804/08

Den 6. oktober 2008 blev i sag nr. 72.976:

xxxxx xx xxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skimmelsvampeskade i klagerens ejendom.

Selskabet har forud for sagens indbringelse for nævnet anerkendt at dække en mindre skimmelsvampeskade bag et skab i husets tagetage og nogle defekte bundglaslister i vinduer mod øst.

Tvisten for nævnet vedrører størrelsen af udgiften til omfugning af en mur samt udbedring af konstaterede fugtproblemer og skimmelforekomster på vægge i husets krybekælder, på vestvendt væg i stuen, i værelset herover og i et østliggende værelse ved husets skorsten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1957, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/8 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 15/2 2006.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

2. 72.976

Ejendomme henstår som fra opførelsestidspunktet, og ejendommen fremstår generelt som værende i god stand for ejendom af denne alder.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1.0 Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Revnedannelse under udluftningsventil imod syd. Note: Nødvendig udbedring/forsegling bør foretages af hensyn til ejendommens restlevetid.
		K2	Netrevne i sokkel under fast vinduesparti imod syd.
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.6 Ventilation	K2	Ventilation af krybekælder bør forbedres for at hindre unødige fugtproblemer i ekstreme perioder.
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Netrevner i pudset flade under stort fast vindue imod syd.
	...		
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.7 Rumaftræk	K1	Ventilation af vådrum i boligdel sker via vindue, hvor det her er tilrådeligt med mekanisk ventilation for at hindre unødige fugtproblemer."

Udgift til omfugning af skalmur mod vest.

På baggrund af besigtigelse af husets krybekælder, ydermur og indvendige vægge mod vest, anførte selskabets taksator ved skrivelse af 9/2 2007, at han vurderede, at husets skalmur mod vest var utæt, og accepterede på denne baggrund efter aldersafskrivning at dække 50 % af udgifter til en omfugning af muren. Taksatoren estimerede den dækningsberettigende del af udgiften til ca. 10.000 kr.

Af selskabets brev af 26/2 2007 til klageren fremgår bl.a.:

"Vedlagt brevet er tilbud på omfugning af gavlen til kr. 16.793,75, der sammenholdt med min skønnede pris på kr. 20.000,- ser fornuftig ud.

Endvidere er vedlagt pris af 15. februar 2007 på malerarbejde, der omfatter aftagning af rutextapet samt nyopsætning og maling 2 gange på 2 af stuens vægge til kr. 11.312,50.
Når jeg i redegørelsen ikke afsatte beløb til malerarbejde, skyldes det forestående malerarbejde i stuen ved min besigtigelse, og at væggene ikke fremstod med synlige skader, som indikerede nævneværdig ekstraarbejde.

3. 72.976

Skal forsikringen deltage i malerreparation, skal vi have skadeomfanget fastlagt, så der alene gives pris på reparation efter vandskaden. Bedst er det, om jeg mødes med maler."

Over for nævnet har klagernes advokat krævet, at selskabet dækker omfugningen med 19.615,63 kr. svarende til 50 % af et nyt indhentet tilbud. Af skrivelse af 26/2 2008 fra klagerne til selskabet fremgår det, at der er tale om det billigste af to nye tilbud på omfugning af gavlen, da den først spurgte håndværker alligevel ikke kunne udføre omfugningen.

Ved skrivelse af 13/3 2008 til klagerne har selskabet hertil bemærket:

"Gavlen hvor der, jf. redegørelse af 9. februar 2007, blev givet tilsagn til dækning af nyfugning ca. 20.000,-, grundet slid og ælde dækket med 50 % = kr. 10.000,-, kom der senere et tilbud fra murer på kr. 16.793,75, der således er under min skønnede pris. Uanset det er tilsagnet på kr. 10.000,- til rådighed og afventer bevis for udførelsen.
Det nye tilbud af 14-11-2007 kr. 39.231,25 på 50 m^2 gavl afvises."

Undersøgelsesudgifter, udgifter til afrensning af skimmelforekomster og udgifter til forebyggelse af fremtidige skimmelsvampeangreb.

Klagernes advokat har ved klageskrivelse af 22/11 2007 til nævnet bl.a. gjort gældende, at selskabet har givet dækningstilsagn om forsikringsdækning vedrørende den konstaterede skimmelsvampeskade, og har ved skrivelse af 30/4 2008 opgjort klagerens krav som følger:

"Kravene, som indklagede for klagenævnet påstås tilpligtet at anerkende, udgør:

Underbilag 1:	Bygningsundersøgelser	kr.	21.173,00
Underbilag 2:	Fjernelse af skimmelvækst	kr.	24.220,00
Underbilag 3:	Afmontering af radiator i forbindelse med fjernelse af skimmelvækst	kr.	540,00
Underbilag 4:	Genmontering af radiator i forbindelse med fjernelse af skimmelvækst	kr.	1.012,50
Underbilag 5:	Følgeomkostninger i forbindelse med fugt og undersøgelser	kr.	11.312,50
Underbilag 6:	Følgeomkostning efter skimmel/fugtskade	kr.	7.000,00
Underbilag 7:	Omfugning af gavl (dækningstilsagn 50 %) kr. 39.231,25	kr.	19.615,63
Underbilag 8:	Afhjælpning af årsagen til skimmelsvamp i form af opfugtning af kælder - omfangsdræn, idet udbedringsforslag ikke er fremkommet	kr.	36.250,00
Underbilag 9:	Genopbygning af vestvendt gavlvæg	kr.	12.250,00
(Ej bilag):	Tilretning og isolering i tagrummet	kr.	2.000,00
I alt		kr.	135.373,63
Med fradrag af selvrisiko		kr.	30.000,00
Forsikringstagers påstand overfor forsikringsselskabet		kr.	105.373,63"

Af selskabets ovennævnte skrivelse af 13/3 2008 fremgår det, at selskabet har accepteret følgende af klagerens krav som omfattet af forsikringsdækningen: 24.220 kr. til fjernelse af skimmelvækst, 10.000 kr. til omfugning af vestgavl samt 2000 kr. for tilretning og isolering i tagrummet. Det hedder videre i skrivelsen:

"Policen er tegnet med selvrisiko		kr. 30.000,-
Herfra den lovede dækning på rengøring	kr. 24.220,00	
Tilretning af isolering jf. aftale	kr. 2.000,00	kr. 26.220,-
Resterende selvrisiko før nyfugning af gavl		kr. 3.780,-

Når skadesagen er retur, og bevis for fugning af gavl mod vest er ført, vil tilretning ske."

Selskabet har ved skrivelse af 18/2 2008 til nævnet anført:

"I forbindelse istandsættelse af stuen konstaterede vores forsikringstagere, at væg mod gavl i stue var fugtig med begyndende skimmeldannelse nederst ved gulvet - især ved hjørnerne mod vestgavl. Endvidere var det konstateret, at sokkelen i krybekælderen var opfugtet.

Forholdet blev anmeldt 28. januar 2007, og selskabets skadekonsulent K.M. besigtigede ejendommen den 7. februar 2007.

Ved besigtigelsen kunne der stedvist registreres fugtprocenter på 18 % - 20 % i fodpanelerne i stuen.

Ejendommens kælder fremstod tør i forhold til tilsvarende kældre af samme alder. I krybekælderen kunne det derimod konstateres, at sokkelen mod vest var fugtig. Krybekælderen fremstod varm, med fugtig indeluft. Der kunne ikke konstateres fugtpåvirkning på andre dele af soklen end mod vest.

Udvendigt kunne det konstateres, at murværket fremstod fint uden skader på sten eller fuger udover almindelig slitage pga. vejrlig og alder. Dog kunne det konstateres, at murværket fremstod med tilbagetrukne fuger, hvorfor vand på muren ville blive langsommere afledt og ved vindpres ville der uundgåeligt trænge nedbør ind i hulmuren. Krybekælderens 3 sokkelventiler fremstod i øvrigt stort set lukkede, hvilket forklarede den høje temperatur i krybekælderen.

På baggrund af besigtigelsen meddelte skadekonsulenten ved brev af 9. februar 2007 ... sin stillingtagen til det anmeldte forhold. Skadekonsulenten vurderede, at den konstaterede fugt skyldtes slagregn, som under ekstreme vejrforhold kunne trænge gennem skalmuren mod vest, der herefter fordelte sig på sokkelpappen med deraf opfugtning af krybekælder, bagmur og fodpanel i stuen til følge. For så vidt angår opfugtningen af fodpanelet ved brystningen under stuevinduet blev det vurderet, at denne skyldtes fugen mellem karm og mur som ikke sluttede tæt.

Udbedring af forholdet i form af omfugning af vestgavlen blev anerkendt som en dækningsberettiget skade. Henset til alderen på murværket blev der, med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 14, foretaget en afskrivning på 50 % som følge af slid og ælde.

Ved brev af 22. februar 2007 ... meddelte vores forsikringstageres advokat, at der ønskedes foretaget en undersøgelse af forholdene ved Dansk Bygningsanalyse A/S. På baggrund af den delvise anerkendelse af forholdene anførte advokaten, at undersøgelsen burde være omfattet af forsikringen. I brevet var der i øvrigt vedlagt indhentede tilbud på udbedring.

Ved brev af 26. februar 2007 ... svarede skadekonsulenten på brevet fra vores forsikringstageres advokat. Det blev anført, at der som tidligere nævnt, var tale om en forholdsvis ukompliceret ejendom, hvorfor det efter skadekonsulentens opfattelse ikke var nødvendigt med en undersøgelse fra Dansk Bygningsanalyse A/S.
...
Ved brev af 28. februar 2007 ... anmodede vores forsikringstageres advokat om en bekræftelse på, at forsikringen omfattede omkostninger til den forestående undersøgelse.

Ved brev af 9. marts 2007 ... bekræftede skadekonsulenten over for vores forsikringstagere, at han havde noteret, at forsikringstagerne havde bestemt sig for at rekvirere trykplader til måling af skimmelforekomster i huset. Endvidere blev det anført, at der efter skadekonsulentens opfattelse ikke var problemer med skimmel såfremt tiltagene, jfr. redegørelsen af 9. februar 2007 ... blev fulgt. Skadekonsulenten afviste således igen at dække udgiften til undersøgelsen.

Den 21. marts 2007 foretog Dansk Bygningsundersøgelse en undersøgelse af ejendommen. Skadekonsulenten deltog ved undersøgelsen. ...

Forinden resultatet af undersøgelsen forelå og mens vores skadekonsulent var på ferie, kontaktede vores forsikringstagere skadekonsulentens afløser, O.L. Baggrunden herfor var, at vores forsikringstager fra Dansk Bygningsanalyse A/S havde fået oplyst, at der var konstateret sundhedsskadelig skimmelsvamp i et værelse i stueetagen og i et gavlværelse i tagetagen.

Uden nærmere kendskab til sagen iværksatte skadekonsulent O.L. på baggrund af samtalen en skimmelsanering i form af skimmelafrensning og rengøring.

Ved brev af 27. april 2007 fremsendte vores forsikringstageres advokat den udarbejdede bygningsundersøgelse fra Dansk Bygningsanalyse A/S ...

Ved brev af 1. maj 2007 ... bekræftede skadekonsulenten modtagelsen af rapporten. Det blev anført, at det ud fra rapporten kunne konkluderes, at der ikke var konstateret skimmel, som forringede indeklimaet, men alene skimmel frigivet som byggestøv i forbindelse med renoveringen af ejendommen, herunder bortfjernelse af gammelt tapet samt polystyren på isoleret gavl mod vest.

Desuden blev det bekræftet, at rengøringen af bygningen for skimmel, som blev accepteret under skadekonsulentens ferie var omfattet af forsikringen. Dette selvom at det på baggrund af rapporten kunne konkluderes, at forekomsten af skimmel ikke udgjorde en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen.

Ved brev af 15. maj 2007 fra vores forsikringstageres advokat blev det fastholdt, at de konstaterede forhold var omfattet af forsikringen. Det blev oplyst, at der telefonisk var givet tilsagn om forsikringsdækning, og at advokaten stillede sig uforstående overfor at dette nu blev forsøgt tilbagetrukket.

På baggrund af rapporten blev der gjort krav på dækning af samtlige omkostninger i forbindelse med den registrerede forekomst af fugt og skimmelsvamp, dvs. bygningsundersøgelse ved Dansk Bygningsanalyse A/S, oppudsning af gavlværelse og badeværelse, tapetsering og maling, tilretning af isolering, etablering af omfangsdræn samt omfugning af gavl mod vest.
...
Argumentation:
Den forsikrede ejendom er opført i 1957 efter dagældende sædvanlig byggeskik.
I forbindelse med vores forsikringstageres ombygning og renovering af ejendommen blev der konstateret fugt samt forekomst af skimmel, hvilket vores forsikringstagere tilskrev fugtindtrængning i fundament og kælder.

Vores skadekonsulent vurderede, at årsagen til fugten skyldtes tilstanden på murværkets fuger, hvorfor der blev givet dækningstilsagn til udbedring heraf med et fradrag på 50 % som følge af slid og ælde. Ved skadekonsulentens besigtigelse blev der ikke konstateret misfarvninger og skimmeldannelse af et omfang, der henset til ejendommens alder og konstruktion, var usædvanlig.

Undersøgelsen fra Dansk Bygningsanalyse A/S har klarlagt, at årsagen til de konstaterede opfugtninger og misfarvninger ikke skyldes fugernes tilstand, men derimod skyldes indtrængende grundfugt i krybekælderen, tidligere utætheder, kuldegennemslag (kuldebroer) samt kondensdannelse.

Det fremgår af rapporten, at der ikke er konstateret skimmelforekomster, som forringer indeklimaet i ejendommen, men alene skimmel frigivet som byggestøv i forbindelse med renovering af ejendommen, herunder afrivning af gammel tapet samt polystyren på den isolerede gavl mod vest.

For så vidt angår omfanget og årsagen til den konstaterede skimmel er det - på baggrund af vores iagttagelser ved besigtigelsen og resultatet af undersøgelsen fra Dansk Bygningsanalyse A/S - vores opfattelse, at det ikke er sandsynliggjort, at skimmelforekomsten med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 9, punkt 9.1, udgør et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I forbindelse med skadekonsulentens ferie har dennes kollega på baggrund af oplysninger fra vores forsikringstagere om at Dansk Bygningsanalyse A/S havde konstateret forekomst af sundhedsskadelig skimmel, iværksat og betalt for en skimmelsanering af ejendommen. Efter rapportens modtagelse har det kunnet konstateres, at oplysningerne ikke var korrekte.

Eftersom der, jfr. skimmelsvampeundersøgelsens konklusion, ikke var tale om en dækningsberettiget skade, kan vi ikke tilbyde at dække yderligere udgifter i forbindelse hermed. I den forbindelse bemærkes, at der på baggrund af vores forsikringstageres henvendelse kun er givet dækning for en skimmelsanering, hvilket vil sige en rengøring og bortfjernelse af skimmelsvampen. Dette understøttes blandt andet af, at det i telefonsamtalen blev aftalt, at skadekonsulenten ville fortsætte sagen efter endt ferie. Som bilag ... vedlægges kopi af mailkorrespondance mellem skadekonsulenten og dennes afløser dateret den 29. maj og 1. juni 2007.

For så vidt angår fugtindtrængningen i ejendommens krybekælder fremgår det af rapporten fra Dansk Bygningsanalyse A/S, at forholdet skyldes indtrængende grundfugt. Forholdet er en følge af ejendommens sædvanlige konstruktion, idet det på opførelsestidspunktet ikke

var sædvanlig byggeskik at foretage fugtsikring af ejendommens sokkel og fundament. Med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 9, er der ikke konstateret forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vedrørende kravet om at etablering af omfangsdræn er omfattet af forsikringsdækningen skal det anføres, at ejerskifteforsikringen i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 8, alene omfatter ejendommens bygninger. Omfangsdræn er ikke en del af bygningen, men en installation i jorden udenfor. Idet der ikke er tale om en del af bygningen, er etablering af dræn ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ovennævnte er i overensstemmelse med nævnets faste praksis om, at omfangsdræn falder udenfor ejerskifteforsikringens dækningsområde, og derfor ikke kan kræves erstattet under forsikringen.

Endvidere er vores forsikringstagere i tilstandsrapporten med karakteren K2, alvorlig skade, blevet gjort opmærksom på, at krybekælderen ikke er tilstrækkeligt ventileret. Tilvejebringelse heraf vil utvivlsomt medføre en forbedring af fugtniveauet i krybekælderen.

For så vidt angår udgifter til oppudsning af vægge samt malerbehandling af samme, er der tale om en udgift, der kan henføres til vores forsikringstageres renoveringsprojekt. Udgifter forbundet hermed er ikke omfattet af forsikringen.

Rapporten fra Dansk Bygningsanalyse A/S har ikke sandsynliggjort skader udover det allerede anerkendte. Derfor er udgiften til udarbejdelsen heraf ligeledes ikke omfattet af forsikringen.

Sammenfattende
På baggrund af overstående er det vores opfattelse, at vores forsikringstagere ikke har sandsynliggjort, at der er tale om en dækningsberettiget skade udover det allerede anerkendte.

De konstaterede forhold er en følge af ejendommens konstruktionsmetode, der er opført efter dagældende sædvanlig byggeskik. Der er således ikke tale om forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Som følge heraf kan vi ikke anerkende en yderligere erstatningspligt."

Af bygningsundersøgelse af 23/4 2007 udarbejdet af Dansk Bygningsanalyse A/S fremgår bl.a.:

"**Undersøgelses- og laboratorieresultater**
Udvendige registreringer
Der er ikke konstateret revner i fuger på vest og nord facaderne inden for områderne, hvor der er konstateret misfarvning. På sydfacaden er der konstateret mindre revne i fugen under vinduespartiet
Terrænet ligger med fald væk fra huset.

I forbindelse med besigtigelsen kunne der i rum 1.1 og 2.1 konstateres svage misfarvninger på ydervæggen bag tapet på væggene, se markering på bilag ... samt foto 2-6. Desuden

kunne der i rum 3.2 konstateres misfarvning på væggen bag polystyrenpladen, se markering på bilag 1 samt foto 7-8.

Der er ikke konstateret opfugtning af væggene i de misfarvede områder.

Under stuen (rum 1.1) er der krybekælder med støbt bund og ydervægge, se foto 9. Etageadskillelsen over krybekælderen er et bjælkelag, der ligger af på nord og syd ydervæggen. Bjælker er lagt på asfaltpap. Krybekælderydervæggen på vestfacaden er ført 2 skift højere op, således at asfaltpappen ligger ud for bjælkelaget, se foto 10. Krybekælderydervæggene mod nord og vest er opfugtede. I bjælken langs vestgavlen er der målt < 20 % fugt omkring vederlaget. Bjælken ligger friholt fra ydervæggen. Der er konstateret 4 ventilationsriste i krybekælderen, hvoraf den ene er tilmuret.

Følgende prøver er udtaget:

Der henvises til bilag 1 for prøveudtagningssteder.

SKIMMELSVAMPE på overflader	Vækst på MATERIALE	Dyrkningssvar	Vækst på SUBSTRAT
KA/TA1 - taget på væg i rum 1.1	Ingen vækst	*Pencillium chrysogenum*	Ringe
KA/TA2 - taget på væg i rum 2.1	Vækst	***Pencillium corylophilum*** *Pencillium brevicompactum*	Massiv
KA/TA3 - taget på væg i rum 3.2	Vækst	***Pencillium spp.**** ***Cladosporium sp.*** ***Aspergillus versicolor*** Gær	Massiv
KA4 - taget på vandret overflade i rum 2.1. på bord		*Pencillium spp.** *Cladosporium sp.* *Alternia sp.* Gær Sterilt mycelium	Massiv
KA5 - taget på vandret overflade i rum 3.2		*Aspergillus versicolor* *Pencillium spp.* *Cladosporium sp.* Sterilt mycelium	Moderat

0< ringe< 10, 10< moderat< 50, massiv >50, fremhævet skrift - dominerende.
KA = kontaktaftryk. TA = tapeaftryk.
*** Primært *Penicillium chrysogenum***

SKIMMELSVAMPE i luften	Dyrkningssvar	Vækst på SUBSTRAT
Kl1 - Rum 1.1	*Penicillium spp. /2* *Cladosporium sp. /1*	3

Kl - kimtal.

Konklusion
Rum 1.1
Det er konstateret, at der ikke er vækst, men ringe forekomst af *Penicillium chrysogenum* (KA/TA1) på væg i rum 1.1 bag tapet.

Luftens indhold af skimmelsvampesporer ved Kl1 afviger ikke fra det, der kan forventes - skal opfattes som normal.

Rum 2.1
Der er konstateret vækst af primært *Penicillium corylophilum* (KA/TA2) på væggen nær skorsten i rum 2.1.

Sammensætningen af skimmelsvampearter ved KA4, der er taget på bordplade i rum 2.1, er typisk for aftryk taget på støvede overflader.

Rum 3.2
Der er konstateret vækst af primært *Penicillium spp., Cladosporium sp. og Aspergillus versicolor* (KA/TA3) på gavlydervæg i rum 3.2.
Sammensætningen af skimmelsvampearter ved KA5, der er taget på reol i rum 3.2, er typisk for aftryk taget på støvede overflader.

Til trods for den konstaterede vækst af skimmelsvampe på væggen bag tapet i rum 2.1 og 3.2 kan der ikke ved KM, KA5 og Kl1 registreres en spredning af skimmelsvampesporer til opholdsrummet, hvorfor det er vores vurdering, at indeklimaet ikke er forringet.

Skadesårsag
Rum 1.1/krybekælder
Årsagen til opfugtning af krybekælderen er efter vores vurdering indtrængende grundfugt. Årsagen til misfarvning på tapetet omkring fodpanel i rum 1.1 i det nordvest vendte hjørne kan være, at der er trukket fugt op via pudslaget fra krybekældervæggen.
Misfarvninger af ydervæggen ved det syd vendte vinduesparti kan skyldes indtrængende vand ved defekt fuge.

Rum 2.1
Misfarvning på væggene i rum 2.1 kan ikke klarlægges med sikkerhed, men kan skyldes tidligere utætheder eller kuldegennemslag fra skorstenen. Efterhånden som der bliver fjernet yderligere tapet, kan der fremkomme yderligere misfarvede områder.

Rum 3.2
Den konstaterede vækst af skimmelsvampe på ydervæggen bag polystyrenen kan skyldes kondensdannelse bag polystyrenpladen/ydervæggen."

I e-mail af 30/3 2007 fra taksator O.L., der under taksator K.M.'s ferie bekræftede dækningstilsagn vedrørende skimmelsvampeskaden, til taksator K.M. hedder det bl.a.:

"Hej K. og L.

Ifølge aftale med L. har jeg d.d. igangsat skimmelsvampesanering på ejendommen ...

Jeg har talt med S.L.H. på tlf. ... Hun var meget bekymret, da hun netop havde fået en mundtlig besked fra DBA om at der er konstateret sundhedsskadelig skimmelsvamp i et værelse i stueetagen og et gavlværelse i tagetagen.

Hun talte om sundhedsmæssig risiko for deres 18 mdr. barn, og at hun selv mente at have problemer med vejrtrækningen.

Derudover havde hun også kontakt til deres advokat angående eventuel værdiforringelse ved et muligt fremtidigt salg af huset.

Hun havde også haft ringet til Skadeservice Danmark og ISS, der begge havde oplyst at de kunne klare en afrensning/rengøring inden påske.

10. 72.976

I påsken skulle der påbegyndes håndværksarbejder i værelset i stueetagen.

Jeg har aftalt med J. fra Polygon ... at han i dag besigtiger, kontakter DBA og aftaler tidsplan for skimmelsvampesanering. Han har lovet arbejdet udført inden påske.

Stine er orienteret om ovenstående. Hun gav udtryk for at være tilfreds. Aftalt at K. tager over efter påskeferien."

Af e-mail fra taksator K.M. af 29/5 2007 til taksator O.L., fremgår bl.a.:

"Hej med jer!
Skaden som vi ikke skulle have været ind i!

I min ferie igangsatte O. den 30. marts skimmelsanering.
1. maj modtager jeg rapporten fra DBA.
1. maj sender jeg nedenstående brev til advokat.
...
16. maj betaler jeg Polygon kr. 24.220,- for skimmelsanering
16. maj opkræves kunden kr. 24.200,- i selvrisiko (30.000).
24. maj modtages følgende advokatkrav:
Kunden mener, vi telefonisk har givet dækningstilsagn.
Advokaten accepterer ikke, at vi trækker 'tilsagnet' tilbage!
Følgende krav fremsættes:

Bygningsundersøgelse	kr.	23.000,-
Maling og tapetsering	kr.	15.000,-
Oppudsning af gavlværelse	kr.	13.000,-
Badeværelse (værelse u. ombygning)	kr.	2.000,-
Merkrav på i alt	kr.	53.000,-

Hvis I er enige med mig, står jeg fast på kun at dække skimmelsvampesaneringen jf. O.s tilsagn.

Har O. givet generelt dækningstilsagn, som kunden opfatter det, har vi et problem?"

Ved e-mail af 1/6 2007 svarede taksator O.L.:

"Hej K. og L.

Jeg har alene givet tilsagn om rengøring af skimmelsvamp, og tilsagnet blev givet efter aftale/opfordring af L., da der var risiko for påvirkning af et mindre barn.
S. fik klart at vide, at det var en 'feberredning' lige inden påske, og at K. ville overtage det videre forløb efter påske."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.
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 bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god ved-

ligeholdelsesstand. 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Ad Udgift til omfugning af skalmur mod vest

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen, at klagerne på det foreliggende grundlag ikke har godtgjort, at en omfugning af muren i overensstemmelse med selskabets dækningstilsagn ikke kan foretages inden for det af selskabet afsatte estimat. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning ud over det af selskabet givne tilsagn på 10.000 kr.

Ad Undersøgelsesudgifter, udgifter til afrensning af skimmelforekomster og udgifter til forebyggelse af fremtidige skimmelsvampeangreb

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at fugtproblemerne i krybekælderen ikke går ud over, hvad klagerne måtte forvente efter husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten. Det bemærkes herved, at forsikringen ikke dækker fugtproblemer i kælderrum, der skyldes den oprindelige konstruktion af ejendommen, hvis kældervægge mv. er opført efter gængse byggemetoder.

Etablering af omfangsdræn er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, da denne kun omfatter forhold i bygningen.

12. 72.976

Efter det oplyste om skimmelsvampeangrebets omfang og udbredelse finder nævnet, at dette ikke i sig selv udgør en skade. På baggrund af det oplyste om omstændighederne ved selskabets telefoniske dækningstilsagn om sanering af skimmelsvampeskaden, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde dækning ud over, hvad selskabet allerede har anerkendt.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann