

Den 10. august 2011 blev i sag nr. 79.459:

XXXXXX XX XXXXX XXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX X
XXXX XXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstraskikring i Tryg Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at dække et anmeldt forhold vedrørende skimmelsvamp i den forsikrede ejendom (ideel andel).

Selskabet har i første række gjort gældende, at klagerne har bevist, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade.

Af klageskemaet, som nævnet har modtaget den 30/11 2010, fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...

I forbindelse med vores huskøb den 15. maj 2005 tegnede vi en ejerskifteforsikring hos Tryg. Som det fremgår af nedenstående redegørelse, mener vi at have krav på, at få udbetalt erstatning for udbedring af skimmelangreb i beton/terrændækket, samt evt. sideløbende omkostninger og udgifter til dette forløb, fordi det har vist sig, at huset var angrebet af skimmelsvamp pga. bygningsfejl/mangler ved sælgers renovering af lejligheden.

Vi overtog vores lejlighed d. 15. maj 2005, fra sælger som selv havde lavet lejligheden i stand. Han havde foretaget en gennemgribende renovering af lejligheden (start år 2000), da husdelen tidligere var et gammelt erhverv, som han havde lavet om til privatbeboelse (hele bygningen er oprindeligt fra 1970). Desværre har sælgeren ikke klaret det særlig godt og allerede, i efteråret 2006, bryder der skimmel ud flere steder i vægge, både på tværdrager i stuen og på flere vægge på førstesalen. Vi bliver nu klar over at noget er helt galt og kontakter både teknologisk institut og vores ejerskifteforsikring.

Vi får at vide, af Tryg ejerskifteforsikring, at vores husforsikring skal besigtige skaden først, og derefter kan den videregå til ejerskifteforsikringen. Husforsikringen kommer og besigtiger skaden, vi får et afslag med den begrundelse at husforsikringen ikke omfatter skimmelsvamp, hvilket vi har fået et skriftligt afslag på, bilag ...

Vi kontakter nu ... fra Teknologisk Institut, som derefter kommer ud til os og ser på de synlige skader. Derefter gennemgår han huset meget grundigt med målinger og alt som der skal til. Han får hurtigt konstateret, at der er noget galt med gulvkonstruktionen og via laboratorieprøver og -målinger konstaterer han en meget kraftig vækst af skimmelsvamp under gulvdækket. Han konstaterer samtidig at gulvkonstruktionen ikke efterlever love og regler inden for bygningsreglementet hverken fra 1970 eller nutidigt. Han mener derfor at skaden opstået, og formegentlig er det her, vores dårlige indeklima stammer fra. Rapport fra Teknologisk institut er vedlagt som bilag ...

Efter lang tids kommunikation frem og tilbage med forsikrings-selskabet, vil Tryg ejerskifteforsikring ikke påtage sig ansvaret og afslår det med, at sådanne skader, som kuldebroer, må man påberegne på en bygning af den alder som vores hus, da det er opført efter den tids byggebetinger.

Vi mener at selskabet skal forholde sig til vores indberetning om gulvkonstruktionen og det byggereglement der gælder i det tidsrum hvor sælger renoverer huset. Sælger har som beskrevet foretaget en gennemgribende renovering af lejligheden fra erhverv til privatbeboelse fra år 2000. Denne renovering må være omfattet af den tids bygningsreglement som den er udført under, se bilag ... highlights 'Notat vedr. gulvkonstruktion' fra Teknologisk Institut.

Taksator fra Tryg mener i første afslag, bilag ..., at det hele skyldes vores el-varme og kliklaminatgulv. Hvis vi river gulvet af og erstatter det med et ikke diffusionstæt gulv, så kan betonen tørre og fugten bortventilere sig selv. Dette er ikke i overensstemmelse med Teknologisk Instituts overbevisning/vurdering, eller vores. Vi mener at sælger har lagt et klikgulv på en forkert gulvkonstruktion, som derfor medfører skaden. Dette havde vi ikke mulighed for at se, da vi købte huset. Det er heller ikke beskrevet i tilstandsrapporten, at der kunne være problemer med opfugtning af gulv pga. bygningsreglement fra 1969.

På baggrund af advokatudsagn og rapporter fra Teknologisk Institut, mener vi ikke at Tryg ejerskifteforsikring lever op til deres forsikringsbetingelser. Iflg. aftalegrundlaget skal ejerskifteforsikringen dække udbedring af skader, der ikke fremkommer af tilstandsrapporten, bilag ... og skader som var til stede da sikrede overtog ejendommen, samt skader der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Skimmelsvampen nedsætter værdien på huset markant, da vi inden udbedring ikke havde mulighed for at opholde os i eget hjem, ej heller mulighed for at sælge til en den tidssvarende salgspris.

Vores advokat mener, på dette tidspunkt at sagen minimum vil tage 2 år. Hun oplyser os om, at hvis vi vælger at bringe sagen for ankenævnet, vil det gå et lille års tid inden vores sag bliver behandlet og vi kan ikke udbedre skaden imellem tiden. Hele familien er på daværende tidspunkt stærkt påvirkede af skimmelrelaterede sygdomme, så som luftvejsinfektioner (se bilag fra lægerne ...) Derfor bliver vi nødt til at udbedre skaden selv for at kunne være i huset. Efter lange overvejelser og samtaler med vores advokat vælger vi til sidst at udbedre skaden selv, vi får at vide at hvis vi vælger sådan, er vores sag tabt og vi vil ikke kunne indhente erstatning.

Efter nu så mange år bliver vi gjort opmærksomme på, igennem en ny advokat, at vi stadig har mulighed for at klage over afgørelsen indtil den 31/12 - 2010, da Tryg her lukker vores

sag. Hun mener helt sikkert, at vi stadig har ret til at få erstatning for udbedring af skimmelan- greb i beton/terrændække fra vores ejerskifteforsikring.

Derfor bringer vi nu hele sagen videre til forsikringsankenævnet i håb om at vores sag kan blive taget op igen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Erstatning for udbedring af skade af skimmelsvampangreb i terrændæk/betonlag i stueeta- gen."

Selskabet har i brev af 22/12 2010 til nævnet redegjort for sagsforløbet og sin afgørelse således:

"Sagsfremstilling

Vores kunde har den 22. november 2006 anmeldt, at der er fugtpletter på vægge i stueetage og på 1. sal. Det aftales, at skaden i første omgang skal anmeldes til husforsikringen, inden sagen behandles på ejerskifteforsikringen.

Den 5. februar 2007 modtager vi skriftlig anmeldelse af skaden. Her fremgår det, at der er skimmelsvamp i huset, og at vores kunde tidligere selv har fjernet svampen, men at det er kommet igen i efteråret 2006. Der er bl.a. vedlagt kopi af undersøgelse fra TI og en udtalelse fra vores kunders læge om skimmelsvamps påvirkning af familiens helbred.

Vores taksator besigtiger ejendommen den 26. februar 2007. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der var høj kondensering på gavlvinduer langs underrammerne. Taksator bemærker, at der er tale om opvarmning, og det er kendt, at denne form for opvarmning giver høj rumfugt. Der er ifølge taksator ikke foretaget isolering af kantafslutninger af etageadskillelsen og forholdet var ikke synligt ved besigtigelsen på grund tidligere afvaskning med rodalon.

Taksator vurderer, at rapporten fra TI viser mindre forekomster af skimmelsvamp, og at dette lægges til grund for et generelt problem i boligen. Taksators opfattelse er, at den anvendte tætte gulvbelægning, sammen med utilstrækkelig udluftning og el som varmekilde, er årsag til høj luftfugtighed.

Vores kunde anmoder den 27. februar 2007 om, at vi skriftligt foreslår en udbedringsmetode, da huset skal sælges, og dette skal anvendes som dokumentation i forbindelse med salget.

Vores kunde sender supplerende notat fra TI den 13. marts 2007. Notatet er et svar fra TI på vores kundes spørgsmål, om forholdene er normale for en gulvkonstruktion af givne alder og konstruktionsopbygning. TI oplyser, at der ikke er foretaget kortlægning af konstruktionens opbygning, og det ikke er muligt, at vurdere om gulvbelægningen er udlagt på terrændæk fra husets opførelse, eller om der er opbygget nyt terrændæk i forbindelse med renoveringen af huset. Det oplyses, at der på baggrund af undersøgelsen kan være skimmelvækst på større områder af terrændækket, og at gulvkonstruktionen er opbygget uden hensyn til fugtforholdene, uanset om konstruktionen er fra 1969 eller fra renoveringen i 2004.

Vi skriver til kunden den 13. april 2007, at forsikringen ikke dækker forholdene omkring kuldebro på betonbjælke og skimmelvækst på terrændækket. Dette begrundes med, at det er normalt forekommende med kuldebroer i bygninger fra 1970, og således ikke adskiller sig fra tilsvarende bygninger af samme alder. For så vidt angår skimmelvækst er der efter vores opfat- telse ikke konstateret en skade eller nærliggende risiko for skade, ligesom det ikke er sand- synliggjort, at der er tale om et generelt problem med opfugtning af terrændækket. Det vurde-

res, at ejendommen ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder.

Endvidere vedlægges kendelse nummer 65.657 fra Ankenævnet for Forsikring vedrørende skimmelsvamp.

Vi modtager brev fra vores kunders advokat den 25. maj 2007 med kommentarer til vores vurdering af forsikringsdækningen. Her fremføres det bl.a., at gavlen inden ombygningen i 2004 var en butiksfacade, og at gavlen skal vurderes efter byggemetode i 2004 på grund af den udførte ombygning, og at rapporten fra TI dokumenterer en dækningsberettiget skade.

Herefter indhenter vi supplerende bemærkninger fra vores taksator og skriver til kundens advokat den 27. juni 2007. Her oplyser vi, at der ikke er byggetilladelse eller lignende som godtgør, at det er bygningsreglementet på ombygningstidspunktet, der skal ligge til grund for vurderingen, og at bygningen efter vores opfattelse er i overensstemmelse med byggeskik i 1970, hvor ejendommen er opført.

Vi oplyser endvidere, at vi ikke finder det dokumenteret eller sandsynliggjort, at skimmelsvamp er en følge af en konstruktionsfejl, i det opstigende grundfugt er normalt for denne type ejendomme fra 1970. Generelt oplyser vi om bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade jf. forsikringsaftalelovens § 22.

Herefter hører vi intet i sagen før modtagelsen af klagen til ankenævnet den 8. december 2010.

...

Forældelse

Principielt er det vores opfattelse, at sagen er forældet i henhold til Forsikringsaftalelovens § 29, da vores kunde har anmeldt forholdet til os den 22. november 2006. Vi har den 27. juni 2007 senest afvist forholdet overfor vores kundes advokat, og har i tiden frem til hvor kunden den 29. november 2010 klager til Ankenævnet ikke hørt fra vores kunde. Skulle Ankenævnet finde, at sagen ikke er forældet vil vi kort redegøre for vores vurdering af sagen.

Konklusion

Vi har i 2007 afvist de anmeldte forhold, da vores kunde ikke i tilstrækkelig grad har sandsynliggjort, at der var tale om forhold, der var dækket af ejerskifteforsikringen.

Vi har senest den 27. juni 2007 opfordret til at fremkomme med oplysninger vedrørende årsag til og omfanget af opfugtningen, hvilket vi imidlertid aldrig har modtaget.

Det fremgår af klagen til ankenævnet, at vores kunder, efter samråd med deres advokat, valgte at få udbedret forholdet, og at de var bekendt med, at kravet om erstatning ville gå tabt af denne årsag.

Vi mener principielt, at sagen er forældet. Ud over dette er der efter vores opfattelse ikke dokumenteret eller sandsynliggjort en dækningsberettiget skade.

Bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigede forhold, påhviler i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 forsikringstager.

Det vil sige, at det påhviler vores kunder, at påvise årsagen til et dækningsberettiget forhold.

I forhold til kuldebro er det ikke dokumenteret, at bygningsreglementet gældende i 2004 skal finde anvendelse i forhold til vurderingen. Det er vores opfattelse, at det er bygningsreglementet/gældende byggeskik i 1970, der ligger til grund for vurderingen af konstruktionens byggemåde.

Den udarbejdede rapport fra TI dokumenterer alene, at der under opvaskemaskine er fundet skimmelsvamp, og ud over dette fremsættes en formodning om yderligere skimmelsvamp i konstruktionen. Ligeledes er der konstateret opfugtning to steder med små forekomster af skimmelsvamp, men der er ikke foretaget nærmere undersøgelse af, om der er forhøjet fugtniveau i hele gulvet.

Vi har anmodet om yderligere oplysninger om årsag til og omfanget af opfugtning, ligesom der er gjort opmærksom på at skimmelsvamp ikke i sig selv er en dækningsberettiget skade.

Ved at vores kunder har fået udbedret forholdet, og vi ikke haft lejlighed til at besigtige forholdet i forbindelse med ubedringen eller i øvrigt modtaget yderligere oplysninger, som vi har anmodet om, kan vi ikke tage stilling til en eventuel dækningsberettiget skade.

Det fremgår klart af pkt. 8 i forsikringsbetingelserne, at nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer ikke må ske, før vi har givet tilladelse hertil.

På baggrund af oplysningerne mener vi principielt at sagen er forældet. Endvidere er det vores opfattelse, at vores kunder ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort en dækningsberettiget skade på trods af vores opfordringer hertil i brev af 27. juni 2007.

Ligeledes er det ikke muligt at dokumentere et dækningsberettiget forhold og tage stilling til en eventuel erstatningsopgørelse, nu hvor ubedringen er foretaget."

Nævnet har fået forelagt de bilag, der er vedlagt sagen, herunder diverse fotos.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet at måtte erklære sig enig med selskabet i, at klagernes eventuelle krav må anses for at være forældet på tidspunktet for sagens indbringelse for nævnet, jf. den tidligere og nuværende bestemmelse i forsikringsaftalelovens § 29. Allerede derfor kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

6.

79.459

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson