten i ejendommens indeklima forårsaget af skimmelsvampesporer. På baggrund af laboratorieresultaterne kan vi dog konstatere, at misfarvninger på undertag skyldes vækst af skimmelsvampe. Det er vores vurdering at ventilationen i den undersøgte tagkonstruktion ikke er tilstrækkelig i forhold til den aktuelle fugtpåvirkning. Vi vurderer endvidere, at de konstaterede misfarvninger skyldes, at varm og fugtig rumluft fra boligen trækker op i tagrummet og kondenserer på de koldere overflader. De pågældende misfarvninger er efter vores bedste vurdering etableret over en årelang periode (siden montering af undertag). ... De på besigtigelsen udførte fugtmålinger har udelukkende afsløret acceptable og uproblematisk fugtmålinger i forhold til vækst af skimmelsvampe. De på besigtigelsen konstaterede fugtniveauer i tagrummet medfører ikke aktuelle vækstbetingelser for skimmelsvampe."

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

Ventilation i tagrum

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet, at klageren ikke har bevist, at ventilationsforholdene i tagrummet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringen forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning til etablering af yderligere ventilation af tagrummet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af OBH-gruppens rapport, at der ikke ved besigtigelsen kunne konstateres tegn på nedbrydninger i spærkonstruktioner, og at disse fremstod uden nævneværdige misfarvinger.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af fremgår af OBH-gruppens rapport, at overflade- og dybdemålinger foretaget i spær viste et reelt fugtniveau på cirka 13-15% træfugt, og at "ifølge SBI's 'Vejledning om håndtering af fugt i byggeriet' accepteres et træfugtindhold op til 20% træfugt i december måned i et ventileret og solpåvirket tagrum".

Skimmelsvamp

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

Nævnet finder, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade. Spørgsmålet er herefter, om klagerne har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb,

som i sig selv har en intensitet og et omfang, der 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 klagerne ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv har 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 det fremgår af OBH-gruppens rapport af 20/12 2021, at der ikke er konstateret forringelser af luftkvaliteten i ejendommens indeklima forårsaget af skimmelsvampesporer.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af rapport af 20/12 2021, at "de på besigtigelsen udførte fugtmålinger har udelukkende afsløret acceptable og uproblematisk fugtmålinger i forhold til vækst af skimmelsvampe. De på besigtigelsen konstaterede fugtniveauer i tagrummet medfører ikke aktuelle vækstbetingelser for skimmelsvampe."

Hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet, er det nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt. Nævnet henviser til sagerne 96166 og 93332.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

98665

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings