742/06

Den 22. februar 2006 blev i sag nr. 66.233:

xxx xxxx xxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt skimmelsvampeangreb i den forsikrede ejendoms krybekælder. Klagerne har desuden påstået selskabet tilpligtet at dække rimelige advokatomkostninger samt yde genhusning, indtil ejendommen igen er beboelig.

Selskabet har afvist at dække skaden under henvisning til, at skimmelsvampeangrebet skyldes opstigende og indtrængende grundfugt, hvilket ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har desuden afvist at efterkomme kravet om genhusning og dækning af advokatomkostninger.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 21/6 2003, at den forsikrede ejendom er opført i 1973. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/9 2003, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 5/4 2004.

Det fremgår af sagen, at klagerne - på baggrund af deres mistanke om skimmelsvampeangreb i huset - den 13/4 2004 fik foranlediget Goritas bygningsundersøgelser til at

foretage en bygningsanalyse af krybekælderen. På daværende tidspunkt var klagerne fraflyttet ejendommen, angiveligt fordi de og deres spædbarn begyndte at lide af luftvejsproblemer. Af rapporten dateret den 19/4 2004, som selskabet fik tilsendt umiddelbart efter klagernes anmeldelse af skimmelsvampeangrebet, fremgår bl.a.:

"**Besigtigelse**

…

Der kunne stort set i hele krybekælderen konstateres skimmelvækst på undersiden af spånpladerne samt på isoleringsmaterialet omkring rørinstallationerne.

Der kunne endvidere konstateres skimmelvækst på de effekter der lå på klaplaget i krybekælderen.

Der er ikke foretaget destruktive indgreb i gulvkonstruktionen for at klarlægge eventuelle skimmelforekomst på strøerne og undersiden af gulvet.

Langs fundamentet ud mod havesiden kunne der ligeledes konstateres opfugtning af klaplaget og fundamentet.

Der blev ved undersøgelsen udtaget prøver til laboratorieanalyse, dels MycoMeter-test og materialeprøver. …

Skadeårsag

Vi vurderer, at de konstaterede skimmelforekomster kan være forårsaget af, som det er blevet oplyst, at der tidligere (for ca. 2 år siden) har stået vand på betonklaplaget i krybekælderen.

Endvidere kan en medårsag også være opstigende og indtrængende grundfugt, samt utilstrækkelig ventilation. Der er efterfølgende isat flere ventilationsriste til krybekælderen.

Vurdering

Vi vurderer udfra de foretagne prøver og undersøgelser, at de konstaterede skimmelforekomster er af et sådant omfang, at de må forventes, at have en negativ indvirkning på indeklimaet."

Af rapporten fremgår desuden, at målingerne i krybekælderen viste, at "Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau".

Af tilstandsrapporten af 21/6 2003, der blev udarbejdet i forbindelse med klagernes overtagelse af ejendommen, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**10.0 VVS-installationer**			
	10.5 Andet: Rør i krybekælder	UN		Der skal foretages nærmere gennemgang af rør i krybekælder af aut. VVS.

…

Karakterskala:

…

UN: Bør undersøges nærmere. (Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
	A	2.7 Andet: Krybekælder	Krybekælder var ved besigtigelse 13.06.2002 opfugtet. Der er blevet monteret ekstra sokkelrister og ved besigtigelsen 17.03.2003 [21/6 2003] var der tørt i krybekælder."

Det fremgår af sagen, at der - i forbindelse med sælgerens køb af ejendommen - ligeledes blev udarbejdet en tilstandsrapport af den samme bygningssagkyndige. Af denne rapport dateret den 13/6 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	2.0 Kældre/Krybekældre/ Terrændæk			
	2.7 Andet: Krybekælder/ Gulvkons	UN	1	Krybekælder og gulvkonstruktion meget opfugtet.
…				
A	10.0 VVS-installationer			

	10.5 Andet: Rør i krybekælder	UN	Rør i krybekælder bør undersøges nærmere.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	2.7 Andet: Krybekælder/ Gulvkon.	Der er så meget fugt i krybekælder samt angreb af skimmelsvamp at der bør foretages en nærmere undersøgelse."

Da den bygningssagkyndige ikke havde gjort opmærksom på, at der godt et år tidligere var blevet udarbejdet en tilstandsrapport, som indeholdt væsentlige oplysninger om angreb af skimmelsvamp i krybekælderen, gjorde klagernes advokat et erstatningskrav gældende over for den bygningssagkyndige. Foranledig heraf blev ejendommen den 20/12 2004 besigtiget af det forsikringsselskab, hvor den bygningssagkyndige havde tegnet ansvarsforsikring.

Af taksatorrapporten, dateret den 29/12 2004 fremgår bl.a.:

"Forholdene drøftedes generelt under besigtigelsen, og såvel BS som husets ejer nævnte, at der er enslydende udsagn fra forskellige personer om, at sælger i perioden mellem udarbejdelse af de 2 tilstandsrapporter, dels har udført supplerende ventilering af krybekælderen, dels at der samtidigt er foretaget udtørring med kondenstørrere placeret i krybekælderen.

Dette udsagn vil bl.a. kunne bekræftes af el-installatør som har udført installation for kondenstørrer.

Det er endvidere efterfølgende konstateret, at der stedvist sker vandindtrængning gennem ydervægge i krybekælderen - dette med opfugtninger til følge. Her er der tale om et forhold, hvor den bygningssagkyndige formentlig ikke har haft mulighed for registrering.

Under indtryk af disse bemærkninger er det mit umiddelbare skøn, at krybekælderen har været tør i forbindelse med et andet huseftersyn, og at forholdet er korrekt anført ved ovennævnte note.

> Et og andet tyder endvidere på, at sælger i perioden mellem udarbejdelse af de 2 rapporter til dels har søgt udbedring af manglerne, men også til dels at have 'skjult' manglerne.
>
> Som anført foranstående er det mit skøn, at forholdene er korrekt beskrevet i begge foreliggende tilstandsrapporter, idet der i den mellemliggende periode er foretaget udbedringer som for den bygningssagkyndige umiddelbart har set fornuftige ud."

Det fremgår af sagen, at klagerne efterfølgende indbragte den bygningssagkyndiges eventuelle erstatningsansvar for Ankenævnet for Huseftersyn, og at der i forbindelse med nævnets behandling af sagen blev foretaget syn og skønsforretning på ejendommen den 8/4 2005. Af skønsmandens erklæring af 11/4 2005 fremgår bl.a.:

> "Krybekælderen er kraftig opfugtet, som efter skønsmandens opfattelse stammer fra opstigende grundfugt og i mindre grad fra indsivning ved soklen mod vest."

Ved afgørelse af 2/6 2005 fandt et flertal i Ankenævnet for Huseftersyn, at den bygningssagkyndige ikke var erstatningsansvarlig i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten den 21/6 2003. Som begrundelse anførte ankenævnet:

> "Nævnets flertal finder, at forholdene i krybekælderen, under henvisning til det tidligere konstaterede i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten af 13. juni 2002, er korrekt beskrevet og karaktergivet i den påklagede rapport af 21. juni 2003. Indklagede er derfor ikke erstatningsansvarlig."

Den 26/4 2004 blev ejendommen besigtiget af en taksator fra det indklagede selskab. På baggrund af taksatorens observationer meddelte selskabet ved skrivelse af 4/5 2004 afslag på forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke kunne konstateres forhold ved bygningen, som konstruktionsmæssigt afveg fra tilsvarende bygninger.

Klagernes advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at skimmelsvampeangrebet udgør en dækningsberettigende skade. Advokaten har desuden påstået selskabet tilpligtet at godtgøre familiens genhusningsudgifter og advokatomkostninger. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 25/2 2005 bl.a.:

"Klagers og dennes families situation:
I løbet af foråret 2004 blev klagers spædbarn syg, hvilket udartede sig i astmatisk bronkit, samt andre gener fra øvrige luftveje. Resten af klagers familie begyndte ligeledes at lide af luftvejsgener og hovedpine. Familiens læge anså det for direkte sundhedsskadeligt at bebo huset, hvorfor familien måtte fraflytte ejendommen.

Klageren og dennes familie flyttede herefter ind i en campingvogn på en campingplads, og da familiens kår i tid og areal blev for trange, lejede klager en beboelsescontainer til at huse familien, hvilken blev opstillet i haven til ejendommen.

Efter fraflytningen blev klagerens spædbarn igen undersøgt af familiens læge, og havde nu ikke mere symptomer på astmatisk bronkit eller andre gener fra øvre luftveje (bilag …).

En mere detaljeret lægeerklæring om familiens sygdomme i forbindelse med beboelsen af ejendommen er pt. under udarbejdelse, og vil straks blive eftersendt når denne foreligger, med henblik på at indgå som bevis i sagen.

Hele dette forløb har og har haft store økonomiske konsekvenser for klager og dennes familie, og da klager ikke mere havde råd til også at bekoste en beboelsescontainer, trådte klagers arbejdsgiver til og lånte klager og dennes familie penge til at bebo en lejlighed.

Det skal på det kraftigste understreges, at et sådant alvorligt skridt som at fraflytte sin ejendom og nærmest leve som husvilde, og med en smadret privatøkonomi til følge, ikke er et skridt man tager, med mindre dette er absolut nødvendigt.

Skadesbegrebet:
Det skal hertil bemærkes, at det ifølge bygningsforsikringers skadesbegreb vedrørende svamp er et dækningskrav, at der foreligger et angreb af en aktiv træ- og/eller murnedbrydende svampeart.

Dette krav eksisterer ikke indenfor ejerskifteforsikringer, idet skadesbegrebet her er 'brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand', jf. bekendtgørelse 2000-07-18 nr. 705.

Indklagedes hovedbegrundelse for det uberettigede afslag på forsikringsdækning er derfor sket på baggrund af et forkert skadesbegreb, idet indklagede øjensynlig har blandet de forskellige forsikringsbetingelser sammen.

Indklagede henviser til FED nr. 56.548 af 27. maj 2002 (bilag …), hvor en ejendom er blevet ramt af skimmelsvamp, og hvor ejerskifte-forsikringsselskabet blandt andet afviser forsikringsdækning under hensyn til, at der med udgangspunkt i skadesbegrebet ikke er tale om en dækningsberettiget skade.

Forsikringsankenævnet konkluderer, at der på det foreliggende grundlag ikke er tilstrækkelige oplysninger til at kunne fastslå, at der i henhold til de gældende forsikringsbetingelser foreligger en dækningsberettiget skade, det være sig på grund af lugtgenerne eller på grund af svampens mulige påvirkning af helbredsforhold.

Ud fra nævnets afgørelse, fremgår det, at et skimmelsvampeangreb sagtens kan være en forsikringsskade i ejerskifteforsikringens forstand, men at der ikke foreligger nok dokumentation i de for nævnet forelagte oplysninger, til at kunne konkludere, at skimmelsvampen har en skadelig helbredsmæssig påvirkning, og opfordrer parterne til at sikre en sådan ved en uvildig sagkyndig erklæring, f.eks i form af syn og skøn.

I FED nr. 60.179 af 29. marts 2004 (bilag …), hvor en fast ejendom har været ramt af skimmelsvamp, og hvor ejerskifte-forsikringsselskabet nægter at dække omkostningerne ved ilægning af fugtspærre, udtaler nævnet i sin konklusion, 'at det ikke finder det godtgjort, at selskabet har meddelt klagerne, at udbedring af det dækningsberettigende angreb af skimmelsvamp også omfattede ilægning af en fugtspærre'.

Nævnet anerkender ligeledes også her, at et skimmelsvampeangreb hidrører under ejerskifteforsikringens skadesbegreb.

Skimmelsvampeangrebet må derfor henhøre under skadesdefinitionen 'andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

…

'Beboet uden problemer tidligere':

Indklagede fremfører endvidere et andet argument for at give afslag på forsikringsdækning, nemlig at huset har været beboet af tidligere ejer (sælgeren) i 14 år uden problemer.

Dette argument må afvises, idet det er uden betydning om en tidligere ejer har været/eller ikke har været påvirket fysisk af skimmelsvampeangrebet, idet skimmelsvampeangrebet nu er så væsentlig af omfang, at huset direkte er sundhedsskadeligt at bebo.

Endvidere er den sundhedsskadelige virkning ved skimmelsvamp almindelig anerkendt, hvilket også fremgår af Østre Landsrets afgørelse af 21. juni 1998 (bilag …), samt Embedslægeinstitutionen for Sønderjyllands Amt's udtalelse i anden verserende retssag vedrørende et skimmelsvampeangreb (bilag …).

En ejendomsmægler har på grund af skimmelsvampeangrebet vurderet huset som usælgeligt (bilag …).

Et hus kan kun repræsentere en 'værdi', såfremt det er muligt at bebo dette, hvilket det ikke er i denne situation.

Den af klageren anmeldte skade må derfor anses for at befinde sig inde i kerneområdet for en forsikringsdækket ejerskifteforsikrings-skade."

Efter indbringelse af sagen for nævnet har selskabet ved skrivelse af 9/5 2005 anmodet Goritas bygningsundersøgelser om - efter en genbesigtigelse af ejendommen - at besvare yderligere spørgsmål vedrørende årsagen til skimmelsvampen i krybekælderen. Af rapporten fra genbesigtigelsen den 7/6 2005 fremgår bl.a. følgende spørgsmål og svar:

Spørgsmål 1:

Adskiller krybekælderen sig konstruktionsmæssigt fra tilsvarende krybekældre af samme alder?

Svar:

Selve krybekælderen, herunder ydervægge, skillevægge, klaplag, ventilation mv. adskiller sig ikke fra tilsvarende krybekældre af samme alder.

…

Spørgsmål 2:

…

Etageadskillelsen adskiller sig noget fra hvad der var normalt, idet der er tale om en kassettekonstruktion, med en spånplade på undersiden ned mod krybekælderen.

Krybekældre af samme alder var normalt opbygget med et in-situ opbygget træbjælkelag med spredt forskalling eller ståltråd til fastholdelse af isoleringen mellem bjælkerne.

…

Spørgsmål 3:

Såfremt spørgsmål 1 besvares bekræftende, bedes De oplyse, hvilken betydning dette har for fugtniveauet i kælderen samt forekomsten af skimmelsvamp og dennes art.

Svar:

At der er anvendt den beskrevne kassettekonstruktion skønnes efter vor vurdering ikke at have betydende indflydelse på fugtforholdene i krybekælderen.

Den lidt anderledes konstruktion kan teoretisk set give anledning til nogen forskel i omfang, fordeling og art af skimmelsvampeforekomster, men forskellene vurderes ikke at være af væsentlig betydning.

Spørgsmål 4:

Der er oplyst, at der på ejendommen er fældet et 15-20 meter højt birketræ samt en masse grantræer. De bedes redegøre for, hvornår træerne er fældet, samt om dette har haft betydning for fugtniveauet i krybekælderen. …

Svar:

I henhold til givne oplysninger, er træerne fældet i slutningen af 2003.

Det er ikke vor vurdering at de træer, der tidligere stod på grund, har haft indflydelse på fugtforholdene i krybekælderen.

…

Spørgsmål 5:

Under henvisning til det anførte omkring skadesårsagen i jeres brev af 19. april 2004, fremgår det, at årsagen til skimmelen kan være tidligere vandskade (vand på betonklaplaget i krybekælderen). Vi har fået oplyst fra sælgeren af ejendommen, at der alene var tale om en opfugtning af betonklaplaget i krybekælderen.

Kan Goritas ud fra de konstaterede forhold i krybekælderen dokumentere, hvorvidt der har været vand eller alene indtrængning af fugt.

…

Svar:

På baggrund af de konstaterede forhold ved de udførte besigtigelser, kan vi ikke dokumentere hvorvidt der har været vand i krybekælderen eller alene indtrængning af fugt.

Om der har været vand i krybekælderen eller alene indtrængende fugt har ikke nødvendigvis betydning for forekomsten/arten af skimmelsvamp i krybekælderen. …

Spørgsmål 7:

Det er oplyst, at der er lavet yderligere ventilation i ejendommen. De bedes oplyse, hvornår dette er udført, samt hvilken betydning dette må antages at have på fugtniveauet og forekomst/art af skimmelsvamp i krybekælderen.

Svar:

I henhold til givne oplysninger er de yderligere ventilationsriste isat i perioden 2002 til 2003.

Det må antages at den forøgede ventilation af krybekælderen medfører et lavere fugtniveau i krybekælderen og dermed dårligere betingelser for vækst af skimmelsvampe.

…

Spørgsmål 9:

Er det Goritas vurdering, at årsagen til fugt- og skimmelforekomsterne skyldes indtrængende/opstigende grundfugt?

Svar:

Ja. Efter fremkomsten af oplysning om, at der ikke har været vand i krybekælderen, er indtrængende/opstigende grundfugt efter vor vurdering den væsentlige grund til skimmelforekomst i krybekælderen.

Spørgsmål 10:

De bedes oplyse, om problemerne med fugt og skimmelsvamp kan afhjælpes ved etablering af omfangsdræn med grundvandspumpe.

Svar:

En etablering af omfangsdræn og en eventuel grundvandspumpe vil sandsynligvis løse store dele af problemet ved indtrængende og opstigende grundfugt.

Herved må det formodes, at der ikke længere vil være de nødvendige vækstbetingelser for skimmelsvampe. De allerede opståede skimmelforekomster skal dog fortsat fjernes."

Ved skrivelse af 15/6 2005 meddelte klagerens advokat til selskabet, at han også havde fundet det relevant at stille uddybende spørgsmål til Goritas bygningsundersøgelser med henblik på en fuldstændig afklaring af ejendommens tilstand og omfanget af skimmelsvampeangrebet i andre bygningsdele end krybekælderen. Da klagerne imidlertid ikke havde økonomisk mulighed for at finansiere disse yderligere undersøgelser, anmodede advokaten selskabet om at afholde denne udgift.

Ved skrivelse af 17/6 2005 meddelte selskabet, at det ikke på daværende tidspunkt var indstillet på at stille yderligere spørgsmål til Goritas bygningsundersøgelser, og at det derfor heller ikke kunne tilbyde at dække udgiften dertil.

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 10/8 2005 bl.a.:

"På grundlag af svarene fra Goritas må vi konkludere, at fugt- og skimmelforekomsterne ikke skyldes konstruktionsmæssige fejl på ejendommen, ligesom forekomsterne af fugt og skimmel ikke findes at ligge væsentlig ud over, hvad der er sædvanligt for en ejendom med denne konstruktion, alder, beliggenhed mv.

Det er således vores vurdering, at forholdet ikke udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes pkt. 3., ligesom forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skade. Ejerskifteforsikringens skadedefinition er således ikke opfyldt. Se hertil ankenævnskendelse nr. 58.454 og nr. 60.435.

Etablering af omfangsdræn, som efter vores vurdering er det eneste tiltag, som kan løse problemet med opstigende og indtrængende grundfugt, er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, idet et omfangsdræn er en installation uden for selve bygningen,

og således ikke omfattet af huseftersynsordningen og ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes pkt. 2. Vi tillader os at henvise til kendelse fra ankenævnet nr. 62.280.

Som følge af ovenstående må vi tillige afvise advokat C.G.'s krav om dækning af omkostninger til genhusning samt omkostninger ved at føre sagen."

Heroverfor anfører klagerens advokat i skrivelse af 1/9 2005 bl.a.:

"Tryg omtaler … i deres brev, at etablering af omfangsdræn formentlig kan løse problemet med opstigende og indtrængende grundfugt, og idet et omfangsdræn er en installation uden for selve bygningen, er dette ikke dækket af ejerskifteforsikringen, og henviser i den anledning til kendelse fra ankenævnet nr. 62.280.

Dette er ikke korrekt, idet man må skelne mellem skadesårsagen og udbedringsmuligheder.

I ankenævnskendelsen nr. 62.280 skyldes skaden utætheder i tagbrønd/afløbsrør, d.v.s. defekte installationer umiddelbart uden for soklen, og ejerskifteforsikringen dækker derfor ikke disse defekte installationer udenfor huset.

Dette er **ikke** tilfældet i den konkrete sag, idet årsagen til skaden her ikke er defekte installationer uden for huset, men sandsynligvis i stedet blot opstigende og indtrængende grundfugt.

At en eventuel udbedring af problemet med indtrængende grundfugt, der medfører skimmelsvamp m.v. som skade, kræver arbejder uden for ejendommen, har intet med skadesårsagen at gøre, hvilket i øvrigt også illustreres af at huse med sætningsskader som udbedringsarbejder har fået lavet piloteringsarbejde 'uden for' bygningen, hvilket jo normalt er en forsikringsdækket skade i forhold til ejerskifteforsikringen.

Såfremt der blev foretaget udbedring ved hjælp af et omfangsdræn, ændrer dette ikke på, at huset stadigvæk er ramt af et skimmelsvampeangreb, hvorfor der selvføl-

gelig ligeledes må foretages en fjernelse af såvel nyt som gammelt skimmelsvamp, idet som bekendt begge typer jo udgør en sundhedsrisiko for potentielle beboere af huset.

…

Ifølge kendelse fra ankenævnet nr. 64.313 (bilag …) slog Ankenævnet fast, at et skimmelsvampeangreb var en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringen, idet dette nedsatte husets værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er således klart, at skaden på min klients ejendom er en skade omfattet af ejerskifteforsikringens skadesdefinition.

Om skimmelsvampeangrebet skyldes konstruktionsmæssige fejl på ejendommen eller ej er uden betydning for om skaden er omfattet af ejerskifteforsikringens skadesdefinition, idet der i forsikringsbetingelserne intet krav er om at der skal forefindes konstruktionsmæssige fejl, der har været årsagen til skaden.

Men omfanget af skimmelsvampeangrebet er desværre stadigvæk endnu ikke blevet endeligt afklaret, idet Tryg indtil videre har modsat sig de af klager relevante spørgsmål til Goritas, hvorfor det undrer, at Tryg i deres brev kan konkludere, at 'forekomsterne af fugt og skimmel ikke findes at ligge væsentligt ud over, hvad der er sædvanligt for en ejendom med denne konstruktion, alder, beliggenhed m.v.'

Det er derfor meget afgørende for sagens belysning og herunder for at få et ordentligt grundlag for at kunne træffe en korrekt afgørelse i sagen, at yderligere relevante undersøgelser af ejendommen snarest foretages.

Grundet sagen befinder min klient sig i en så ulykkelig økonomisk situation, at han ikke selv har mulighed for at betale for disse yderligere relevante undersøgelser, og jeg vil derfor på min klients vegne nu genfremsætte anmodningen overfor Tryg med henblik på tilladelse til for Trygs regning at stille yderligere spørgsmål til Goritas, således at sagen kan oplyses korrekt og fyldestgørende."

Hertil svarer selskabet i skrivelse af 21/10 2005 bl.a.:

"Vi skal … bemærke, at vi ikke er enige i advokat C.G.'s bemærkninger omkring sætningsskader. Når sådanne skader dækkes over ejerskifteforsikringen, består udbedringen som oftest i en ekstrafundering af ejendommen. Ejendommens fundament er en del af selv bygningen i modsætning til et omfangsdræn, som ligger uden for selve bygningen.

På grundlag af de allerede gennemførte undersøgelser må vi konstatere, at forekomsterne af fugt og skimmel ikke ligger væsentlig ud over, hvad der er sædvanligt for en ejendom af denne konstruktion, alder, beliggenhed mv. Da vores forsikringstager ikke på nogen måde har sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, som opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition, har vi ikke fundet grundlag for at foranstalte yderligere undersøgelser, og vi må derfor desværre afvise at dække omkostningerne ved flere undersøgelser. Det står naturligvis fortsat vores forsikringstager frit at stille supplerende spørgsmål til Goritas eller foranstalte yderligere undersøgelser for egen regning.

Som sagen foreligger oplyst må vi konkludere, at forholdet ikke udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, ligesom forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skade.

Vi skal afslutningsvist bemærke, at advokat C.G. henviser til ankenævnskendelse 64.313. Det er imidlertid vores vurdering, at denne kendelse er konkret begrundet i de særlige forhold, der gjorde sig gældende i den pågældende sag. Vi mener ikke, at nævnte kendelse tilsiger et andet resultat, end det vi er nået frem til i nærværende sag."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagernes advokat i skrivelse af 8/11 2005 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal bestrides, at der ikke har været kendte konstruktionsmæssige fejl på ejendommen, herunder at ventilationsforholdene har været i overensstemmelse med kravene herfor.

Da skaden på ejendommen første gang blev konstateret ved den første tilstandsrapport af 13. juni 2002, iværksatte sælgeren af ejendommen mekanisk udtørring af denne, ligesom sælgeren øgede antallet af ventilationsriste, således at ejendommen først fra dette tidspunkt kom i overensstemmelse med kravene herfor.

På dette tidspunkt var der allerede konstateret et kraftigt skimmelsvampeangreb i ejendommen, hvilket aldrig er blevet fjernet.

Årsagen til opfugtningen og skimmelsvampeangrebet i kælderen er derfor ikke kun eventuelt opstigende grundfugt og indsivning ved soklen mod vest, men sandsynligvis også en længere periode med for ringe ventilation, hvilket må antages at have været en kraftig medvirkende årsag til skaden.

…

Henset til ovennævnte, samt øvrig korrespondance i sagen, skal det fastholdes, at skimmelsvampeangrebet er en dækningsberettiget skade, som i øvrigt opfylder ejerskifteforsikringens skadesdefinition."

Hertil svarer selskabet i skrivelse af 17/11 2005:

"Det er korrekt, at der i perioden fra opførelsen af udestuen omkring 1994-96 og indtil etableringen af de to nye ventilationshuller i 2002-2003 har været en let forringet ventilation.

Det er dog fortsat vores vurdering, at den alt overvejende hovedårsag til fugten og skimmelen i krybekælderen er opstigende grundfugt, således som det fremgår af Goritas besvarelse af spørgsmål 9.

Idet opsætning af to yderligere ventilationshuller omkring den tilbyggede udestue ikke har afhjulpet problemet med fugt og skimmel i krybekælderen, er det vores vurde-

ring, at forholdet omkring ventilationen ikke har haft nogen nævneværdig betydning. Det skal i den forbindelse bemærkes, at de to steder, hvor der er foretaget prøveudtagning, er i den anden ende af ejendommen i forhold til det sted, hvor tilbygningen har fundet sted, og hvor der er opsat yderligere ventilation. Det er således på ingen måde sandsynliggjort, at forholdet har nogen relation til tidligere ventilationsforhold.

I den forbindelse skal det anføres, at det af besvarelsen af spørgsmål 10 fremgår, at afhjælpningen af forholdet består i etablering af omfangsdræn."

Nævnet har fået forelagt taksatorens og skønsmandens fotos af den anmeldte skade.

Nævnet udtaler:
Goritas anfører i sin rapport af 19/4 2004, at det ud fra de foretagne prøver og undersøgelser vurderes, at de konstaterede forekomster af skimmelsvamp er af et sådant omfang, at de må forventes at have negativ indvirkning på indeklimaet. Der ses dog ikke foretaget målinger i så henseende i husets beboelsesrum, men kun i selve krybekælderen.

Nævnet finder, at der til sagens afgørelse, herunder i givet fald til vurdering af relevante afhjælpningsforanstaltninger, kræves bevisførelse bl.a. i form af syn og skøn. Sådan bevisførelse kan ikke ske for nævnet, men må foregå under en retssag.

Med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter må nævnet herefter afstå fra at videre-behandle sagen, hvorfor

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson