797/08

Den 2. juni 2008 blev i sag nr. 72.667:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring ned Ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af dække gulvets utilstrækkelige bæreevne, manglende omfangsdræn samt fugt og skimmelsvamp i en tilbygning fra 1993.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at den konstaterede skimmelsvamp i tilbygningen ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, og at det manglende omfangsdræn ikke er omfattet af forsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført som sommerhus i 1972 og fik en tilbygning i 1993. Klagen vedrørende gulv og skimmelsvamp angår alene forhold i tilbygningen.

Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/8 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 13/2 2004.

Klagerne anførte i skrivelse af 1/5 2006 til selskabet:

> "I forbindelse med, at jeg skulle føre installationer fra min tilbygning ind i det oprindelige hus, som er ejerskifteforsikret hos Dem, har jeg konstateret, at der sandsynligvis er råd og svamp i gulvet i hele huset! Jeg etablerede et hul i gulvet, for at få installationerne ind. Derved er

det blevet synliggjort, at opklodsningen og den nederste del af strøerne er angrebet af råd og sandsynligvis også af svamp, da det lugter kraftigt af mug.

P.L.J. fra N. Fugtteknik A/S foretog en fugtanalyse af ejendommens gulv og anførte som følge heraf i rapport af 13/6 2006 til selskabet:

"I tilbygningen fra 1993, i værelse, blev der i hulrum (E) mellem klaplag og isolering målt en relativ luftfugtighed på op til 49,5 %RF ved knapt 19° C, hvilket stort set er identisk med målinger foretaget i den oprindelige del af huset. I spånpladegulvet blev fugtindholdet målt til 8 - 11 %FK, målt i vægt% af tørvægt. Da strøer er trykimprægneret, blev der ikke foretaget fugtmåling af disse, idet imprægneringen er ledende og derfor vil give et fejlagtigt billede af fugtindholdet i træværket."

Selskabet anførte i skrivelse af 10/1 2007 til klagerne:

"Rådskader i gulvene
Der er foretaget en bygningsundersøgelse af G., der har påvist, at der er trænedbrydning i samtlige opklodsninger under strøer og i indskudsbrædderne i den ældste del af ejendommen. Årsagen er gul tømmersvamp, råd, overfladeråd og rådborebiller. Det fremgår af oplysningerne i sagen, at forholdet er dækket af din husforsikring tegnet i Alm. Brand. Forhold, der er dækket af en anden forsikring, er ikke dækket af din ejerskifteforsikring, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.5, som er citeret ovenfor.

De konstaterede rådskader går, ifølge det oplyste i sagen, ikke udover hvad man normalt kan forvente af tilsvarende konstruktioner af samme alder og vedligeholdelsesstand i sommerhuse, da det er normalt forekommende at se nedbrudt træ i sådanne huses konstruktioner. Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 udgør forholdet derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Gulvkonstruktionen
Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der kan ses skimmelsvamp på undersiden af gulvkonstruktionerne. Der ses ikke mere skimmelsvamp, end hvad der normalt kan ses på ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand. Ejendommen er opført som et fritids/sommerhus i 1972 og har i 1993 fået en tilbygning. Det er normalt forekommende, at man kan se skimmelsvamp i lukkede gulvkonstruktioner. Årsagen til skimmelen er opstigende grundfugt kombineret med en ændret brug af bygningen, da den er gået fra at blive brugt til sommerhus til helårshus. Denne ændrede brug har givet en ændring i fugtforholdene. Denne ændring i fugtforholdene er normalt forekommende, når man foretager en statusændring fra sommerhus til helårshus.

Der er foretaget fugtmåling både af G. bygningsundersøgelse og af N. Fugtteknik. Disse undersøgelser har ikke vist et fugtindhold ud over det normale. Der er konstateret et fugtindhold indenfor 11-16 %. Dette er ikke unormalt i forhold til tilsvarende konstruktioner af samme alder.

Skimmelsvamp er normalt forekommende i gulvkonstruktioner af samme alder og konstruktionsmåde, der er derfor ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand, jf. sikringsbetingelsernes afsnit 3.

Ejerskifteforsikringen dækker i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 skader og nærliggende risiko for skade på bygningen. Skimmelsvamp er ikke bygningsødelæggende. Forholdet vil derfor ikke udgøre hverken en skade eller nærliggende risiko for skade. Vi vedlægger en kopi af kendelse nummer 65.657 fra Ankenævnet for Forsikring, hvor de har udtalt, at skimmelsvamp ikke er trænedbrydende, og at skimmelsvamp i sig selv ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Du har anført i tidligere breve, at årsagen til skimmelsvampen er, at gulvkonstruktionen er opført i strid med gældende regler på opførelsestidspunktet. Vi skal i den forbindelse henvise til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2, hvor det fremgår, at forsikringen ikke dækker bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, medmindre der er sket skade eller er nærliggende risiko for skade som følge af det anmeldte forhold.

Da den konstaterede skimmel og råd ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, så må vi oplyse, at vi ikke kan dække det anmeldte forhold over din ejerskifteforsikring, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2.

Din ejendom er opført i 1972 og har fået en tilbygning i 1993. Ejendommen er opført, som et sommerhus, og skal derfor bedømmes efter de gældende regler for sommerhuse på opførelsestidspunktet, jf. kendelse nummer 68.628, som er vedlagt i kopi, hvor Ankenævnet har oplyst, at et haveforeningshus skal vurderes i henhold til reglerne på opførelsestidspunktet, uanset at der senere måtte være sket en ændring i status til helårsbeboelse.
…
I gulvkonstruktionen fra 1993 er der kun konstateret skimmel i mindre grad. Ved fugtmåling kunne der konstateres, at der ikke er forhøjet fugtindhold i bygningen.

Gulvkonstruktionen i tilbygningen fra 1993 skal bedømmes efter Bygningsreglementet for Småhuse fra 1985, der er ikke opstillet nogen specielle krav til gulvkonstruktioners opbygning i sommerhuse i dette reglement. Man skal helt tilbage til BR1972 for at finde krav til opbygningen, hvor dette blot skal være udført forsvarligt og sikret mod rotter. Konstruktionen er ifølge det oplyste i sagen forsvarligt udført, da der ikke er fundet mere fugt/skimmel end hvad man normalt kan se i tilsvarende sommerhusbeboelser af samme alder og vedligeholdelsesstand. Forholdet vil derfor ikke nedsætte bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Som ovenfor anført så dækker ejerskifteforsikringen desuden kun forholds overensstemmelse med offentlige regler eller servitutter, hvis der er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2. Forekomsten af skimmel i bygningen fra 1993 går ikke ud over hvad man kan forvente af ejendomme af samme alder ug vedligeholdelsestand. Herudover er skimmelen ikke bygningsødelæggende, og vil derfor ikke give nærliggende risiko for skade.

Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 må vi desværre oplyse, at vi ikke kan dække det anmeldte forhold, fordi vi ikke finder det sandsynliggjort at det anmeldte forhold går ud over hvad man kan forvente af en tilsvarende sommerhusejendom af samme alder og vedligeholdelsesstand.

<u>Omfangsdræn</u>
Du har i dit brev stillet krav om etablering af et omfangsdræn. Etablering af omfangsdræn er en forbedring af ejendommen, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen. Vi vedlægger

kopi af kendelse nr. 65.908, 65.339 og 60.993 fra Ankenævnet for Forsikring, der viser, at omfangsdræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klagernes advokat anførte herefter i skrivelse af 21/3 2007 til selskabet:

"**Rådskader i gulvene**

…

1993-tilbygningen er opført efter BRS-85, hvor der stilles samme krav til sommerhuse som til helårshuse med hensyn til fundamenter, terrændæk, fugt- og varmeisolering."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 11/10 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning for de anmeldte forhold. Advokaten har til støtte herfor anført:

"Forsikringstagerne erhvervede ejendommen G.vej 5, ..., pr. 1. august 2004, og tegnede i den forbindelse ejerskifteforsikring i Tryg.

Efter overtagelsen har der vist sig problemer i gulvkonstruktionen i huset, der består af en oprindelig bygning fra 1974, og en tilbygning fra 1993.

Skaderne i det oprindelige hus er dækket af bygningsforsikringen i Alm. Brand, da der bl.a. er tale om angreb af gul tømmersvamp.

I den nye del af bygningen fra 1993 er der konstateret massivt angreb af skimmelsvamp i forbindelse med fejlagtig isolering og fugtsikring. Derudover er det konstateret, at gulvkonstruktionen er udført af forkerte materialer, så gulvet ikke har tilstrækkelig bæreevne til normalt forekommende brug, hvilket allerede har medført betydelige sætninger af gulvet, og endvidere, at den manglende bæreevne af gulvet på sigt vil medføre yderligere sætninger, som vil medføre at gulvet tager alvorlig skade, så hele gulvkonstruktionen skal retableres fuldstændigt fra ny af. Dette fremgår af det som bilag ... fremlagte notat af 31. oktober 2006 udarbejdet af A.L. fra A. & L. ApS, og de faktiske forhold er endvidere beset og bekræftet af taksator O.H. fra Tryg ved et møde på ejendommen den 2. november 2006, ...

Forsikringsselskabet Tryg har afvist at dække skaden under ejerskifteforsikringen, med den primære begrundelse, at skimmelsvampen ikke udgør et dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringen, fordi skimmelsvampen ikke er trænedbrydende, og dermed ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen.

Det er forsikringstagerens synspunkt, at en så massiv forekomst af skimmelsvamp, der er konstateret, er omfattet af ejerskifteforsikringen, da forekomsten er sundhedsskadelig for mennesker, og langt overstiger hvad der normalt kan ses på ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Endvidere er det forsikringstagerens synspunkt, at den konstaterede manglende bæreevne af gulvet, som kan medføre at gulvet kollapser, ligeledes er omfattet af ejerskifteforsikringen, da det ikke kan forventes at se sådanne skader på ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstandard.

Nærværende klage omhandler alene tilbygningen fra 1993, hvilket Ankenævnet bedes bemærke ved gennemlæsningen af den medsendte korrespondance.

1993-bygningen er ikke opført i overensstemmelse med bygningsreglementet for småhuse fra 1985, idet konstruktionen åbenlyst strider mod bedre vidende på opførelsestidspunktet og derfor ikke kan siges at være 'forsvarlig', således som det er en betingelse i BR-S 85, pkt. 4.1.1. og 4.1.2.

Det gøres gældende, at den konstaterede voldsomme forekomst af skimmelsvamp og endvidere den konstaterede sætning og manglende bæreevne af gulvet udgør en skade på ejendommen, idet en skade i ejerskifteforsikringen jo er defineret ved 'brud, revner, lækager eller andre forhold, der væsentligt nedsætter ejendommens brugbarhed eller værdi set i forhold til andre intakte bygninger af samme alder og normal vedligeholdelsesstand'.

Selv om der muligt ikke er tale om en trænedbrydende svamp, er der tale om en sundhedsskadelig svampeforekomst for mennesker, og følgelig en nedsat brugbarhed og værdi set i forhold til andre intakte bygninger af samme alder og normal vedligeholdelsesstand, hvorfor forholdet bør dækkes under forsikringstagerens ejerskifteforsikring.
Der henvises særligt til Ankenævnets afgørelse nr. 64.313 om et tilsvarende forhold."

Selskabet har ved skrivelse af 13/12 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Konklusion:**
Med henvisning til vores argumentation, finder vi på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort, at der foreligger en aktuel skade på bygningen, eller at der foreligger et forhold som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ejerskifteforsiringen skadedefinition er således ikke opfyldt."

Klagernes advokat samt selskabet fremsendte herefter yderligere skrivelser til nævnet til støtte for deres påstande.

Nævnet har fået billeder af ejendommens gulvkonstruktion til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Hvad er omfattet af forsikringen?**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, ...
...
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."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at klagen alene omhandler skaderne i tilbygningen fra 1993.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det ikke er dokumenteret, at der er tale om et skimmelsvampeangreb af et sådant omfang og intensitet, at dette i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for dette forhold. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at gulvets bæreevne er nedsat i en sådan grad, at det udgør en skade.

Herefter, og idet etablering af omfangsdræn falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde og dermed ikke kan kræves erstattet under forsikringen,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand