784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 70.846:

xxxxxx xx xxxxxxxx xx xx xxxxx
xxxxxxxx xxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

TrygVesta 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 med udvidet dækning i TrygVesta Forsikring A/S, klager over, at selskabet ikke vil anerkende et angreb af skimmelsvamp i to værelser som en dækningsberettigende skade. Klagerne påstår i den forbindelse selskabet tilpligtet at foranstalte en undersøgelse af terrændækkets opbygning med henblik på at undersøge, om skimmelsvampen f.eks. skyldes manglende kapillarbrydende lag.

Selskabet har afvist at yde erstatning for skimmelsvampeangrebet under henvisning til, at skimmelsvamp ikke i sig selv er en dækningsberettigende skade, og at årsagen dertil formentlig skal findes i højt terræn omkring huset og forkert/ændret brug af ejendommen, hvilket ikke er forhold, der er omfattet af forsikringen.

I relation til klagernes ønske om at få foretaget en undersøgelse af gulvkonstruktionen henviser selskabet til, at det efter indbringelse af sagen for nævnet har rekvireret og betalt en uvildig undersøgelse fra Goritas bygningsundersøgelser med henblik på en vurdering af årsagen til og omfanget af skimmelsvamp i den forsikrede ejendom. Det er derfor selskabets opfattelse, at det allerede derved har betalt for undersøgelser, der går ud over de forpligtelser, som selskabet har efter forsikringsaftalelovens § 22.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 13/1 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1900. Der er desuden en tilbygning med to værelser fra 1987. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/6 2005, og ifølge klagerne blev skimmelsvampeangrebet i oktober 2005 anmeldt til villaforsikringen, som ligeledes er tegnet i det indklagede selskab. Den 15/12 2005 blev forholdet telefonisk anmeldt til selskabets ejerskifteforsikringsafdeling.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

> "**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
> Det oprindelige hus fra 1900 vurderes til at have været et bindingsværkshus med stråtag.
> Efterfølgende er huset gjort bredere ved tilbygning på østfacaden, og det er gjort længere ved tilbygning mod nord, og bindingsværksvægge er udskiftet med murværk.
> Huset er relativ nyrestaureret, og det fremtræder velholdt."

Af sælgerens oplysninger i tilstandsrapporten fremgår bl.a., at sælger har boet 2½ år i ejendommen, og at der tidligere har været foretaget reparationer efter fugt/svamp i ejendommens nordlige ende.

Det fremgår af sagen, at skimmelsvampeangrebet blev konstateret i de to værelser, der er bygget til i 1987. Til brug for vurdering af forholdet rekvirerede klagerne et rådgivende ingeniørfirma til at foretage en fugtteknisk undersøgelse i ejendommen. Af rapporten udarbejdet den 13/12 2005 fremgår bl.a.:

> "Allerede i begyndelsen af sensommeren/efteråret konstaterer B. og B., at der er problemer med fugt på ydervæggene ved gulvet i to soveværelser. Det nye plankegulv har også slået sig. Efter indflytningen har B. oplevet varige gener som irriterende slimhinder og deres 6-årige søn har varig snue/forkølelse.
>
> I løbet af efteråret har B. og B. ydermere konstateret at deres tøj der ligger i bunden af deres skab og kommode i soveværelset bliver jordslået og ildelugtende af mug.
>
> Inden overtagelsen af ejendommen havde sælger fået udbedret en fugtskade i samme værelser. Oplysningerne er meget sparsomme om fugtskadens konsekvenser men der er umiddelbart etableret omfangsdræn som en løsning på fugtproblemet, og der skulle være lagt nye plankegulve og fodlister i soveværelserne.
> …
> **Observationer**
> Undersøgelsen blev foretaget den 21. november 2005, og både B. og B. var til stede ved undersøgelsen.
> …
> *Soveværelserne*

Gulvene er ikke i plan og har kælvet fra ydervægge til indervægge. Der er synligt angreb af skimmel på ydervæggene umiddelbart over fodlisterne og i samme område kan der registreres forhøjet fugt i ydervæggene (>80 % hvilket er uacceptabelt).

…

Mikrobielle forhold

Der blev udtaget i alt 1 aftryksplade til påvisning af levedygtige skimmelsvampe.

Der blev udtaget prøve følgende sted til mikrobiel analyse:

Plade nr.	Rum	Konstruktionsdel	Dyrkningssvar	Andel fugtskadesvampe	Bemærkninger
1	Østvendt skunk	Underside karnaptag	Massiv vækst*	100 %	Gullige aftegninger
Tabel 2: Mikrobielle prøver udtaget ved hjælp af aftryksplader					

* Der er påvist en dominerende skimmelsvamp

Som det kan ses af tabel 2, er andelen af de påviste skimmelsvampe for karakteristiske bygningsrelaterede fugt- og vandskadesvampe på 100 %.

Vurdering

Soveværelserne (i den nyere bygning)

Der er med prøven påvist angreb af bygningsrelaterede skimmelsvampe i uacceptabelt omfang. Prøven har også påvist vækst af en dominerende skimmelsvamp som dokumenterer, at vækstbetingelserne for skimmelsvampene er optimale.

Der er i soveværelset registreret henholdsvis en lavere rumtemperatur samt en højere luftfugtighed set i forhold til anbefalingerne fra Statens Byggeforskningsinstitut. Disse forhold er optimale for husstøvmider og kan generelt øge forekomsten - men kan i nogen grad også give anledning til angreb af skimmel på kolde og dårligt isolerede overflader.

Til trods for ovenstående vurderes det, at mangelfuld opvarmning alene ikke kan forklare skimmelangrebet, fugtangrebet tøj og at plankegulvet ikke længere er plant.

Det vurderes, at der er tale om enten byggefugt fra støbningen af gulvkonstruktionen eller opstigende grundfugt på grund af manglende kapillarbrydende lag. Begge forhold kan give anledning til følgeskader som:

- Fugt i ydervæggene
- Fugt i plankegulvet med deraf følgende bevægelser som kævlede brædder
- Angreb af skimmel på klaplaget, på undersiden af plankegulvet samt på yder- som indervægge
- Muglugt
- Fugt i inventar og tekstiler"

Efter anmeldelsen til selskabet blev forholdet den 9/1 2006 besigtiget af selskabets taksator. Af besigtigelsesrapporten af 16/5 2006 fremgår bl.a.:

"SKADEOMFANG:
For ca. 3 år siden blev der udbedret en kuldebrosskade i de selv samme værelser, tidligere ftag. har boet 2 år i huset efter udbedring af fugt/kuldebrosskaden, uden problemer.
Nye ftag bor i huset i 1/2 år og der er pludselig problemer med fugt/skimmelsvamp i omtalte værelser.
Ved besigtigelsen kunne der i værelset mod vest visuelt på ydervæggen konstateres mug/skimmel, se foto og rapport fra biolog.

…
SKADEÅRSAG:
Udfra rapporten at dømme skønnes det at:
Der har manglet udluftning af soveværelse.
Det har manglet konstant opvarmning til at presse fugten ud af væggene."

Ved skrivelse af 12/7 2006 meddelte selskabet, at forholdet ikke kunne anerkendes som en dækningsberettigende skade.

Da klagerne forblev uden svar på den skrivelse af 31/7 2006,hvori de anmodede selskabet om en revurdering af afgørelsen, blev sagen den 12/12 2006 indbragt for nævnet med påstand om at anerkende skimmelsvampeangrebet i de to værelser som dækningsberettigende.

Efter indbringelse af sagen for nævnet har selskabet som tidligere anført rekvireret Goritas bygningsundersøgelser til at foretage en undersøgelse af skimmelsvampeangrebet i de to værelser. Af undersøgelsesrapporten af 1/7 2007 fremgår bl.a.:

"I soveværelset er der ved en tidligere udført undersøgelse foretaget opskæring i gulvkonstruktionen. Her var det muligt at foretage besigtigelse og det kunne konstateres, at der er tale om en strøgulvskonstruktion på betonklaplag/terrændæk. Der er ligeledes udlagt en fugtspærre ovenpå betonklaplag/terrændæk.
…
Der blev ikke foretag ophugning af betonklaplag, for kontrol af opbygning.
…
For at fastlægge den endelige skadesårsag skal der foretages yderligere blotlægninger og ophugning i betonklaplag. Det skønnes dog, at der er tale om opfugtninger og efterfølgende skimmelvækst som er forårsaget af en kombination af nedenstående:

- opstigende og indtrængende grundfugt.
- ikke korrekt udført udvendig fugtsikring.
- ikke korrekt udført terrændæk.
- forkert brugeradfærd med utilstrækkelig opvarmning og ventilation, og efterfølgende forhøjet fugtniveau, som kan medføre kondens på kolde overflader og efterfølgende skimmelvækst.
- manglende horisontal fugtspærre i ydervægge og indervægge.
- underdimensioneret antal af varmegivere.

...
Mycometer-Test
…

Test nr.	lokale	bygningsdel	MycoMeter -tal	Kategori	Bemærkninger
01	Soveværelse	Bag fodpanel	1982	C	**Synlig skimmelvækst**
02	Soveværelse	betongulv	217	B	
03	Soveværelse	Bag tapet ved hjørne	>14000	C	**Synlig skimmelvækst**

…
Kategori B: Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes begrænset vækst af skimmelsvamp eller ophobning af svampesporer i f.eks. støv.
25 < MycoMeter tal ≤ 450.
Kategori C: Niveauet er højt over normalt baggrundsniveau. Dette skyldes massiv skimmelvækst.
MycoMeter-tal > 450
…
Vi vurderer, at de konstaterede skimmelforekomster er af et sådant omfang, at de må forventes, at have en negativ indvirkning på indeklimaet. Vi skal anbefale, at der foretages udbedring efter nedenstående retningslinier.

Vi vurderer ligeledes, at forholdene i børneværelset er de samme som i soveværelset, da der er tale om det samme byggetidspunkt og konstruktionsprincip. Der er ikke foretaget blotlægninger i børneværelset."

Efter modtagelse af rapporten fra Goritas bygningsundersøgelser fastholder selskabet over for nævnet, at forholdet ikke kan anerkendes som en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 13/7 2007 bl.a.:

"Skimmel i sig selv er ikke et dækningsberettiget forhold, idet der ikke er tale om en trænedbrydende svamp.

Goritas oplyser, at der er foretaget besigtigelse af gulvopbygningen ved en tidligere opskæring i gulvkonstruktionen. Der kunne her konstateres, at der er tale om en strøgulvskonstruktion på betonklaplag/terrændæk. Der er udlagt fugtspærre ovenpå dette lag. Der kunne måles et forhøjet fugtniveau i klaplaget.

Det er ikke unormalt, at man kan måle forhøjet fugtindhold på betonlag under fugtspærre, idet fugtspærren netop har til formål at holde fugten væk fra trægulvene. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at den på betonlaget konstaterede fugt udgør et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand eller at forholdet skulle udgøre en nærliggende risiko for skade.

Der er kun konstateret synlig skimmel i soveværelset. Goritas opstiller en formodning om, at bygningens konstruktion i børneværelset er magen til soveværelsets, idet der er tale om den samme bygning med samme opførelsesår. Dette stiller vi os ikke tvivlende overfor. Men vi skal samtidig bemærke, at der ikke påvist, at der er konstruktionsmæssige fejl ved bygningen, idet der kun kan opstilles formodninger for, hvorfor der kan konstateres skimmel.

Idet der kun kan konstateres visuel forekomst af skimmel i soveværelset, så er det fortsat vores vurdering, at det ikke er bygningens oprindelige konstruktion, der er årsagen til skaden. Det er fortsat vores vurdering, at årsagen er vores kunders brug af ejendommen herunder ved placering af møbler direkte op ad ydervægge, utilstrækkelig opvarmning og ventilation med efterfølgende forhøjet fugtniveau, som kan medføre kondens på kolde overflader og føre til skimmelvækst. Dette underbygges af, at forholdet kun ses i soveværelset, hvor der erfaringsmæssigt vil være mere fugt på grund af, at der vil blive fugtigt, når der soves i rummet på grund af udåndingsluft og svedafgivelse. Soveværelser kræver således mere ud-

luftning og skærpet opmærksomhed i forhold til øvrige rum. Det er således fortsat vores vurdering, at det anmeldte forhold vedrørende skimmel skyldes, at der mangler udluftning og opvarmning i soveværelset. Årsagen til skimmeldannelserne var således ikke til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Herudover har vores taksator i forbindelse med hans oprindelige besigtigelse gjort opmærksom på, at husets gulvkonstruktion ligger under terræn, hvorfor det vil være en fordel at sænke det omgivende terræn. Dette udgør et forhold i grunden, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 2.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold påhviler i henhold til forsikringsaftalelovens § 22 forsikringstagerne. Det påhviler således forsikringstageren at foretage eventuelle undersøgelser og destruktive indgreb for at klarlægge årsag og omfang.

Da Goritas ikke har kunnet klarlægge en konkret årsag udover, at de har bekræftet vores taksators oplysning om, at der mangler udluftning og opvarmning, så finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens, samt at årsagen ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Som ovenfor nævnt påhviler bevisbyrden vores kunder. Vi er derfor naturligvis villige til at se på sagen igen, hvis vores kunder sender dokumentation, der påviser at der er tale om et dækningsberettiget forhold."

Heroverfor anfører klagerne i skrivelse af 29/7 2007 bl.a.:

"Vi vil starte med at spørge, hvordan Tryg kan konkludere, at bygningen bruges på en 'ændret/forkert' måde. Vi bor i huset som alle andre mennesker. Vi lufter dagligt ud, vi har radiatorer, som rigeligt bør dække værelsernes behov for opvarmning, ydermere har vi fået installeret en varmluftspumpe/inverter af mærket Daikin i januar 2006, som får varmen til at cirkulere. Vi tørrer vort tøj i tørretumbler, vi bader ikke med åben dør etc. Det højere liggende terræn har ikke forhindret Tryg i at udbedre skimmelsvampeproblemer i de to værelser ved de tidligere ejere. Netop fordi vi troede, at det var i orden, turde vi købe huset.
…
Vi flyttede ind i huset i august 2005 (overtog huset i juni) og allerede i september 2006 lagde vi mærke til noget underligt gulligt støv (svamp) hen over gulvpaneler, hvor der ikke stod møbler. Da vi opdagede, at der bag en børneseng var grøn skimmelsvamp, slog vi alarm …

Der er skimmelsvamp i begge værelser - dette i sig selv nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i nævneværdig stand i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand jf. forsikringsbetingelser pkt. 3. Derudover kan man kun gisne om, hvad der florerer under gulvet, da gulvbrædderne som nævnt er kælvede - gulvet blev lagt for ca. 3 år siden under skadesudbedringen foranstaltet af Tryg. Den omtalte dampspærre har til formål at holde fugt væk fra gulvet, som Tryg så rigtigt påpeger, men det er ikke normalt, at der er så stor fugt, at den påvirker trægulvet.
…
Tryg vurderer, at årsagen til skimmeldannelsen ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen, det er en på stand, som må stå for egen regning. Men faktum er at køkkenet også ligger under niveau og vi for nyligt har lagt nyt gulv og sat nyt køkken op og der var ingen skimmelsvamp at konstatere bag skabene og gulvet var tørt, trods det højere terræn udenfor.
…

Faktum er, at Tryg før har anerkendt en skimmelsvampeskade i selvsamme værelser og stået for at udbedre skaden og nu synes det pludselig umuligt, at der stadig er skimmelsvamp, hvilket højst sandsynligt er en følge af, at Tryg i sin tid undlod at undersøge opbygningen af gulvet (ifølge taksators oplysninger).

Vi står uforstående overfor, at man kan konkludere, at der ikke bliver varmet op, da undersøgelsen er foretaget om sommeren og Goritas' besøg varede en lille time (hvor vinduet stod åbent). Derudover har vi som før nævnt den nødvendige størrelse på radiatorer (1200 watt hver) og en varmluftpumpe, som får varmen til at cirkulere og vinduerne står altid åbne/på klem, når vi er hjemme.

Goritas vurderer, at de konstaterede skimmelforekomster er af sådant et omfang, at det kan have en negativ indvirkning på indeklimaet, hvilket i sig selv nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

… Vi står fast ved, at vi lever som almindelige mennesker lever - uden ønske om at leve med skimmelsvamp og at vi har gjort, hvad vi kan, for at det ikke bliver værre. Men hvis vi ikke kan møblere værelserne op ad ydervægge og bruge dem til at opholde os i, så er det en væsentlig forringelse af bygningen."

Hertil bemærker selskabet i skrivelse af 27/8 2007 bl.a.:

"Vi skal … gøre opmærksom på, at Goritas Bygningsundersøgelser er blevet bedt om at foretage en undersøgelse af årsagen til og omfanget af skimmelsvamp på ejendommen. Vi har ikke givet Goritas yderligere instrukser, da vi ønsker at undersøgelsen skal være uvildig. Goritas er således blevet bedt om, at foretage de undersøgelser, som Goritas skønner nødvendige for at kunne klarlægge årsag og omfang.

På baggrund af dette er det således vores vurdering, at Goritas har foretaget den gennemgang af ejendommen, som de har fundet nødvendig for at kunne klarlægge årsag og omfang. I deres rapport henviser Goritas til, at de ikke kan tage stilling til gulvkonstruktionens opbygning uden en ophugning. Men da der ikke er konstateret tegn på et dækningsberettiget forhold, er det vores vurdering, at det ikke er nødvendigt at foretage en sådan ophugning.

På baggrund af ovenstående er det fortsat vores vurdering, at det ikke er sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Såfremt vores kunder foretager en ophugning i gulvkonstruktionen, for at klarlægge om der er tale om et dækningsberettiget forhold, så skal de således selv betale for denne undersøgelse. Hvis undersøgelsen viser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, så betaler vi rimelige omkostninger forbundet med undersøgelsen.
…
Vi skal … henlede opmærksomheden på, at den tidligere ejer har boet i huset 2 år efter udbedringen af forholdet uden, at der er konstateret problemer med fugt/skimmel. … Vi fastholder derfor fortsat, at årsagen til skimmelen ikke skal findes i den tidligere udbedring/den tidligere dækningsberettigede skade."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, 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 forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at der er angreb af skimmelsvamp i begge værelser i tilbygningen fra 1987, ligesom gulvene er kælvede, og at tilsvarende forhold ikke ses i den resterende del af den forsikrede ejendom.

Herefter, og henset til at selskabet også hos de tidligere ejere foretog udbedring af et skimmelsvampeangreb, er det nævnets opfattelse, at årsagen til skimmelsvampeangrebet og skaderne på gulvene skal findes i tilbygningens konstruktion.

Henset til undersøgelsesresultaterne i rapporten fra Goritas bygningsundersøgelser finder nævnet endvidere godtgjort, at skimmelsvampeangrebet har en sådan intensitet, at klagerne i henhold til ejerskifteforsikringen har krav på at få dækket afrensningen af skimmelsvampeangrebet og en undersøgelse af - og eventuelt udbedring af fejl ved konstruktionen.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal anerkende klagernes krav på udbedring af de konstaterede angreb af skimmelsvamp i de to værelser i tilbygningen fra 1987 og skal herefter dækket udgiften til at få gjort tilbygningens konstruktion i overensstemmelse med det bygningsreglement, der var gældende på opførelsestidspunktet. Endvidere skal selskabet bekoste bekæmpelse af skimmelsvampeangrebet.

Marianne Højgaard Pedersen