772/07

Den 21. maj 2007 blev i sag nr. 69.377:

xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx x x
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skimmelsvampeskade på den forsikrede ejendom.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet givet tilsagn om delvis dækning af den anmeldte skimmelsvampeskade. Selskabet har imidlertid afvist at dække hele forholdet med henvisning til, at det ikke i sin helhed udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Afvisningen har selskabet desuden bl.a. begrundet med, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget fra forsikringens dækningsområde.

Ejendommen, der er opført i 1898, blev ved købsaftale underskrevet primo juni 2005 købt af klageren for 1.498.000 kr. Ejendommen blev købt med overtagelsesdag den 1/1 2006. Det blev imidlertid aftalt, at klageren allerede skulle have råderet over ejendommen fra den 17/7 2005, hvor ejerskifteforsikringen ligeledes trådte i kraft.

I tilstandsrapport af 2/4 2005, der dannede grundlag for ejerskifteforsikringens tegning, hedder det bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand**:

Bygningen fremtræder i original stand 1898, i middelgod vedligeholdelsestilstand. Fortsat god vedligeholdelse anbefales.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Registrering og note:
A	***Beboelse***		
…			
A	**3.0 Yder- og indervægge**		
	3.1 Facader/gavle	K2	Div. fugtspor på facader og gavle. Målt op til 40 % RF ved besigtigelsen. Enkelte netrevner i puds, og enkelte partier med 'hul' puds. Mindre sætningsrevne over vindue mod Ø. Enkelte pudsafskalninger mod S og N.
...			
	3.7 Vægbeklædninger	K2	Partielt er indv. pladebeklædning på ydervægge selotexplader. Note: ... Selotexplader ikke lovlig, opsat efter 1967. Der tages generelt forbehold for væggenes tilstand bag pladebeklædninger.
…			

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader"

Umiddelbart efter overtagelsen påbegyndte klageren istandsættelse af ejendommen. I forbindelse hermed blev det konstateret, at ejendommen var massivt angrebet af skimmelsvamp, og at der var ikke ubetydelige rådskader.

De konstaterede forhold blev anmeldt til det indklagede selskab samt til det selskab, hvori klagerens husforsikring er tegnet. Sidstnævnte selskab dækkede rådskaden, hvorfor klageren alene ønskede skimmelsvampeskaden dækket af det indklagede selskab.

Selskabets taksator besigtigede skimmelsvampeskaden. For at omfangsbestemme og nærmere dokumentere skimmelsvampeskaden lod klageren desuden Teknologisk Insti-

tut undersøge den forsikrede ejendom. På baggrund af undersøgelsen udfærdigede Teknologisk Institut rapport af 8/9 2005. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"Følgende forhold blev registreret:

Stueetagen i hovedhus
Gang:
Der har været hårde masonitplader eller 10 mm spånplade på træskelet af 1 cm's tykkelse på ydervæggene. Der er skimmelsvampevækst på ydervæggen
...
Billardstue:
Der har været bløde træfiberplader opsat direkte på ydervæg med gammelt tapet bag ved. Pladerne var fjernet ved besigtigelsen, men prøver var lagt til side og kunne beses. Tapetet var ikke fjernet. Det var meget kraftigt angrebet af skimmelsvamp, og det var væggen bag tapetet også.

Arbejdsværelse:
Arbejdsværelset er nyistandsat. Der blev skåret hul i ydervæg mod gade mellem 1. og 2. vindue fra gavl og ca. 30 cm fra gulv. I arbejdsværelse er opbygningen af forsatsvæg indefra og ud: 2 lag gips; dampspærre; 100 mm isolering med luft bag; 100 mm stålregler; rå pudset væg uden tapet. Væggen var misfarvet, og der lugtede af skimmelvækst. Prøve herfra viste massiv aktiv vækst af skimmelsvamp, kategori C,
...
Spisestue:
Der har været hårde masonitplader på træskelet. Bagved er der malet blå væg. Gavlvæggen er kraftig angrebet af skimmelsvampevækst.
...
Drengeværelse:
Der har været bløde træfiberplader opsat på træskelet på begge ydervægge med gammelt tapet bag ved. Pladerne var fjernet ved besigtigelsen, men prøver var lagt til side og kunne beses. Tapetet var ikke fjernet. Det var meget kraftigt angrebet af skimmelsvamp, og det var væggen bag tapetet også. Der er fugtspærre i form af et lag pap i ydermur og gavl.
...
Mellemgang mod gård:
Der er støbt gulv. Ydervæg er tapetseret med glasvæv på malet pudset væg. Glasvævet slipper stedvist underlaget. Der er ikke udtaget prøver her.

Garderoberum:
I mellemgang fra spisestue til badeværelse er der indrettet garderoberum. Der er trægulv her, som må forventes at være nedbrudt. Der er ikke udtaget prøver her.

Toilet og badeværelse:
Der er støbte gulve, og der er ikke mistanke om skimmelsvampevækst i væggene her. Det skal dog bemærkes, at væg mellem toilet og badeværelse er en let skillevæg, som sandsynligvis ikke opfylder nutidens krav til vådrum. Det er derfor vigtigt, at denne holdes tør, og at flisebeklædningen holdes i god stand med hele fuger. Der er ikke udtaget prøver her.

Generelle bemærkninger:
Generelt er træfugtigheden i gulvbrædder og især strøer meget høj og flere steder højere end mindstekravet for både vækst af skimmelsvampe og trænedbrydende svampe.

1. sal i hovedhus
Hele førstesalen, der indeholder fordelingsgang, stort soveværelse, mindre pigeværelse og badeværelse er nyistandsat.

Der blev skåret hul i forsatsvæg i begge gavle med henblik på at undersøge, om opbygningen var korrekt, og om der kunne konstateres vækst af skimmelsvampe på den oprindelige mur eller på forsatsvæggens materialer.

I stort soveværelse er opbygningen indefra og ud:

1 lag gips; ingen dampspærre; 100 mm isolering uden luft til væg; trælægter; rå pudset væg uden tapet.
Væggen var misfarvet, og der lugtede af skimmelvækst. Prøve herfra viste massiv aktiv vækst af skimmelsvamp, kategori C, ...
I pigeværelse er opbygningen indefra og ud:
2 lag gips; dampspærre; 100 mm isolering med ca. 2 cm luft til ydermur; stålregler; pudset væg med gammelt tapet.
Tapetet var visuelt helt sort, og der lugtede af skimmelvækst. Prøve herfra viste massiv aktiv vækst af skimmelsvamp, kategori C, ...

Tilbygning med køkken og fyrrum
I køkken er der opsat plader på væg mod gård og passage. Det må antages, at der er skimmelsvampevækst bag disse plader. Derfor må det anbefales at foretage undersøgelse heraf, så snart der er lagt en plan for renovering.

Forslag til løsning
...
Skimmelsvampeafrensning
Alle ydervægge fra gulv til loft i stueetage og på 1. sal afrenses for al puds. Indervægge renses ca. 1/2 m fra ydervægge på begge sider og 1/2m op fra gulv. I stueetagen skal sokkelen også afrenses.

De rå murstensvægge og sokkel støvsuges særdeles grundigt.

Der graves ud til fugtisolering og støbning af terrændæk iht. SBI anvisning 178. I den forbindelse må sokkelen fugtsikres ved etablering af pap med kontakt til eksisterende murpap i ydervægge ned til det kapillarbrydende lag. Murpap i skillevægge indlægges i niveau, hvor isolering af terrændæk begynder.

De rå murstensvægge kontrolleres for skimmelvækst. Såfremt der stadig konstateres vækst af skimmelsvampe, kan det blive nødvendigt at supplere med damprensning. Efter godkendelse af afrensning forsynes ydervæggene med et lag berapning

ned til murpap. Forsatsvæg kan nu bygges op som anført i vedlagte Byg-Erfa blad, ...

Vurdering

Der er udtaget MycoMetereanalyser fra ydervægge i renoverede rum, der viser massiv og aktiv vækst af skimmelsvamp ...

Det er vores vurdering - på baggrund af de opnåede resultater - at ejendommen er skadet af fugt og skimmelsvampevækst i en sådan grad, at den i sin nuværende stand er uegnet til beboelse. Mængden af aktiv skimmelvækst i alle opholdsrum overstiger langt, hvad der kan accepteres i en bolig."

Ved skrivelse af 7/10 2005 til klagerens advokat oplyste selskabet, at det efter en gennemgang af rapporten fra Teknologisk Institut havde fundet det nødvendigt at stille nogle supplerende spørgsmål til rapporten. Endvidere oplyste selskabet, at det ønskede at foretage endnu en besigtigelse af ejendommen.

Teknologisk Institut besvarede de supplerende spørgsmål i skrivelse af 18/10 2005 til selskabet. Af denne skrivelse fremgår:

"**Spørgsmål 1.**

Hvad skønnes at være årsagen til skimmelfremkomsten i ejendommen?

Svar ad 1

Årsagen til skimmelfremkomsten er primært kondensering af varm rumluft indefra på kold ydermur. Det kan ikke vides, om der har været skader på facaderne, som over tid også har givet anledning til opfugtning af ydermuren. Endvidere kan slagregn påvirke fugtigheden i murværket.

Spørgsmål 2

Hvordan er ydervægskonstruktionen opført og afviger den fra andre konstruktioner opført i 1898?

Svar ad 2

Ydervægskonstruktionen er massiv mur. Denne konstruktion er ikke afvigende fra andre tilsvarende konstruktioner i opførelsesåret.

Spørgsmål 3

Hvilken betydning har cellutexpladebeklædningen for de konstaterede angreb af skimmelsvamp?

Svar ad 3

Beklædning af en massiv, muret konstruktion med cellutexplader eller andre træbaserede pladematerialer klods på ydermur eller med afstand til ydermur af den her omhandlede type kan indebære meget stor risiko for kondensdannelse og opfugtning af indvendig side af ydermur.

Spørgsmål 4
Var opsætning af cellutexplader på indervægge sædvanlig for daværende byggeskik?

Svar ad 4
Hvis der med daværende menes byggeåret, så er svaret nej.
Cellutexplader kom først på markedet nogle få år før 2. verdenskrig, så vidt jeg har kunnet få oplyst. Ejendommen er derfor ikke forsynet med plader fra starten, men disse og andre plader er opsat på ejendommens ydervægge antagelig til forskellig tid gennem årene, idet der var mange forskellige varianter af plader og opsætningsmåde i de forskellige rum og på forskellige vægge. Man kan sige, at det aldrig har været tilladt eller godkendt, men det har været sædvanligt som efterisolering indtil 1967, hvor det af brandtekniske årsager blev forbudt at opsætte cellutexplader.

Spørgsmål 5
Er konstruktionen for de nye indervægge i pige-, sove- og arbejdsværelse opbygningsmæssigt korrekt?

Svar ad 5
Nej, se svar 6.

Spørgsmål 6
Har den nye indervægskonstruktion i pige-, sove- og arbejdsværelse nogen betydning for de konstaterede skimmelfremkomster?

Svar ad 6
Det formodes, at der i disse tre rum har været plader af en eller anden art på væggen inden opsætning af forsatsvæg med gips. Hvis dette er tilfældet må det antages, at der allerede ved fjernelse af den gamle pladebeklædning har været massiv forekomst af skimmelvækst på ydervæggene. Dette er næppe afrenset inden opsætning. Væksten er fortsat efter montering af de nye forsatsvægge, idet MycoMeter-værdierne er meget høje (kategori C) og lugten i hulrummet var stærk af skimmel ved opskæring af huller, hvilket er tegn på, at væksten er aktiv.

I soveværelse er der 1 lag gips, ingen dampspærre og isolering klods på mur, uden tapet. Dette er den værste konstruktion rent fugtmæssigt af de tre værelser.

I pigeværelse er der 2 lag gips, dampspærre og isolering med ca. 2 cm luftspalte med gammelt tapet på pudset ydermur. Skimmelsvampene vokser godt på gammelt tapet og klister.

I arbejdsværelse er, der to lag gips, dampspærre og isolering med luft bag og ingen tapet. Dette er den bedste, af de tre konstruktioner.

Men alle væggene burde have været grundigt afrenset for al skimmelsvampevækst inden opsætning af ny forsatsvæg. Dette er beskrevet i Byg-Erfa blad 04 07 29, vedlagt. Se referencerne i dette blad for yderligere anvisninger om, hvordan en forsatsvæg bør udføres, og hvilke konstruktive forhold man bør tage med i vurderingen

af om det kan lade sig gøre uden risiko for skimmelvækst. Det er vores skøn, at såfremt man ikke er sikker på at kunne udføre en fuldstændig tæt dampspærre, vil det være mere fordelagtigt at udføre forsatsvæggen som en ventileret konstruktion.

Spørgsmål 7
Hvorfor menes der at være større forskel på målingerne i pige- soveværelse contra arbejdsværelse?

Svar ad 7
Forskellen i MycoMetertal kan skyldes mange faktorer:
Dels er der tale om en stikprøve, og væksten er ikke helt jævn over det hele.
Pigeværelsets gavl er nordvendt, soveværelsets gavl er sydvendt og arbejdsværelsets facade er østvendt. Dette kan ligeledes give forskel i kondensdannelse.
Der kan have været forskellig anvendelse af rummene og forskellig opvarmning, som kan give forskelle i klimaet, der igen influerer på fugtigheden i hulrummet.

Spørgsmål 8
Hvorfor har man valgt at foretage prøvetagning i de anførte 3 rum (pige- sove- og arbejdsværelse)?

Svar ad 8
Det var nødvendigt for planlægning af en eventuel renovering, at dokumentere, om der var rum i boligen, der kunne bebos. Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, som det også står i rapporten, at der antagelig også er skimmelsvampeangreb på ydervægge i køkken og fyrrum, som ikke er undersøgt."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen igen den 31/10 2005.

Herefter afviste selskabet at dække skimmelsvampeskaden, hvilket blev meddelt klagerens advokat ved skrivelse af 30/11 2005.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor hendes advokat ved skrivelse af 21/12 2005 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Ved skrivelse af 11/1 2006 fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne. I forbindelse hermed indhentede klageren og hendes advokat yderligere oplysninger, som ligeledes blev fremsendt til selskabet.

Det fremgår af overslag dateret 12/1 2006 fra totalentreprisefirma, at udbedringen af skimmelsvampeskaden vil beløbe sig til ca. 880.000 kr.

Ifølge skrivelse af 10/3 2006 fra speciallæge i intern medicin, medicinsk allergologi og medicinske lungesygdomme, viste blodprøver, at klageren reagerer med antistoffer over for én af de fire skimmelsvampe, der er fundet i hendes bolig.

Ejendommen blev vurderet af to statsautoriserede ejendomsmæglere, som begge vurderede, at ejendommens værdi er væsentligt nedsat på grund af den aktuelle skimmelsvampeskade. Den ene ejendomsmægler vurderede således, at ejendommen med den nuværende skade er "praktisk talt usælgelig".

I skrivelse af 3/4 2006 fra Teknologisk Institut til klagerens advokat hedder det bl.a.:

> "Som svar på skrivelse af 30. marts 2006 med bilag kan jeg oplyse, at der ikke forefindes en undersøgelse af, hvorvidt og i hvilken grad, der forekommer skimmelsvampe i bygninger af tilsvarende alder og konstruktion. Derfor kan man ikke på nuværende tidspunkt udtale sig objektivt om, hvorvidt 'der er mere skimmelsvamp i ejendommen F.stræde 4, end der vil være i tilsvarende ejendomme med samme konstruktion."
>
> Der findes heller ikke en opgørelse over, hvor mange ejendomme der oprindeligt er konstrueret som F.stræde 4 og efterfølgende indvendigt efterisoleret.
>
> Teknologisk Institut, Byggeri bliver som udgangspunkt hyppigst tilkaldt i forbindelse med ejendomme, der har et eller andet problem. Dermed bliver vores indtryk skævvredet. Vi har set andre ejendomme med tilsvarende problemer som i F.stræde 4, men denne ejendom hører absolut til blandt de allerværst angrebne."

Selskabet modtog kopi af såvel det indhentede prisoverslag, ejendomsmæglernes vurderinger samt skrivelserne fra henholdsvis speciallægen og Teknologisk Institut. Oplysningerne resulterede imidlertid ikke i ændring af det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har ved sin advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte skimmelsvampeskade er dækningsberettigende, og at selskabet derfor skal genoptage sagens behandling. Til støtte herfor har advokaten i klageskrivelse af 9/5

2006 bl.a. henvist til ankenævnets kendelse i sag nr. 64.313. Til støtte for påstanden har advokaten endvidere bl.a. anført:

"at skimmelsvampeangreb ikke er undtaget dækningen i ejerskifteforsikringen i modsætning til i husforsikringen,

at min klient ikke igennem tilstandsrapportens beskrivelser og karakter har fået et retvisende billede af ejendommen, og således ikke har haft mulighed for at tage forholdenes reelle karakter og omfang i betragtning,

at de på ejendommen konstaterede og dokumenterede forhold nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed i en sådan grad, at ejendommen i dag i den nuværende stand er ubeboelig og uanvendelig samt sundhedsskadelig at opholde sig i,

at det er Tryg Forsikring A/S der - når min klient ved rapporten fra Teknologisk Institut af 8. september 2005 samt sagens øvrige bilag i øvrigt har sandsynliggjort og påvist skadens art og omfang - skal dokumentere, at ejendommen ikke afviger nævneværdigt for tilsvarende ejendomme,

at min klients ejendom afviger nævneværdigt fra andre tilsvarende ejendomme, idet angrebet af skimmelsvamp er så massivt, at ejendommen efter Teknologisk Instituts opfattelse hører til blandt de absolut allerværste angrebne, og

at den af min klient anmeldte skade derfor er omfattet af skadesbegrebet i ejerskifteforsikringen, idet der ved den anmeldte skimmelsvampeskade er tale om andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 7/7 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Ejendommen er opført i 1898 efter gængs byggeskik med kampestensfundament og uden sokkelpap.

Der er foretaget efterisolering på de indvendige ydervægge i form af 1) diverse cellutex- og masonitplader og 2) nyere forsatsvægge af gips i arbejds-/pige- og soveværelse.

Særligt vedrørende de nyere forsatsvægge af gips, skal vi anføre:

Efter en fornyet gennemgang af hele sagen, hvor vi blandt andet har haft drøftet sagen med vores taksator igen, finder vi, at de konstaterede forhold omkring den faktiske konstruktion/opbygning af de nyere forsatsvægge kan give en berettiget tvivl, om disse er opført efter en helt korrekt byggeskik på det givne udførelsestidspunkt.

Vi har efter omstændighederne besluttet at lade denne tvivl om forsatsvæggenes korrekte konstruktion komme vores kunde til gode, og vi vil derfor acceptere, at der

her er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Vi henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 3, Hvad dækker ejerskifteforsikringen.

Vi vender tilbage til en nærmere beskrivelse af dækningsomfanget. For god ordens skyld skal det bemærkes, at kundens advokat har oplyst, at skaderne blev konstateret, da kunden påbegyndte en istandsættelse af ejendommen. Dette fremgår også af skrivelse af 8. september 2005 fra Teknologisk Institut.

Vedrørende de øvrige forhold fastholder vi vores afvisning. Dette skal vi også vende tilbage til."

Herefter har selskabet i skrivelse af 12/7 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Da skimmelsvampen er en følge af ejendommens sædvanlige konstruktion kombineret med en efterfølgende efterisolering, der også er udført efter gængs byggemetode, fastholder vi, at ejendommen ikke afviger nævneværdigt fra andre ejendomme opført i 1898, hvor der løbende er foretaget forskellige efterisoleringer. Herefter fastholder vi, at vores kunde ikke har løftet sin bevisbyrde for, at der er tale om en forsikringsbegivenhed, jf. forsikringsbetingelserne afsnit 3.

Vi henviser til blandt andet ankenævnskendelser nr. 57.060 (fugt i vægkonstruktion fra 1877 - forventeligt efter husets alder mv.), 58.454 (kuldebroer - gængs byggemetode i 1962), 59.751 (fugtproblemer i kælder - kældervæg opført efter gængse byggemetoder i 1959), 60.985 (fugt i vægge - gængs byggemetode i 1874), 62.252 (fugtskader i kælder fra 1870) og 65.657 (skimmelsvamp gængs byggemetode i 1971).

Vedrørende ankenævnskendelse nr. 64.313, som advokaten henviser til, skal det anføres, at der i denne sag var tale om en lang række usædvanlige konstruktioner, som adskilte sig fra gængs byggemetode. Og det var disse usædvanlige konstruktioner, der var årsag til skimmelsvampen.
...
På baggrund af tilstandsrapportens oplysninger er vores kunde blevet gjort bekendt med, at de massive mure er fugtlidende. Endvidere er kunden blevet gjort opmærksom på, at det ikke kunne afklares, hvordan tilstanden var bag de indvendige vægge.

Da forholdet vedrørende murværk mv. er direkte nævnt i tilstandsrapporten og på ingen måde forkert beskrevet, følger det af betingelsernes punkt 4.1, at ejerskifteforsikringen ikke dækker.

Vi bestrider således, at kunden - som anført af advokaten - skulle have fået et klart misvisende/ufyldestgørende billede af ejendommen.

Endelig skal vi anføre, at det fremgår af sagen, at vores kunde konstaterede forholdene ved ejendommen, da hun efter overtagelsen i juli 2005 igangsatte en 'istandsættelse af de rum, som ikke var nyrenoverede ved overtagelsen'. Arbejdet indbefat-

tede blandt andet nedtagning af bløde plader og andre plader fra ydervægge, opsætning af ny isoleret forsatsvæg og efterfølgende malerarbejde.

Det må kunne lægges til grund, at vores kunde havde tænkt sig at foretage denne istandsættelse/modernisering af ejendommen i overensstemmelse med gældende byggeskik, som beskrevet i BYG-ERFA 04 07 29. Det kan ikke med rimelighed antages, at kunden ikke ville istandsætte/modernisere den alvorlige K2-skade vedrørende vægbeklædningen efter en byggemetode, som ikke var gængs i juli 2005. I denne forbindelse bemærkes også, at ejendommen blev købt med overtagelse den 1. januar 2006, men således at hun fik rådighed over ejendommen allerede fra den 17. juli 2005.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke omkostninger til renovering/modernisering - dette gælder selv om, der måtte konstateres en eventuel skade i forbindelse med renoveringen/moderniseringen. Også af denne grund må vi afvise at dække yderligere i sagen. Vi henviser til ankenævnskendelse nr. 61.404.

På baggrund af ovenstående er det anmeldte forhold - ud over vores dækningstilsagn - ikke dækningsberettigende på ejerskifteforsikringen.

Kundens advokat har henvist til erklæringer fra Teknologisk Institut samt til blandt andet en lægeerklæring, og udtalelser fra ejendomsmæglere.

Sagen skal afgøres efter de gældende forsikringsbetingelser, herunder det skadebegreb, som er defineret i betingelserne, samt den praksis som har dannet sig på området. Med henvisning til det ovenfor anførte, finder vi, at det af kundens advokat anførte ikke kan føre til et andet resultat.

Advokaten har også henvist til en udtalelse fra Teknologisk Instituts medarbejder om, at 'denne ejendom hører til blandt de absolut allerværst angrebne'.

I denne forbindelse skal vi gøre opmærksom på, at der på de 3 steder, hvor Teknologisk Institut havde valgt at foretage konkrete målinger, pige-, sove- og arbejdsværelse, er monteret de nyere forsatsvægge af gips, hvilket vi nu har givet dækning til.

Vi skal i øvrigt bemærke, at erklæringen efter vores vurdering bærer præg af at være en ensidigt indhentet erklæring.

Advokaten har i skrivelse af 29. maj 2006 til os taget forbehold for, at rette et krav mod os i forbindelse med en eventuel forværring af den dækningsberettigende svampe-/rådskade, som kundens villaforsikring i Lærerstandens Brandforsikring dækker.

For god ordens skyld skal vi allerede nu afvise et sådant krav, idet vi må henvise til kundens almindelige tabsbegrænsningspligt.

Vi er bekendt med, at man fra vores kundes side er ved at få foretaget en omfangsbestemmelse af svampeskaden. Som meddelt vores forsikringstagers advokat, modtager vi gerne dette materiale til gennemgang og vurdering.

Som anført i vores brev af 7. juli 2006 skal vi vende tilbage til vores dækningstilsagn omkring de nyere forsatsvægge af gips i arbejds-/pige- og soveværelse."

Hertil har klagerens advokat i skrivelse af 18/9 2006 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg skal på vegne min klient fastholde, at den af min klient anmeldte skimmelsvampeskade er en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringen.
...
Det gøres gældende, at den skimmelsvampeskade, der er konstateret på min klients ejendom, er af et sådant omfang, at skaden nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det gøres tillige gældende, at forholdet er tilstrækkelig dokumenteret ved de bilag, der er fremsendt sammen med min skrivelse af 9. maj 2006.
...
Det fremgår af forsikringsselskabets skrivelse af 12. juli 2006 øverst på side 3, at der er tale om forhold, som er almindeligt forekommende i ejendomme af denne alder. Under hensyn til det massive angreb af skimmelsvampevækst, der forefindes i min klients ejendom, er det vanskeligt at forestille sig, at dette kan være tilfældet. Forholdet ses dog heller ikke dokumenteret nærmere af forsikringsselskabet.

Vedrørende ankenævnskendelse nr. 64.313 skal bemærkes, at Ankenævnet i sin begrundelse ikke lagde vægt på, at der var tale om usædvanlige konstruktioner. Ankenævnet begrundede derimod sin afgørelse med, at de konstaterede forhold nedsatte husets værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Der er i Ankenævnets begrundelse i den nævnte kendelse intet nævnt om, hvad der var årsagen til skimmelsvampen.

Forsikringsselskabet anfører i sin skrivelse af 12. juli 2006, næstsidste afsnit på side 4, at ejerskifteforsikringen ikke dækker omkostninger til renovering/modernisering. Det skal understreges, at det, min klient kræver dækket i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring, er de merudgifter, der er forbundet med det for hende ukendte massive angreb af skimmelsvamp. Der er således ikke tale om, at ejerskifteforsikringen skal dække omkostninger til renovering/modernisering.

Til forsikringsselskabets bemærkninger på side 5 i skrivelsen af 12. juli 2006 om, at den nævnte erklæring bærer præg af at være ensidigt indhentet, skal anføres, at Teknologisk Institut i enhver henseende har været uafhængig og uvildig, og at der på ingen måde er tale om et bestilt partsindlæg. Forsikringsselskabet har løbende under behandlingen af sagen gentagne gange anmodet om yderligere dokumentation, hvilket i bedst muligt omfang er forsøgt indhentet. Det er derfor beklageligt at blive mødt med en indsigelse om, at dokumentet bærer præg af at være ensidigt ind-

hentet særligt under hensyn til, at forsikringsselskabet ikke selv på noget tidspunkt har indhentet en rapport eller anden form for dokumentation til belysning af sagen."

Efterfølgende er selskabet fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 25/10 2006 til nævnet. Vedlagt skrivelsen har selskabet fremsendt kopi af skrivelse til klagerens advokat. Af sidstnævnte skrivelse, som ligeledes er dateret 25/10 2006, fremgår bl.a.:

"Med henvisning til vores brev af 7. juli 2006 til Ankenævnet for Forsikring skal vi hermed vende tilbage med en nærmere beskrivelse af den dækningsberettigede skade.

Dækningen omfatter de nyere forsatsvægge i gips i arbejds-/pige- og soveværelse og indeholder afrensning for skimmelsvampevækst samt opsætning af nye forsatsvægge i henhold til anvisningen i Byg-Erfa blad 04 07 29."

Nævnet har fået forelagt sagens omfattende bilagsmateriale, herunder de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
...
4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rap-

porten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der til afgørelse af, om der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand og - i bekræftende fald i hvilket omfang - kræves en nærmere bevisførelse af byggeteknisk karakter. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, må nævnet afstå fra at behandle sagen, jf. vedtægternes § 4.

Herefter

b e s t e m m e s:

_____

Nævnet kan ikke behandle sagen.

Marianne Højgaard Pedersen