811/09

Den 19. januar 2009 blev i sag nr. 72.850:

xxxxxxxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx 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 i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning til udbedring af skimmelsvampeskader samt til en udbedring af revner i ejendommens facader.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at årsagen til skimmelsvampen er opstået efter klagernes overtagelse af ejendommen, mens revnerne i ejendommens facader er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1959, samt at klagerne erhvervede ejendommen pr. 9/7 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 13/6 2005.

Ad. skimmelsvamp/fugt i gulvkonstruktionen:

Rådgivende ingeniør L.P.U. foretog på klagernes foranledning en mikrobiel undersøgelse af ejendommen og anførte som følge heraf i notat af 24/1 2007:

> "**Baggrund**
> Ejendommen blev i august 2005 overtaget af D.L. Ejendommen var ved overtagelsen stærkt belastet af lugtgener fra nikotin og tobaksrøg som blev forsøgt elimineret ved en gennemgribende nedvaskning af samtlige vægge.

I løbet af efteråret konstaterer D.L. forholdsvis kraftige lugtgener i gulvkonstruktionen over terrændækket.

Formål
Undersøgelsen har tit formål, at få afklaret årsagen til lugtgenerne i gulvkonstruktionen.

Ejendommen
Ejendommen er et plan på 118 m² opført i 1959 med delvis fuld kælder på 61 m² og fladt tag. Ejendommen blev indtil overtagelsen opvarmet via luftkanaler i gulvkonstruktionen. I forbindelse med overtagelsen af ejendommen udskiftes varmekilden til gasfyr og centralvarme ved radiatorer. Enkelte varmekanaler er blevet fjernet under loftet i kælderen.

Alle vinduer i ejendommen er ligeledes udskiftet og der er monteret udeluftventiler i disse vinduer. Endelig er væggene i kælderen blevet behandlet med BioRid fra Kefa International som sikring mod fugtskader.

Der foreligger en plantegning over ejendommen men ingen konstruktionsbeskrivelser.

Orienterende undersøgelser
Efter aftale med D.L. blev undersøgelsen foretaget den 12. december 2006 af bygningsingeniør L.P.U., og D.L. var til stede ved undersøgelsen.

I appendiks, bilag … er beskrevet hvilke fugtmåleinstrumenter der er anvendt ved undersøgelsen og hvornår der er tale om uacceptable fugtniveauer.

Stuen
Det kunne i gulvet over kælderen registreres fugtniveau i parketgulvet på ca. 10 % hvilket anses for et acceptabelt niveau.

I parketgulvet over terrændækket kunne der registreres større variationer i fugtniveauerne fra ca. 8 % til 15 %, hvilket anses for være grænsen for det acceptable niveau.

Pladen der dækkede for luftkanalen i gulvet blev løftet, og der kunne i denne åbning konstateres følgende:
- En ulidelig stank af nikotin
- Isoleringen forekommer sortfarvet at nikotin og føles med hånden våd

I åbningen kunne der registreres følgende:
- Ca. 50 mm isolering på klaplaget (skønsmæssigt)
- Ca. 60-65 % betonfugt i klaplaget hvilket umiddelbart anses for et acceptabelt fugtniveau

Der blev udtaget en aftryksplade, PI. 1, på undersiden af parketgulvet til påvisning af levedygtige skimmelsvampe, og en mycometer-test, My. 1, på klaplaget på terrændækket til kvantitativ påvisning af svampebiomasse.
…
Børneværelset (mellem stuen og soveværelset)
Parketgulvet var i dette værelse mørkfarvet på ca. halvdelen. Enkelte stave forekommer løstsiddende og gulvet gynger partielle steder.

Der kunne i dette gulv i stort omfang registreres forhøjede fugtniveauer fra 15 til 25 % træfugt hvilket er uacceptabelt.

Soveværelset
I soveværelset kunne der i parketgulvet registreres forhøjede fugtniveauer fra ca. 15 til ca. 18 %, dog forekom fugtniveauerne stigende mod og ved det faste skab ind mod børneværelset.
…
Bundpladen i det faste skab var åbnet forinden undersøgelsen, og der kunne her registreres følgende:

- Muglugt som er karakteristisk for skimmelsvampe
- 25 % træfugt i parketgulvet, hvilket anses for uacceptabelt
- 90 % betonfugt i klaplaget under det faste skab, hvilket også anses for uacceptabelt

Der blev udtaget en aftryksplade, PI. 4, på undersiden af parketgulvet under det faste skab og en mycometer-test, My. 3, på det opfugtede klaplag.

Der blev åbnet ind til det modstående skab ved fordelingsgangen, og i dette skab kunne der også registreres muglugt. Sprækker i bunden af skabet var forsøgt tætnet mod netop lugtgenerne.

Der kunne umiddelbart ikke registreres forhøjede fugtniveauer i betondækket over kælderen. Ud for dette skab var træfugten i parketgulvet på ca. 10 %, hvilket anses for et acceptabelt niveau.
…
Vurdering
Mikrobielle forhold
Der er med de udtagne prøver påvist massiv vækst af bygningsrelaterede fugtskadesvampe på undersiden af parketgulvet i henholdsvis stuen og i soveværelset. Med aftrykspladerne er der ydermere påvist dominerende vækst af såvel en monokultur (pl. 1) som to dominerende vækster af slægterne *Penicillium spp. og Tritirachium sp.* hvilket dokumenterer, at vækstbetingelserne for skimmelsvampene har været optimale.

Derudover er der med de udtagne mycometer-test påvist mycometer-niveau på henholdsvis B og C svarende til henholdsvis et moderat og et massivt niveau af svampebiomasse.

Sammenholdes de i undersøgelsen registrerede forhold vurderes det, at der er en overensstemmelse mellem de påviste skimmelsvampe og forekomsten af fugtgenerne i soveværelset.

Hvad angår lugtgenerne i stuen kan det ikke afvises, at nikotinlugtstofferne overdøver en eventuel muglugt i stuegulvet/luftkanalerne i stuen.

Det vurderes som overvejende sandsynligt, at der med de nu ikke-anvendte luftkanaler ikke længere tilføres et varmetilskud til terrændækskonstruktionen er en risiko for kondensdannelse mellem terrændækket og luftkanalerne. Det kan dog ikke afvises, at det alene er et problem i fyringssæsonen ligesom det ikke kan afvises, at fugtproblemerne reelt var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Nærværende undersøgelse anses for utilstrækkelig til endeligt at belyse årsagen, og på den baggrund anbefales det at der foretages yderligere undersøgelser til at afdække ovennævnte forhold.

Asbest

Der er med den udtagne materialeprøve fra luftkanalen påvist indhold af asbestfibre. Der skal derfor ske særlige foranstaltninger i forbindelse med opskæring i og fjernelse af disse luftkanaler i henhold til asbestbekendtgørelsen.

Konklusion
På baggrund af de registrerede data, de mikrobielle prøver og vurderingen er konklusionen som følger

- At der er påvist vækst af bygningsrelaterede fugtskade i gulvkonstruktionen i stuen og i soveværelset
- At der er registreret forhøjede fugtniveauer i parketgulvet over terrændækskonstruktionen
- At der er registreret såvel kraftig nikotinlugt som karakteristisk muglugt i gulvkonstruktionen
- At der er behov for yderligere undersøgelse til at afdække såvel omfanget som årsagen til de forhøjede fugtproblemer i gulvkonstruktionen
- At der er påvist indhold af asbest i luftkanalerne."

Klagerne anførte herefter i skadeanmeldelse modtaget af selskabet den 8/2 2007:

"Der er begyndt at komme en mug-lugt. Dette på trods af udluftning og de øvrige initiativer vi har foretaget (se efterfølgende), er det ikke til at slippe af med. Samtidig er gulvet i det ene børneværelse, begyndt at skifte farve til en meget mørk brun farve (pga. fugt, se rapport fra L.P.U.).
…
Konstatering:
Vi var netop ved at igangsætte et projekt vedr. udskiftning af hele husets nuværende tagkonstruktion med en ny 1. sal, da vi i efteråret begyndte at kunne lugte mug-lugt. Vi valgte herefter at standse dette projekt midlertidigt.

Vi har valgt at benytte L.P.U. til at få konstateret hvad det var der lugtede, da vi i første omgang ikke forventede at dette kunne være en større sag, og derfor ikke ville blande jer ind i dette. Vi valgte fx tidligere i forbindelse med VVS installationen bare at udskifte denne, selvom den viste sig at være fuldstændig udslidt og gennemtæret, i stedet for at melde det som en skade, alene for at kunne komme hurtigt videre i vores moderniseringsprojekt. Men umiddelbart er omfanget at det præsente af en størrelse der gør at vi nu henvender os til jer.

Vedrørende tidligere ejer og cirkulationsvarme:
Den tidligere ejer havde i året op til vi overtog huset haft et opvarmningsforbrug på 19.143,74 kr. (jf. købsaftalen), men dette er sandsynligvis ikke et helt sandfærdigt billede af det daværende varmeforbrug, da huset fra medio februar 2005 til vi overtog det 1. august 2005, ikke var beboet, og derfor kun var sparsomt opvarmet.

Dette varmeforbrug indikerede overfor os, at der har været et enormt varmetab i det daværende luft cirkulationsvarmesystem, samt fra døre og vinduer. Dette anså vi ikke for problematisk, da vi allerede kalkulerede med at skulle skifte varmesystemet, dørene og vinduerne ud.

Efterfølgende må vi dog konstatere, at en del af det store forbrug nok også skyldes, at der med meget stor sandsynlighed er blevet pumpet varm luft gennem de utætte ventilationskanaler og ind under den del af huset, som kun har terrændæk under gulvet.

Dermed har der været en konstant opvarmning af hulrummet under gulvet.

5. 72.850

Vores historie med huset:
Da vi købte huset 1. august 2005, kunne vi udfra tilstandsrapporten se, at her var et hus som krævede en indsats.
Derfor valgte vi denne prioriteringsorden i forhold til tilstandsrapporten og vores almene sundhed:

1. Huset var ved overtagelsen et nikotinstinkende sted, hvor vi startede med en nedvaskning af lofter og vægge med koncentreret grundrens (påsmøring af grundrens på et område af ca. 1/2 kvm af gangen, og omgående aftørring, da den sorte nikotin ellers ville løbe ned af væggen og totalt misfarve paneler og gulve)

2. Tilstandsrapportens stk. 6.3: Ja, gulvet knirkede, men ikke anderledes end alle andre parketgulve med 48 år på bagen. Efter afhøvling og lakering af gulvene lige inden vi flyttede ind, stod de stort set som var de nye.

3. Tilstandsrapportens stk. 3.6: Revner er relateret til pladesamlingerne, som er udspartlet og derefter påført armeringstape og glasvæv, hvorefter der ikke siden er kommet nye revner til.

4. Vi installerede brændeovn og et lille varmluft flytningsanlæg (kan flytte den varme tørre luft fra brændeovnen i stuen ud til resten af huset og kælderen).

5. Tilstandsrapportens stk. 2.2: Kældervægge nedrenset og efterbehandlet med BioRid fra KEFA, montering af udluftningsventil, opsætning af klimaanlæg med mulighed for affugtning

6. Tilstandsrapportens stk. 3.1 og 4.1: Revner i forbindelse med vinduer er behandlet i forbindelse med udskiftning af alle døre og vinduer til med nye lavenergi døre og vinduer med ventilationsriste (Døre/vinduer er af mærket Basix fra Outline)

7. Tilstandsrapportens stk. 10: Alt WS er udskiftet, og samtidig blev det eksisterende luftvarme cirkulationssystem udskiftet til centralvarme. Dette blev gjort, da luftvarme kanalerne indeholder asbest, og flere af dem var begyndt at smuldre. I øvrigt sad der overalt på cirkulationssystemets indvendige vægge ca. 4 cm. tykke aflejringer af støv og nikotin.

   De 2 T-stykker (ca. 12 meter) af cirkulationssystemet som ligger under gulvet på den del af huset, som ikke har kælder, indeholder i dag PEX rør til radiatorer i stue og værelser. Disse kanalers udmunding i kælderen er efter L.P.U.'s rapport er udfærdiget lukket med PU skum, for at mindske lugt fra disse.

8. Tilstandsrapportens stk. 1.1: Løst ved frigravning af sokkel ved terrasse

9. Tilstandsrapportens stk. 8: Vi havde netop påbegyndt projekt om udskiftning af taget med opførsel af ny 1. sal, men dette er pt. sat på hold pga. lugtgenerne fra gulvene."

Selskabets taksator A.H. besigtigede ejendommen den 27/2 2007 og anførte som følge heraf i besigtigelsesrapport af 5/3 2007:

"**1.** Er bygningen/bygningsdelen omfattet af huseftersynet?
ja

2. Er bygningen/bygningsdelen undtaget fra dækning i følge tilstandsrapport, forsikringsbetingelser eller klausuler?

6. 72.850

nej

3. Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?
Jeg har kunne konstatere at der var en del fugt i gulvkonstruktionen i den del af bygningen som er uden kælder, hvor meget fugt kan jeg ikke måle med det udstyr jeg har, men jeg kan godt sige at det er over det acceptable niveau.
Endvidere kan det konstateres udfra rapport fra L.P.U. at der kan måles skimmelvækst i de udtagende prøver.
Gulvkonstruktionen er en traditionel opbygget strøkonstruktion som ligger oven på betonklaplag og efter min vurdering ligger der under denne betonplade et ca. 20 cm kapillarbrydende lag, dette kan ses på de oprindelige tegninger, men om tegningerne svarer overens med de aktuelle forhold kan jeg ikke sige.
Men hvis konstruktionerne er som på tegningerne adskiller disse konstruktioner ikke fra god byggeskik fra 1959 (jeg har vedlagt en SBI anvisning fra 1958 som viser denne konstruktion).
Huset har indtil efteråret 2005 været opvarmet ved hjælp af varmekalorifere, som har blæst varmt luft op i nogle kanaler der er placeret i gulvet og derved opvarmet huset. Men efter efteråret 2005 er dette system fjernet med undtagelse af kanaler, hvor i der nu ligger frem og retur ledninger til radiatorerne.

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Jeg mener at årsagen til denne skade er at man har demonteret de gamle varmekalorifererer, fordi de har blæst varmt luft i kanalerne, disse kanaler har været utætte således at der ligeledes er blæst en del varm luft ind under gulvkonstruktioner, således at den opstigende grundfugt der har været trukket op gennem betonklaplaget på den måde er blevet udtørret.
Skaden er altså opstået fordi at den nuværende ejer har demonteret det oprindelige varmesystem, og årsagen til skaden har derfor ikke været tilstede ved overtagelsen.
Et argument for dette er at hvis der altid har været så fugtigt i denne gulvkonstruktion ville denne gulvkonstruktionen have været så voldsomt angrebet af rådsvamp at den for mange år siden ville have været fuldstændigt nedbrudt, og der hvor der nu er taget hul på gulvkonstruktionen kunne jeg ikke se nogen tegn på råd i gulvstrøer og opklodsning, jeg er helt overbevist om at hvis der gennem længere tid havde været problemer med fugt i denne gulvkonstruktion ville man kunne se tegn på nedbrydning af gulvstrøer og opklodsningen.

Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden?
Hvis ja, begrund svaret.
ja, skimmelsvamp under gulve
…
Kommentarer/bemærkninger i øvrigt: *Jeg mener at vi skal afvise denne skade, for som jeg ser det er der intet ved denne gulvkonstruktion/klaplag som ikke er opbygget efter god byggeskik, og jeg er ret overbevist om at skaden skyldes det forhold at man har ændret opvarmningsmetoden.*
Men jeg kan dog ikke 100 % afvise at det kapillarbrydende ikke er tilstede, men hvis de kan påvise dette må vi jo revurdere skaden."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 26/3 2007 til klagerne:

"Der er udarbejdet rapport ved rådgivende ingeniør L.P.U., hvor det er blevet konstateret, at der er forekomst af fugt over acceptabelt niveau samt målt forekomst af skimmel.

Gulvkonstruktionen er en traditionelt opbygget strøkonstruktion, som ligger ovenpå betonklaplag, samt ifølge tegningerne et 20 cm kapillarbrydende lag. Konstruktionerne adskiller sig ikke fra tilsvarende konstruktioner af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Gulvkonstruktionen udgør derfor ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende gulvkonstruktioner af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Konstruktionen i sig selv vurderes heller ikke at ville give nærliggende risiko for skade, da der efter 48 år ikke kan konstateres nævneværdige tegn på råd eller svampeskader. Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 udgør gulvkonstruktionens opbygning derfor ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er vores vurdering, at årsagen til de nu konstaterede forhøjede fugtniveauer og deraf følgende skimmelforekomster er, at de gamle varmekaloriferer er blevet demonteret i efteråret 2005. Varmekaloriferne har blæst varm luft i kanalerne. Disse kanaler har været utætte, således at der ligeledes er blæst en del varm luft ind under gulvkonstruktionerne, som har udtørret den opstigende grundfugt i betonklaplaget.

Da varmekaloriferne bliver fjernet, så vil den opstigende grundfugt ikke udtørre og sætter sig dermed som fugt i gulvene. På grund af fugten i gulvene kan der nu konstateres forekomst af skimmelsvamp, jf. undersøgelsen fra L.P.U.

Skimmelsvamp er ikke trænedbrydende og vil derfor ikke udgøre en nærliggende risiko for skade på bygningen. Hvis skimmelsvampen skyldes bygningens oprindelige konstruktion, så har Ankenævnet for Forsikring udtalt, at skimmel ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi vedlægger en kopi af kendelse 58.454 til din orientering. Da skimmelsvampen skyldes opstigende grundfugt som følge af bygningens oprindelige konstruktion, så udgør skimmelsvampen ikke en skade henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Det er et krav for at opnå dækning over ejerskifteforsikringen, at årsagen var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Da det forhøjede fugtindhold i gulvene først opstår i det øjeblik, hvor varmekaloriferne bliver fjernet, så er det vores vurdering, at årsagen til fugten ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen.

Hvis fugten havde været til stede på tidspunktet for overtagelsen, så ville der kunne ses kraftige tegn på fugt og svamp i konstruktionen. Gulvkonstruktionen fremstår pæn alderen taget i betragtning og uden nævneværdige tegn på råd/svamp, herunder er der ikke tegn på råd i gulvstrøer og opklodsning. På baggrund af dette, er det vores vurdering, at det forhøjede fugtindhold opstår, da du fjerner varmekaloriferne. Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 er det derfor vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen.

Bevisbyrden for, at årsagen var til stede på tidspunktet for overtagelsen påhviler ifølge forsikringsaftalelovens § 22 dig som forsikringstager. Vi er derfor villige til at se på sagen igen, hvis du sender os dokumentation der viser, at årsagen var til stede på tidspunktet for overtagelsen."

ISS Fugtteknik udtog den 1/5 2007 prøver til bestemmelse af fugtindhold og anførte som følge heraf i rapport af 20/5 2007:

"ISS Fugtteknik har i forbindelse med prøveudtagningen hugget igennem betonen for at kontrollere opbygningen af konstruktionen, der er konstateret følgende opbygning set ovenfra.:

Soveværelse: trægulv (lamelparket) opbygget på en strøkonstruktion ca. 50 mm isolering - ca. 100 mm beton - ca. 60 mm grus

Børneværelse: trægulv (lamelparket) opbygget på en strøkonstruktion - ca. 30 mm isolering - ca. 90 mm beton - grus.

Stue: trægulv (lamelparket) opbygget på er strøkonstruktion - ca. 30 mm isolering - ca. 130 mm beton (det forekommer af betonen i stuen har væsentlig bedre styrke end de andre steder) - grus.

Prøverne er delt således at der måles forskellige lagetykkelser for at kende fugtniveauet i tværsnit. Efter måling af restporefugtindholdet er der efterfølgende udført en veje/tørre prøve på alle prøverne således at det absolutte vandindhold i materialet kendes, dette resultat fremgår af skema AQ 2019.

Hvor mange procent vand en tør konstruktion vil indeholde, er afhængig af beton typen, men resultatet indikerer at betonkonstruktionen i soveværelset samt børneværelset indeholder en del mere vand end prøven i stuen, dette kan eventuelt tilskrives at der ligger luftkanaler i området hvor prøvestedet i stuen befinder sig.

I forbindelse med prøveudtagningen er der desuden foretaget non-destruktive målinger med en Gann måler, der er en non-destruktiv måler, målingen sker efter måleprincippet for kapacitive elektriske felter. Målefeltet opstår mellem den aktive kugle på instrumentets top og den materialemasse som skal undersøges. Forandringer i det elektriske felt gennem materialet og fugtighed indikeres i digitalenheder, følgende enheder er registreret:

Soveværelse: 135-150 enheder, **Børneværelse:** 130-145 enheder, **Stue:** 125-140 enheder. Normalt ikke bør måles over 85-100 enheder på et tørt betondæk.

Der er yderligere fortaget målinger af fugtindholdet i undersiden af trægulvet, denne måling er foretaget med et instrument af typen Delmhorst J 2000/sc, følgende er registreret:

Soveværelse: 17,8 %, **Stue:** 11,0 %, **Børneværelse:** 23,8 % (lameller slipper underlaget i et større areal og der kan registreres 21,3 % i oversiden af gulvet).

Der kan flere steder måles et meget højt fugtniveau i konstruktionerne, dette skyldes formodentligt at huset er opført uden kapillarbrydende lag, hvorved der sker en opfugtning nedefra, yderligere er der ikke udlagt en fugtspærre ovenpå beton, dermed kan der skabes grobund for eventuel skimmelvækst på de organiske materialer der forefindes under gulvet."

Rådgivende ingeniør L.P.U. anførte i fugtteknisk vurdering af 27/6 2007:

"I soveværelset kunne der allerede efter 60 mm grus konstateres jord. Der er i terrændækket ikke fundet fugtspærre i konstruktionen.

Samme undersøgelse har vist, at terrændækket i ca. 40 mm dybde er med 90-98 % fugt, hvilket er uacceptabelt.

Det vurderes, at terrændækket ikke er opbygget som beskrevet i byggetilladelsen samt at såvel skimmelsvampeforekomsten i gulvkonstruktionen samt de forhøjede fugtniveauer er forårsaget af opstigende grundfugt. Den opstigende grundfugt opstår som følge af forkert opbygget terrændæk samt mangelfuldt virkende kapillarbrydende lag i terrændækket. Det vurderes at lugtgener, de påviste skimmelsvampe samt det skadet trægulv i børneværelset er forårsaget af opstigende grundfugt

En ændring af terrændækket anses for påkrævet.

Med fint grus som kapillarbrydende lag er der risiko for opstigende grundfugt med fugtskade og skimmelvækst til følge. Dette skyldes, at fint grus virker modsat og dermed fugtsugende i stedet for fugtafvisende. Bygerfa-blad 98 12 01 'Kapillarbrydende lag i terrændæk', bilag … beskriver problematikken med materialer med for lille kornstørrelse.

I bilag … definerer en anlægsteknisk fagbog grus for kornstørrelse 2 til 60 mm, hvilket ikke er tilfældet i jeres ejendom.

Omfanget af fugtskaden og skimmelvæksten vurderes at være uacceptabelt og gælde hele terrændækskonstruktionen i ejendommen, ligesom der er i ejendommen er stærkt øget risiko for indeklimagener for selv raske personer."

Klagernes advokat anførte i mail af 10/7 2007 til selskabet:

"Indledningsvis kan jeg meddele Dem, at jeg *ikke* er enig i Deres vurdering af skaden. Uanset om ejendommens varmekalorifere er blevet demonteret bør der ikke kunne opstå fugt og skimmelsvamp.

Efter Deres afslag, hvori De skrev, at De var villige til at se på sagen igen, såfremt min klient fremsendte dokumentation for at der er tale om et dækningsberettiget forhold, har min klient indhentet en supplerende rapport fra L.P.U., Rådgivende Ingeniører. Rapporten vedhæftes til Deres orientering.

Af rapporten fremgår det, at den opstigende grundfugt skyldes forkert terrændæk og mangelfuldt kapillarbrydende lag i terrændækket. Det er derfor tale om en fejlkonstruktion, der medfører en nedsættelse af bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesmæssig stand. Det er således ikke manglende varmekalorifere der er årsagen til skaden. Ejendommen er i strid med byggetilladelsen opbygget uden kapillarbrydende lag på min 300 mm og med slagger.

Der er således tale om en manglende bygningsdel samt fugtskader i gulvkonstruktionen med skimmelsvamp til følge der vil nedsætte ejendommens værdi væsentligt.

Der er ikke taget forbehold for dette i huseftersynsrapporten.

Skaden skyldes forhold som var til stede på det tidspunkt min klient overtog ejendommen. Det betyder samlet set, at forsikringsbetingelsernes pkt. 3 er opfyldt vedrørende den opstigende fugt."

O.C. fra Cunningham Lindsey Leif Hansen besigtigede den 6/8 2007 ejendommen på foranledning af selskabet. O.C. anførte som følge heraf i rapport af 9/8 2007:

"**Fugt i gulve.**

…

Forholdet der omhandler fugten i gulvet vurderes umiddelbart som et problem der er kraftigst i ekstreme vejrforhold, som har været til stede gennem det sidste halve år fra d.d.

Gulvet der vurderes, at være fra ejendommens oprindelse ses ikke at afvige fra tilsvarende opbyggede ejendomme fra samme alder i samme byggestil med samme byggemetode.

Det er vores vurdering, at forholdet ikke er at betragte som en skade jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3. Forsikringen dækker skader der forstås som brud, lækage, revnedannelse, svækkelse m.m., der nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Gulvene fungerer i øvrigt efter deres normale hensigt og er ikke eftergivende i større omfang end man kan forvente af denne type gulv. Det er i øvrigt vores vurdering, at gulvene har været sådan siden opførelsen af ejendommen.

I vedlagte dokumentation er der ikke dokumenteret forhold der hører under forsikringsbetingelserne. I øvrigt dækker forsikringen ikke ulovlige bygningsindretninger eller planløsninger der ikke er i overensstemmelse med servitutter eller offentligretlige forskrifter jf. pkt. 4.2. med mindre der er sket en skade jf. afsnit 3."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 24/8 2007 til klagernes advokat:

"Vi har gennemgået rapporten fra L.P.U. med taksator. Det fremgår ikke af rapporten, hvilken type grus, der er anvendt. Det var imidlertid normal byggeskik på tidspunktet for ejendommens opførelse i 1959, at anvende rågrus som kapillarbrydende lag. Ud fra den af dig indhentede rapport fremgår det, at det kapillarbrydende lag er mangelfuldt, hvilket du vurderer som årsag til de konstaterede skimmelforekomster.

Dine klienters ejendom er opført i 1959. Der er således tale om en ejendom, der er 48 år gammel. Vi har noteret os, at dine klienter her overtaget ejendommen den 9. juli 2005. Forholdet vedrørende skimmelsvamp anmeldes til os den 31. januar 2007, hvilket vil sige 1½ år efter overtagelsen af ejendommen. Dine klienter har fjernet varmekalorifererne i efteråret 2005. Det er fortsat vores vurdering, at varmekalorifererne har blæst varm luft ind i gulvkonstruktionen og dermed har udtørret den opstigende grundfugt. Såfremt dine klienter ikke havde fjernet varmekalorifererne, så ville der ikke være opstået fugt i gulvkonstruktionen. Det er derfor fortsat vores vurdering, at årsagen til skaden ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Den bygningssagkyndige har ikke gjort bemærkninger om fugt og skimmel i tilstandsrapporten. Herudover fremstod gulvkonstruktionen som pæn alderen taget i betragtning og uden nævneværdige tegn på råd/svamp. Der var heller ikke tegn på råd i opklodsning og gulvstrøer. Dette underbygger vores vurdering af, at forholdet ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, idet en fugtopstigning på grund af et forkert kapillarbrydende lag siden 1959 ville have givet væsentlige tegn på nedbrydning i gulvkonstruktionen.

Da ejendommen har haft den eksisterende gulvkonstruktion siden 1959, hvilket vil sige 46 år på tidspunktet for dine klienters overtagelse af ejendommen, så er det vores vurdering, at forholdet ikke udgjorde en nærliggende risiko for skade på tidspunktet for dine klienters overtagelse af ejendommen. Skaderisikoen opstod først i det øjeblik, hvor dine klienter fjernede varmekalorifererne.

Vi finder det på det foreliggende grundlag fortsat ikke sandsynliggjort, at skaden/skaderisikoen var til stede på tidspunktet for dine klienters overtagelse af ejendommen, da det fortsat er vores vurdering, at årsagen til den konstaterede/fugt og skimmel er fjernelsen af varmekaloriferne foretaget af dine klienter i efteråret 2005.

Det fremgår af dine forsikringsbetingelsers afsnit 4.2, at forsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3. Da der ikke er konstateret skade/nærliggende risiko for skade før dine klienter fjernede varmekaloriferne, så må vi også af denne grund af vise dækning over ejerskifteforsikringen."

Goritas foretog den 10/12 2007 en undersøgelse af gulvkonstruktionen og anførte som følge heraf i notat af 30/1 2008:

"Ved besigtigelserne blev der foretaget visuel undersøgelse, samt foretaget fugtmålinger med Gann og Tramex kapacitetsfugtmålere.

Der blev udtaget prøver til laboratorieanalyse. Resultatet af disse fremgår af et separat afsnit nedenfor.

Ved tidligere undersøgelse af ejendommen var der etableret huller i gulvet flere steder. Hullerne var lukket og tapet til, men blev efter aftale med forsikringstageren åbnet igen.

Konstruktive forhold
Bygningen har fuld kælder i den ene side, mens der i den anden side er terrændæk.

Over terrændækket er der en gulvkonstruktion med strøer og ca. 50 mm isolering. Der er ikke konstateret nogen fugtspærre på oversiden af dækket.

Via tidligere etablerede huller i betonklaplaget kunne det konstateres, at betonen er omkring 100 mm tyk og at der under dette er grus. Der kunne ikke konstateres tegn på en fugtspærre under betonen.

Det er oplyst, at ejendommen er overtaget af den nuværende ejer i 2005, og at der i forbindelse med overtagelsen blev ændret varmesystem. Den tidligere opvarmning via luftkanaler i terrændækket blev udskiftet med centralvarme med radiatorer.

Varmerørene er ført gennem de tidligere varmluftkanaler, som i øvrigt er asbestholdige.
…
I soveværelset kunne der konstateres en tydelig skimmelluft.

Ved måling med Tramex kapacitetsmåler kunne registreres opfugtning i gulvet ved klædeskabet mod kammer 2.

Via en opskæring i gulvet i klædeskabet kunne der konstateres kraftig skimmellugt under gulvet. At der er skimmelvækst i gulvkonstruktionen bekræftes af **MycoMeter-test M1**.

Der kunne registreres opfugtning af betonklaplaget, idet der med Gann-måler blev målt ca. 150.

…
I et klædeskab mod kammer 1 blev bundpladen taget op. Skabet ligger ude over kælderen (se skitsebilag). Der kunne konstateres en tydelig skimmellugt, men ingen synlige tegn på skimmel. **MycoMeter-test M2** taget på betondækket viste heller ingen tegn på skimmelvækst. Lugten vurderes at komme fra gulvkonstruktionen over terrændækket.
…
I kammer 2 kunne konstateres kraftig opfugtning af gulvet, som havde rejst sig. Der blev målt en relativ luftfugtighed på 95 % ved 16° C under gulvet.

Ved åbning af en tidligere etableret opskæring i gulvet kunne konstateres en kraftig skimmellugt, og der kunne med Gann-måler registreres opfugtning af betonen.
…
I stuen kunne ikke måles fugt i gulvet med Tramex fugtmåler.

Der blev foretaget besigtigelse gennem en tidligere etableret åbning til en varmluftskanal.

Der kunne ikke konstateres den samme tydelige skimmelluft som i soveværelse og kammer 2. **MycoMeter-test M3** fra undersiden af gulvet viste ikke forhøjet skimmelniveau.

Måling med Gann-måler viste en forhøjet fugtniveau i terrændækket, men ikke i samme grad som i soveværelse og kammer 2.
…
VURDERING

Skimmel
I gulvkonstruktionerne i soveværelse og kammer 2 er der uden tvivl skimmelforekomster i et omfang, der påvirker indeklimaet i meget væsentlig grad.

I stuen må også forventes at være forhøjede skimmelforekomster, men antagelig i mindre omfang end i soveværelset og kammer 2.

I rummene over kælderen skønnes der ikke at være opfugtninger eller skimmelvækst.

Det må kraftigt anbefales, at de konstaterede skimmelforekomster fjernes.

Skadeårsag
Vi vurderer, at opfugtninger og skimmelforekomst skyldes utilstrækkelig fugtsikring af terrændækket kombineret med skiftet i varmesystem.

Som beskrevet ovenfor er der ikke konstateret nogen fugtspærre over eller under betondækket, og der skønnes ikke at være et tilstrækkeligt kapillarbrydende lag under betonklaplaget.

Ved ændringen af varmesystemet er der lagt varmerør ned i terrændækket, og med mindre der mod forventning er lavet en meget effektiv varmeisolering af rørene, kan de virke som en fugtpumpe.

Varmen fra rørene trækker fugt op nedefra, som så kan kondensere på koldere flader et stykke fra rørene. Mekanismen er beskrevet i Byg-Erfa-blad 98 09 24.

Det tidligere varmesystem har ikke haft samme effekt, da luften har haft en væsentligt lavere temperatur end fremløbstemperaturen på de nye varmerør"

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 14/3 2008 til klagernes advokat:

"Af rapport fra Goritas fremgår det, at ejendommen blev overtaget i 2005, og at der i forbindelse med overtagelsen blev ændret varmesystem. Den tidligere opvarmning via luftkanaler i terrændæk blev udskiftet med centralvarme med radiatorer. Varmerørene er ført gennem de tidligere varmluftkanaler.

Der kunne konstateres skimmelforekomster i et væsentligt omfang i soveværelse og kammer 2. I stuen kunne også konstateres forhøjede skimmelforekomster, men antagelig i mindre omfang end i soveværelse og kammer 2.

Det fremgår også af rapporten, at Goritas vurderer, at opfugtninger og skimmelforekomst skyldes utilstrækkelig fugtsikring af terrændækket, kombineret med skiftet i varmesystem. Der er heller ikke konstateret nogen fugtspærre over eller under betondækket, og der skønnes ikke at være et tilstrækkeligt kapillarbrydende lag under betonklaplaget.

Ved ændring af varmesystemet er varmerørene lagt ned i terrændækket, og hvis der ikke er lavet en meget effektiv varmeisolering af rørene, kan disse virke som en fugtpumpe. Varmen fra rørene trækker således fugt op nedefra, som så kan kondensere på koldere flader et stykke fra rørene.

Tidligere varmesystem har således ikke haft samme effekt, da luften har haft en væsentlig lavere temperatur en fremløbstemperaturen på de nye varmerør.

Det er fortsat vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Huset er opført i 1959, og gulvkonstruktionen er svarende til det forventelige for en gulvkonstruktion af denne alder. I øvrigt gør vi opmærksom på, at der ikke findes byggereglement på opførelsestidspunktet.

Det er vores opfattelse, at det er overvejende sandsynligt, at ændringen af varmesystemet har medført skimmelproblemet. Vi finder derfor ikke, at det er sandsynliggjort, at problemet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Endvidere er det heller ikke sandsynligt, at utætheder i det oprindelige varmesystem kunne skulle hindre problemet, da der alene har været varme på om vinteren.

Der er i øvrigt ikke konstateret fysiske forhold ved terrændækket, der adskiller sig fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og vi kan derfor ikke tilbyde dækning for det anmeldte forhold.

Endvidere kan det i sig selv ikke betragtes som en skade, at ejendommen ikke er opført i henhold til tegningerne, som har dannet grundlag for byggetilladelsen."

Rådgivende ingeniør L.P.U. anførte i skrivelse af 4/5 2008 til klagerne:

"Goritas konklusion på deres undersøgelse er, at varmerørene - der er trukket i de eksisterende varmekanaler - virker som en fugtpumpe som pga. varmen trækker fugt op.

Jeg konstaterer med stor undren, at Goritas, med deres notat, flytter fokus fra terrændækket til varmerørene. Jeg fastholder, at terrændækket er opfugtet pga. jord under 60 mm (og for tyndt) gruslag og pga. et dårligt virkende kapillarbrydende lag.

Dette underbygger jeg med, at ISS Fugtteknik har ved deres destruktive undersøgelser påvist at der er fint grus under betonlaget. Fint grus virker ligesom sand modsat ral/singels kapillære virkning - dvs. der sker en fugtsugning med opfugtet betonklaplag, skimmelvækst og lugtgener til følge.

Varmepumpeeffekten kan heller ikke forklare årsagen til at såvel trægulvet i børneværelset og i soveværelset er stærkt opfugtede - ligesom der heller ikke er forskel i fugtniveauerne afhængig af varmekanalernes placering. Eksempelvist er der ingen varmekanaler i midten af trægulvet i børneværelset, hvor trægulvet er stærkt opfugtet og stærkt delamineret.

Derudover udgør varmekanalernes areal ca. 3-4 % af terrændækket, hvilket ikke kan forklare at hele det 61 m² store terrændæk er stærkt opfugtet. Såvel vores som Goritas prøver er heller ikke udtaget i terrændækket ved varmekanalerne - men optil mere end 1 meter fra en varmekanal (f.eks. i soveværelset). Dette er illustreret på bilag …

Endelig er de aktuelle centralvarmerør isolerede og er først installeret (trukket) i de eksisterende varmekanaler i oktober 2006 - dvs. under 3 måneder før jeg foretog undersøgelsen den 12. december 2006.

Vores notat af den 24. januar 2007 og vores fugttekniske vurdering af den 27. juni 2007 fastholdes."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 8/11 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at skimmelsvamp og fugt i gulvkonstruktionen er et dækningsberettigende forhold. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

"Mine klienter har i foråret anmeldt skaden til Tryg ejerskifteforsikring vedrørende svamp. Til sagens oplysning vedlægges anmeldelsen (bilag …) indeholdende notat udarbejdet af rådgivende ingeniør L.P.U. (bilag …), huseftersyn (bilag …), købsaftale (bilag …).

Tryg afslog ved skrivelse af 26. marts, jf. bilag … anmeldelsen under henvisning til, at skaden ikke var til stede på overtagelsen af ejendommen.

Efter udarbejdelsen af den første rapport foretog rådgivende ingeniør L.P.U. en ny undersøgelse af ejendommen, hvor det blev konstateret, at den opstigende fugt i ejendommen skyldes, at ejendommen ikke er opbygget som beskrevet i byggetilladelsen og dermed i overensstemmelse med de byggeprincipper, der fandt anvendelse på tidspunktet for ejendommens opførelse. Det konkluderes i rapporten, at det kapillarbrydende lag i huset ikke er udført korrekt. Rådgivende ingeniør L.P.U.'s vurdering af 27. juni 2007 og rapporten med ISS Fugtteknisk rapport fremlægges som bilag …

Ved skrivelse af 10. juni 2007 indtrådte jeg i sagen over for forsikringsselskabet, idet jeg herved klager over Trygs afgørelser vedrørende ejerskifteforsikringen. Herudover anmeldes der en ny skade vedrørende ejendommens facader. Til sagens oplysning fremlægges min e-mail af 10. juli 2007 (bilag …) og Trygs afvisning af skaden af 24. august 2007, jf. bilag ...

Det gøres gældende, at Tryg er forpligtet til at anerkende, at ejerskifteforsikringen dækker, dels skaderne vedrørende fugt og svamp. Det gøres i den forbindelse gældende, at betingelserne i forsikringsbetingelserne er opfyldt, idet der må anses at være nærliggende risiko for skaden, hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forbyggende foranstaltninger. På baggrund af de udførte undersøgelser og sagens oplysninger i øvrigt, må det lægges til grund som et ubestridt faktum, at årsagen til skaden skyldes den forkerte opbyggede gulvkonstruktion og ikke udskiftning af ejendommens varmekalorifer. Nævnet kan ved afgørelsen af sagen lægge til grund, at huset ikke er blevet opført efter gængse byggemetoder, og at årsagen til, at disse skader ikke er konstateret før, skyldes, at ejendommens varmekalorifer har været utætte med den konsekvens, at skaden som følge af det forkerte jordunderlag først har vist sig på det tidspunkt, hvor disse er blevet udskiftet.

Med hensyn til forholdet vedrørende skimmelsvamp bygger Trygs afgørelse på den forkerte antagelse, at skaden ikke har været til stede på overtagelsen. Dette er ukorrekt, eftersom sagen er den, at grunden til at skaden først opstår efter overtagelsen er, at de tidligere ejere ikke har været opmærksomme på, at varmekaloriferne har været utætte. Var dette blevet konstateret på et tidligere tidspunkt, ville skaderne også have været opstået på dette tidspunkt. Skaderne har derfor potentielt været til stede siden ejendommen blev opført i 1959."

Selskabet har ved skrivelse af 23/4 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det fremgår af rapporten fra Goritas, at bygningen har fuld kælder i den ene side, mens der i den anden side er terrændæk. Over terrændækket er der en gulvkonstruktion med strøer og ca. 50 mm isolering. Der er ikke konstateret fugtspærre på oversiden af terrændækket. Via tidligere etablerede huller i betonklaplaget kunne det konstateres, at betonen er omkring 100 mm tyk og at der er grus under dette. Der kunne ikke konstateres fugtspærre under betonen.

Endvidere fremgår det, at ejendommen blev overtaget i 2005, og at der i forbindelse med overtagelsen blev ændret varmesystem. Den tidligere opvarmning via luftkanaler i terrændæk blev udskiftet med centralvarme med radiatorer. Varmerørene er ført gennem de tidligere varmluftkanaler.

Der kunne konstateres skimmelforekomster i et væsentligt omfang i soveværelse og kammer 2. I stuen kunne også konstateres forhøjede skimmelforekomster, men antagelig i mindre omfang end i soveværelse og kammer 2.

Det fremgår også af rapporten, at Goritas vurderer, at opfugtninger og skimmelforekomst skyldes utilstrækkelig fugtsikring af terrændækket, kombineret med skiftet i varmesystem. Der er som nævnt heller ikke konstateret nogen fugtspærre over eller under betondækket, og der skønnes ikke at være et tilstrækkeligt kapillarbrydende lag under betonklaplaget.

Ved ændring af varmesystemet er varmerørene lagt ned i terrændækket, og hvis der ikke er lavet en meget effektiv varmeisolering af rørene, kan disse virke som en fugtpumpe. Varmen fra rørene trækker således fugt op nedefra, som så kan kondensere på koldere flader et stykke fra rørene.

Tidligere varmesystem har således ikke haft samme effekt, da luften har haft en væsentlig lavere temperatur end fremløbstemperaturen på de nye varmerør.

Huset er opført i 1959, og gulvkonstruktionen er svarende til det forventelige for en gulvkonstruktion af denne alder. I øvrigt gør vi opmærksom på, at der ikke findes et byggereglement på opførelsestidspunktet. Første landsdækkende byggereglement, der omhandler opstigende grundfugt, blev godkendt 1. april 1961, hvorfor der ikke er krav til fugtstandsende materialer i konstruktioner før denne periode.

Der er tale om en ejendom, der er 49 år gammel. Vi har noteret os, at vores kunder har overtaget ejendommen den 9. juli 2005. Forholdet vedrørende skimmelsvamp blev anmeldt til os den 31. januar 2007, hvilket vil sige 1½ år efter overtagelsen af ejendommen.

Den bygningssagkyndige har ikke gjort bemærkninger om fugt og skimmel i tilstandsrapporten. Herudover fremstod gulvkonstruktionen som pæn alderen taget i betragtning og uden nævneværdige tegn på råd/svamp. Der var heller ikke tegn på råd i opklodsning og gulvstrøer. Dette underbygger vores vurdering af, at forholdet ikke var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, idet en fugtopstigning på grund af et forkert kapillarbrydende lag siden 1959 ville have givet væsentlige tegn på nedbrydning i gulvkonstruktionen.

Da ejendommen har haft den eksisterende gulvkonstruktion siden 1959, hvilket vil sige 46 år på tidspunktet for vores kunders overtagelse af ejendommen, så er det vores vurdering, at forholdet ikke udgjorde en nærliggende risiko for skade på tidspunktet for vores kunders overtagelse af ejendommen. Skaderisikoen opstod først i det øjeblik, hvor vores kunder fjernede varmekalorifererne

Vi finder det på det foreliggende grundlag fortsat ikke sandsynliggjort, at skaden/skaderisikoen var til stede på tidspunktet for vores kunders overtagelse af ejendommen, da det fortsat er vores vurdering, at årsagen til den konstaterede/fugt og skimmel er fjernelsen af varmekalorifererne foretaget af vores kunder i efteråret 2005.

Det er derfor fortsat vores opfattelse, at det er overvejende sandsynligt, at ændringen af varmesystemet har medført skimmelproblemet. Vi finder derfor ikke, at det er sandsynliggjort, at problemet var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Endvidere er det heller ikke sandsynligt, at utætheder i det oprindelige varmesystem kunne have hindret problemet, da der alene har været varme på om vinteren.

Der er i øvrigt ikke konstateret fysiske forhold ved terrændækket, der adskiller sig fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og vi kan derfor ikke tilbyde dækning for det anmeldte forhold.

Endvidere kan det i sig selv ikke betragtes som en skade, at ejendommen ikke er opført i henhold til tegningerne, som har dannet grundlag for byggetilladelsen.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2, at forsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3. Da der ikke er konstateret skade/nærliggende risiko for skade før vores kunder fjernede varmekalorifererne, så må vi også af denne grund afvise dækning over ejerskifteforsikringen."

Som følge heraf anførte klagerens advokat i skrivelse af 9/6 2008 til nævnet:

"Indledningsvis gøres det gældende, at der er opstået en dækningsberettiget skade, som Tryg er forpligtet til at dække via den udvidede ejerskifteforsikring, klagerne har tegnet. Tryg **opfordres** til at fremlægge forsikringsbetingelserne.

Dernæst gøres det gældende, at skimmelsvamp er en dækningsberettiget skade, jfr. afgørelserne 70.846, 64.313 og 71.989, når der er tale om skimmelsvamp med så stor forekomst, som angivet i forskellige udarbejdede rapporter senest af Goritas, der fremlægges som bilag … Skimmelsvamp nedsætter husets brugsværdi, hvorfor forsikringsbetingelserne er opfyldt.

På baggrund af rapporterne kan det som et ubestridt faktum lægges til grund, at ejendommen ikke har fugtspærre over eller under betondækket, ligesom det kapillarbrydende lag er utilstrækkeligt og mangelfuldt.

Spørgsmålet er derfor, om udskiftningen af ejendommens varmesystem er årsagen til skimmelsvampens opståen. Dette bestrides af klagerne.

Til sagens oplysning vedlægges bilag … indeholdende en kronologisk oversigt over hændelsesforløbet. Allerede før ibrugtagningen af det udskiftede varmeanlæg opstod der lugtgener, som følge af fugten i huset. Årsagen til at den tidligere ejer af huset ikke har været opmærksom på denne lugt gene, kan skyldes et stort cigaretforbrug, hvilket ligeledes blev konstateret i L.P.U.s rapport, jfr. bilag … Endvidere fremlægges billeder taget af ejendommes gulve umiddelbart efter overtagelse af huset og installation af radiatorerne, jfr. bilag … Af billederne ses der tydeligt en farveforskel på gulvene.

På baggrund heraf må det afvises, at der er opstået en varmepumpeeffekt efter udskiftningen af varmesystemet.

Hertil kommer, at huset er opført i strid med bygningstilladelsen, og den forkerte opbygning af huset betyder en væsentlig nedsætning af husets brugbarhed i forhold til bygninger af samme alder. Skaden ville ikke være opstået, såfremt huset var opført med korrekt kapillarbrydende lag. Der henvises i den forbindelse til rapporten udarbejdet den 27. juni 2007. Det gøres i den forbindelse gældende, at fugtmålingerne klart viser at der ingen sammenhæng er mellem fugten og varmerørene.

På baggrund af den udarbejdede Goritasrapport fremlægges rådgivende ingeniør L.P.U.'s besvarelse indeholdende en plantegning med de målinger, Goritas har foretaget, jfr bilag ... Som det kan ses af besvarelsen, afvises varmepumpeeffekten. Det kan oplyses, at udskiftningen af varmerørene er udført forskriftsmæssigt, og at der er foretaget en effektiv isolering. Såfremt dette bestrides, opfordres Tryg til at dokumentere, at dette ikke er tilfældet.

Konkurrerende skadesårsager:
Ifølge Goritasrapporten fremgår det, at årsagen til opfugtninger og skimmelforekomst skyldes 'utilstrækkelig fugtsikring af terrændækket kombineret med skiftet i varmesystem'.

Tryg **opfordres** til at dokumentere, at der ville kunne opstå en varmepumpeeffekt, hvis gulvet havde været opbygget korrekt. Det gøres i den forbindelse subsidiært gældende, at varmepumpeeffekten ikke kunne være opstået, såfremt terrænkonstruktionen havde været korrekt opført. Det betyder, at det forkert opbyggede gulv er hovedårsagen til skadens opståen, mens det ændrede varmesystemet er casuel.

Terrændækket har været forkert fra huset blev bygget, hvorfor det må konstateres, at skaden har været til stede før overtagelse af huset. Årsagen til at skaden først er blevet konstateret efterfølgende, kan skyldes, at ejendommen tidligere har været opvarmet med utætte varmekaloriferer. Det argument støttes også af ISS-rapport.

Argumentet om varmepumpeeffekten bestrides henset til indholdet af brevet fra L.P.U.

Det betyder, at hovedårsagen til skade er den forkerte opbygning af terrændækket. Der er med andre ord årsagssammenhæng mellem skade og det forkerte terrændæk.

Tryg har i en lignende sag den 24. maj 2007 (bilag …) givet forsikringstager medhold. I denne sag var der ligeledes tale om konkurrerende skadesårsager. Ifølge afgørelsen skyldes den væsentligste årsag, at det kapillarbrydende lag består af sand og ikke rågrus, og forsikringstager fik dækket skaden.

Klager har ikke fået et retvisende billede af ejendommens stand via tilstandsrapporten."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 17/7 2008 til nævnet:

"Det er vores opfattelse, at billederne fra før og efter viser, at sliddet på gulvet alene var i lakken, da gulvet efter behandling fremstod som nyt.

Vi finder fortsat ikke, at vores kunder har sandsynliggjort, at skaden/skaderisikoen var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Endvidere finder vi, at det er overvejende sandsynligt, at ændringen af varmesystemet har medført skimmelproblemet.

Efter vores overbevisning ville det også have været naturligt, at hvis der altid havde været så fugtigt i denne gulvkonstruktion, ville denne have været så voldsomt angrebet af råd/svamp, at den for mange år siden ville have været nedbrudt. Der hvor der har været optaget gulv, kunne vores taksator ikke se nogle tegn på råd eller svamp i gulvstrøer og opklodsning.

Vi mener ikke ankekendelse nummer 71.989 kan anvendes i denne sag, da det hus der omtales i denne kendelse er fra 1980, og de konstaterede forhold nedsatte husets værdi og brugbarhed væsentligt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere kan ankekendelse nummer 64.313 heller ikke anvendes i denne sag, da det blev vurderet, at klagerne ikke havde fået et retvisende billede af ejendommen gennem tilstandsrapporten.

Advokaten har vedlagt brev af 24. maj 2007, som vi har sendt til en kunde i en anden sag. Vi kan desværre ikke udtale os specifikt om andre kunders sager, da vi ikke har modtaget fuldmagt fra denne kunde."

Ad. Revner i ejendommens facader:

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**

…

1. Fundamenter/sokler		
…		
1.2 Sokkel	K1	Mindre revner og afskalninger på fundament, bl.a. ved karnap mod syd.
1.4 Udvendige lyskasser	K1	Lyskasser har revne mod huset.
2. Kældre/krybekældre/ terrændæk		
2.2 Vægge	K1	Mindre udblomstringer i kældervægge. Note: Udblomstringer i kældervægge skyldes primært udvendig vand/fugtpåvirkning af kældervæggen.
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Flere mindre revner i facadevægge, bl.a. ved vinduer, men også på gavl mod have.
	K1	Partielt områder med løse fuger.
3.6 Indvendig vægge	K1	Revner i bagmure og indv. vægge. Revnerne skønnes at være i pladesamlinger.
	K1	Fugtskade på væg ved skorsten. Note: Skyldes formentlig tidligere utæthed ved skorsten.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
Der er tale om en ældre ejendom, der kræver nogen vedligeholdelse og fornyelse og enkelte udskiftninger må påregnes."

Rådgivende ingeniør L.P.U. anførte i fugtteknisk vurdering af 27/6 2007:

"Via arkitekt P.K. er det oplyst, at der i hulmuren i facaderne er løs leca. Dette er konstateret ved boring i bagmuren til ophængning af almindelige beboelsesinventar.

Tages der udgangspunkt i materialet i byggetilladelsen er der den 12. juni 1958 netop givet afslag på etablering af løs leca i hulmuren, og der henvises til bilag …

Dermed er den samlede styrke i hele facaden ikke opnået. Det kan derfor ikke afvises, at revnedannelserne rent faktisk er forårsaget af den mangelfulde konstruktionsmæssige styrke i facaderne. Er dette tilfældet er jeg bestemt uenig i den i huseftersynsrapporten angivet risikovurdering på K1 og K2 for citat: 'Flere mindre revner i facadevægge, bl. a. ved vinduer, men også på gavl mod have' samt citat: 'Revner i bagmure og indv vægge.' Med disse revnedannelser burde det være anmærket med karakteren UN for undersøges nærmere

Jeg har drøftet sagen med statiker O.G.H., som anbefaler, at ejendommen bør undersøges for konstruktionsmæssige problemer og skader. Dernæst er der pga. bagmuren ikke mulighed for at etablere 1. sal uden forudgående konstruktionsmæssige tiltag, samt at 75 mm letbetonvægge ikke længere må ikke anvendes til bærende konstruktioner."

Klagernes advokat anførte i mail af 10/7 2007 til selskabet:

"Vedrørende ejendommens facader skal jeg hermed anmelde en ny skade på ejendommen. Facaderne er opbygget forkert, og skal i helhed henvise til vedhæftede rapport vedrørende dette."

20. 72.850

O.C. fra Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S besigtigede den 6/8 2007 ejendommen på foranledning af selskabet. O.C. anførte som følge heraf i rapport af 9/8 2007:

"**Løse facader pga. forkert opbygning.**

…

De anmeldte forhold der omhandler isoleringsmateriale og revner i ydervægge samt løse fuger vurderes ikke dækket jf. forsikringsbetingelserne pkt. 4.1. Forsikringen dækker ikke skader der er tilstrækkeligt nævnt i tilstandsrapporten.

Det er vores vurdering, at forsikringstager på baggrund af tilstandsrapporten har været tilstrækkeligt oplyst således, at forsikringstager har haft mulighed for, at tage forholdets reelle karakter og omfang i betragtning før overtagelsen.

I øvrigt, er der ikke dokumenteret skader på ejendommen, der er udover beskrivelserne i tilstandsrapporten, hvorfor vi ikke mener, at forholdet skal dækkes.

Vedrørende lecanødderne i hulmuren er det ikke dokumenteret som en skade. Og i øvrigt dækker forsikringen ikke ulovlige bygningsindretninger eller planløsninger der ikke er i overensstemmelse med servitutter eller offentligretlige forskrifter jf. pkt. 4.2.

…

Tilstandsrapporten vurderes med tilstrækkelig beskrivelse, hvorfor vi ikke har nogen kommentarer til denne."

Selskabet anførte i skrivelse af 30/8 2007 til klagernes advokat:

"Ved besigtigelsen blev det oplyst af din klient at de påtænker at bygge første sal på ejendommen, hvilket ikke kan lade sig gøre grundet ejendommens konstruktion.

Efter en gennemgang af sagen må vi meddele at forholdet ikke er dækket af forsikringen.

Der er ikke konstateret skader eller risiko for skader på ejendommen endvidere er det vores opfattelse at forholdene omkring revner i facaderne/soklen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Forventningen om, at der kan foretages tilbygning med 1. sal uden eventuelle forstærkninger af facaderne, er ikke dækket af forsikringen."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 14/3 2008 til klagernes advokat:

"Ved besigtigelsen foretaget af O.C. fra Cunningham Lindsey, kunne der udvendigt konstateres revner flere steder ved og omkring vinduer, samt på facaderne enkelte steder.

Der er ikke konstateret fysiske forhold ved ydervæggene, der adskiller sig fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og vi kan derfor ikke tilbyde dækning for det anmeldte forhold.

Når den bygningssagkyndige giver en bygningsdel karakter, gives denne på grundlag af en vurdering set i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Karakteren skal derfor gives ud fra en sammenligning med et tilsvarende hus fra 1959. På baggrund af dette, er det vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke er klart forkert be-

skrevet i tilstandsrapporten, og at det derfor har været muligt, at tage forholdets reelle omfang, karakter og betydning i betragtning ved købet af ejendommen. Tilstandsrapporten anfører netop, at der er flere revner i facadevæggene, blandt andet ved vinduer og også på gavl mod have. Det er derfor vores opfattelse, at vores kunde er blevet korrekt oplyst om revnerne i ydervæggene.

Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1, kan de konstaterede forhold ikke anses som værende klart forkert beskrevet, hvorfor det fastholdes, at det anmeldte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi mener heller ikke, at forholdene ved ydervæggene opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

Endvidere gør vi opmærksom på, at den omstændighed, at bygningen er opført i strid med byggetilladelsen ikke i sig selv udgør en skade, ligesom vi ikke finder det godtgjort, at der er skade på/nærliggende risiko for, at skade vil opstå på ydervægge i relation til bygningens stabilitet (som 1 plans hus), som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Forventningen om, at der kunne foretages tilbygning af 1. sal uden eventuelle forstærkninger af facaderne, er heller ikke dækket af forsikringen.

Bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettiget forhold, påhviler i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 vores kunde som forsikringstager. Vi finder ikke på det foreliggende grundlag, at vores kunde har sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold."

Klagernes advokat har ved skrivelse af 8/11 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at revner i ejendommens facade udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Klagernes advokat har til støtte herfor anført:

"Tryg afslog den 30. august 2007 at dække skaderne vedrørende ejendommens facader, jf. bilag …

Med hensyn til ejendommens facader gøres det gældende, at der, jf. L.P.U.'s rapport af 27. juni, er tale om særdeles omfattende skader, der ikke er beskrevet i ejendommens tilstandsrapport. Det gøres i den forbindelse gældende, at der er nærliggende risiko for skade ved ejendommen som følge af de forkerte opbyggede mure. Det er derfor ikke korrekt som anført af Tryg, at byggerapporten allerede tager stilling til forholdet.

Det gøres derfor samlet gældende vedrørende begge skader, at der ikke er taget forbehold for disse i huseftersynsrapporten, hvorfor Tryg er forpligtet til at dække disse skader.

Ankenævnet kan ved sin afgørelse endvidere lægge til grund, at der er opstået skade i ejendommen, idet den rådgivende ingeniør L.P.U. anbefaler, at der opbygges et nyt kapillarbrydende lag med de dertilhørende konsekvenser, nemlig nedtagning af køkken, optagning af gulv m.v.

De anmeldte forhold betyder endvidere en væsentlig nedsættelse af bygningens værdi og brugbarhed.

Tryg er derfor forpligtet til at anerkende de anmeldte forhold og afholde udgifterne til udbedring af forholdene."

Selskabet har ved skrivelse af 23/4 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Ved besigtigelsen foretaget af O.C. fra Cunningham Lindsey Leif Hansen, kunne der udvendigt konstateres revner flere steder ved og omkring vinduer, samt på facaderne enkelte steder.

Der er ikke konstateret fysiske forhold ved ydervæggene, der adskiller sig fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand..

Når den bygningssagkyndige giver en bygningsdel karakter, gives denne på grundlag af en vurdering set i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand. Karakteren skal derfor gives ud fra en sammenligning med et tilsvarende hus fra 1959. På baggrund af dette, er det vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at det derfor har været muligt, at tage forholdets reelle omfang, karakter og betydning i betragtning ved købet af ejendommen. Tilstandsrapporten anfører netop, at der er flere revner i facade væggene, blandt andet ved vinduer og også på gavl mod have. Det er derfor vores opfattelse, at vores kunde er blevet korrekt oplyst om revnerne i ydervæggene.

Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1, kan de konstaterede forhold ikke anses som værende klart forkert beskrevet, hvorfor det fastholdes, at det anmeldte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi mener heller ikke, at forholdene ved ydervæggene opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

Endvidere gør vi opmærksom på, at den omstændighed, at bygningen er opført i strid med byggetilladelsen ikke i sig selv udgør en skade, ligesom vi ikke finder det godtgjort, at der er skade på/nærliggende risiko for, at skade vil opstå på ydervægge i relation til bygningens stabilitet (som 1 plans hus), som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Forventningen om, at der kunne foretages tilbygning af 1. sal uden eventuelle forstærkninger af facaderne, er heller ikke dækket af forsikringen.

Vores kunde har ikke indsendt dokumentation, der viser at der på nuværende tidspunkt er nærliggende risiko for skade, allerede inden den påtænkte tilbygning af 1. sal.

Det forhold, at vores kunde har en bristet forudsætning som følge af, at der ikke kan foretages tilbygning af 1. sal uden eventuelle forstærkninger, er ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet det er vores vurdering, at ejendommen fortsat kan bruges til den funktion, som den havde på købstidspunktet.

Det fremgår også af tilstandsrapporten side 5 'Generelle kommentarer til bygningernes tilstand' der er tale om en ældre ejendom, der kræver nogen vedligeholdelse og fornyelse og enkelte udskiftninger må påregnes.

Endvidere henviser vi til ankenævnskendelser 65.224 og 71.441."

Som følge heraf anførte klagernes advokat i skrivelse af 9/6 2008 til nævnet:

"Med hensyn til revnerne i væggen skal jeg i helhed henvise til ankenævnsklagen samt sagens bilag … Derudover gøres det gældende, at ejerskifteforsikringens betingelser i pkt. 3 er opfyldt, jfr. ejerskifteforsikringsbetingelser fremlagt som bilag …

Endvidere følger det af pkt. 4.1 i ejerskifteforsikringsbetingelserne, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen, da de konstaterede forhold er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. De konstaterede forhold skulle have haft beskrivelsen UN (undersøg nærmere), hvorfor klagerne ikke på baggrund af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ved købet af ejendommen."

Nævnet har modtaget billeder samt en DVD med videoklip af ejendommens gulvkonstruktion.

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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende 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 rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge

af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at skimmelsvampen skyldes opstigende grundfugt. Om denne grundfugt har været til stede ved overtagelsen af ejendommen, men uskadeliggjort af de utætte varmekanaler - hvilket isoleret set må betegnes som en skade - eller først er opstået som følge af de efter overtagelsen nedlagte varmerør for radiatorer, må efter nævnets opfattelse bero på en nærmere bevisførelse, der ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå ved domstolene. Under en sådan bevisførelse kan det også vurderes, om skimmelsvampeangrebet er så omfattende, at dette i sig selv udgør en dækningsberettigende skade, jf. eksempelvis nævnets kendelse 73.302 af sagt den 6/10 2008.

Nævnet finder det herefter rettest, at retten også tager stilling til klagen vedrørende revner i ejendommens facader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen