804/08

Den 6. oktober 2008 blev i sag nr. 73.302:

xxxxx xx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xx xxxxxxx
xxxx xxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende skimmelvækst/fugt i gulve i to værelser og køkken.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for ovennævnte forhold med henvisning til, at det ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den omhandlende ejendom er opført i 1921. Der er efterfølgende opført tilbygning. Ifølge BBR-meddelelse dateret 7/7 2005 er tilbygningen opført i 1962. Ejendommen blev overtaget af klagerne den 1/10 2005. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 27/7 2005. Det omtvistede forhold er ikke beskrevet i rapporten.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 3/10 2005 rettede telefonisk henvendelse til selskabet og anmeldte diverse skader på ejendommen, herunder fugt i gulvene.

Ejendommen blev den 26/10 2005 besigtiget af selskabets bygningstaksator, som herefter tilskrev klagerne. I denne skrivelse, som er dateret 7/11 2005, hedder det bl.a.:

> "Der er konstateret skjult luftkanal i gulvkonstruktionen i stue formentlig tidl. anvendt til varmluft i forbindelse med rumopvarmning.

> Ved fugtmålinger af gulvkonstruktionen er ikke målt for høje fugtværdier og der vurderes ikke nærliggende risiko for skader p.g.a. dette forhold, hvorfor ejerskifteforsikringen ikke kan tilbyde dækning."

I skrivelse af 5/12 2005 til taksatoren oplyste klagerne, at villaforsikringsselskabets taksator i forbindelse med en besigtigelse den 24/11 2005 havde konstateret en fugtighed på 52 % i træet under gulvet i soveværelset.

Den 13/12 2005 modtog selskabets taksator en af klagerne afsendt e-mail, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

> "Mht. fugten i gulvet bliver du nok nødt til at komme ud og vurdere situationen. Som nævnt målte S.N. fra Lærerstandens Brandforsikring en fugtighed på 52 % i træet i soveværelset. Han lavede ikke målinger andre steder, men anbefalede, at vi rettede henvendelse til Tryg. Vi har i over en måned haft varme på i huset, og vi lufter jævnligt ud, men gulvet lugter stadig af gammel, sur campingvogn.
> Vi har en mistanke om, at malingen, der dækker gulvet i soveværelset og i stuen, sandsynligvis har spærret for en naturlig ventilation af gulvet, hvorfor fugten har ophobet sig. Soveværelset og stuen er en del af tilbygningen i 1963.
> Kommer du ud og kigger?"

Der blev herefter af Goritas bygningsundersøgelser A/S foretaget fugtundersøgelse på ejendommen. Af den på baggrund heraf udarbejdede rapport af 3/1 2006 fremgår bl.a.:

> "**Besigtigelse**
> Der er tale om et etplans parcelhus, hvor der pågår renoveringsarbejder.
>
> Der blev specifikt foretaget undersøgelse i stue og værelse. I både stue og værelse er der udlagt parketgulv på strøer ovenpå terrændæk.
>
> Mellem betonterrændæk og strøer er der udlagt asfaltpap.
>
> Ved undersøgelsen blev der udtaget prøver til laboratorieanalyse. Resultaterne af disse fremgår nedenfor.
>
> Der blev foretaget fugtmålinger ved brug af Tramex kapacitetsfugt- måler, indstiksmåler og GANN - måler.
>
> Ved besigtigelsen pågik der spartling og oppudsning af vægge i begge rum, samt opsætning af lofter.
>
> Ved fugtmåling i begge rum af overside af betondæk og ydervægge kunne der konstateres forhøjede fugtniveauer. Specielt i hjørne i stue, hvor udvendigt tagnedløb føres ned kunne der konstateres opfugtninger og synlig skimmelvækst bag fodpanel.
>
> I begge rum kunne der konstateres lugtgener og synlig skimmelvækst, på henholdsvis asfaltpap, tapetrester og underside parketgulv. Udtaget prøvemateriale viste forhøjet niveau af skimmelvækst og sporer. **Dette bekræftes af MycoMeter-test 01, 02, 04 og 05.**

…

Skadeårsag

Årsagen til de konstaterede opfugtninger og skimmelforekomster vurderes, at være opstigende og indtrængende grundfugt kombineret med manglende/defekt omfangsdræn og korrekt bortledning af vand fra tagnedløb.

Prøveresultater

Der blev ved undersøgelsen udført 4 MycoMeter-Test og 2 materialeprøver.

Vurdering af forholdene må ikke baseres på prøveresultaterne alene. Disse giver kun et billede af de lokale forhold i udtagningspunktet, og er derfor kun en del af det vurderingsgrundlag, den samlede undersøgelse giver.

Mycometer-Test

Ved en MycoMeter-Test afrenses et defineret område, og mængden af skimmel (svampebiomasse) bestemmes. Målingen er baseret på et enzym, der findes i alle svampe, og siger dermed ikke noget om hvilke skimmeltyper, der er tale om.

Test nr.	Lokale	Bygningsdel	MycoMeter -tal	Kategori	Bemærkninger
01	Stue	Overside af pap på beton under stuegulv	553	C	**Synlig skimmelvækst**
02	Stue	Underside af parketgulv ved varmluftskanal	2438	C	**Synlig skimmelvækst**
04	Værelse	Overside pap	716	C	
05	Værelse	Underside parket	898	C	

…

Kategori C: Niveauet er højt over normalt baggrundsniveau. Dette skyldes massiv skimmelvækst.
MycoMeter-tal > 450.

…

Vurdering

Vi vurderer, at de konstaterede skimmelforekomster er af et sådant omfang, at de må forventes, at have en negativ indvirkning på indeklimaet. Vi skal anbefale, at der foretages udbedring efter nedenstående retningslinier.

Udbedring

Følgende anbefales udført med henblik på udbedring:

Stue og værelse

- Fjernelse af alt inventar.
- Fjernelse af tapetrester og fodpaneler.
- Fjernelse af strøgulvskonstruktion.
- Fjernelse af tagpap på betonterrændæk.
- Kontrol/etablering af omfangsdræn og bortledning af vand fra tagnedløb.
- Kontrol og som minimum udtørring af terrændæk (hvis det er muligt - ellers skal der etableres en ny terrændækskonstruktion).
- Efter eventuel udtørring foretages kontrol af omfanget af skimmelvækst og fastlæggelse af afrensningsmetode.
- Kontrol af øvrige gulve og belægninger/beklædninger i ejendommen"

Ejendommen blev på ny besigtiget af selskabets taksator den 11/1 2006. I en herefter af taksatoren til klagerne fremsendt skrivelse af 19/1 2006 hedder det bl.a.:

> "Vi har som aftalt drøftet rapporten og de konstaterede forhold med Goritas S.B.J., og der er enighed om en mulig og sandsynlig årsagsforbindelse mellem forholdene i stuehjørnet og den manglende tilslutning af tagnedløbet.
>
> Dette forhold er som bekendt anerkendt som en dækningsberettiget skade, hvorfor vi kan tilbyde at dække dette forhold under ejerskifteforsikringen.
>
> De øvrige forhold må med udgangspunkt i bygningens alder og konstruktioner anses for at være normalt forekommende og adskiller sig ikke fra andre tilsvarende intakte bygninger uden dræning og fugtspærre i gulvkonstruktionen, og må derfor afvises.
>
> I praksis til det sige, at vi afventer et tilbud til godkendelse og accept på stuen og kun stuen, hvor tapetrester i omtalte hjørne fjernes, optagning af gulvkonstruktion inkl. strøer, fjernelse af tagpap på betondæk, afrensning af skimmelvækst på betondæk og vægge, forsegling af gammel varmluftskanal, samt retablering af nyt strøgulv."

Klagerne var utilfredse med afgørelsen, idet de var af den opfattelse, at de ligeledes havde krav på at få dækket gulvene i de øvrige rum. Dette blev via advokat meddelt selskabet ved skrivelse af 27/1 2006.

Den 8/2 2006 rettede klagerne telefonisk henvendelse til selskabet og oplyste, at fugten muligvis skyldes ventilationsristene i fundamentet.

Klagerne fulgte op på telefonsamtalen ved skrivelse af 13/2 2006, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

> "**Gulve**
> Efter jeres brev af d. 19.januar, hvori I fastslår, at husets fugtige gulve kun kan skyldes husets alder og derfor ikke er dækningsberettiget, gik vi modvilligt i gang med selv at rive gulvene op.
> Det, der kommer til syne under trægulvene, er et fugtigt betongulv med store revner, der er forsøgt lappet. Der fremtræder flere steder skimmelsvamp på oversiden af betonen.
> Arbejdet fortsætter, og til syne kommer flere udluftningsriste, der har ligget tildækket med jord under betonlaget. Ristene er åbne ud til terrænet, hvorfor vandet herfra lige så let har kunne bane sig vej ind under vores gulve.
> Altså, kan det godt være at huset ikke er splinter nyt, og det kan også godt være, at der under alle omstændigheder ville være en smule fugt i gulvene, men det er 110% sikkert, at de åbne riste har sendt langt mere vand ind i huset end normalt. Skaden forværrer altså tilstanden på vores hus!
> Da hele holdet af familie og venner var kaldt ind til den store arbejdsweekend, forsatte vores arbejde, så gulvene er nu fjerne helt, og der er gravet ud til isolering og støbning af nye gulve. (billeddokumentation af hele opbrydningsarbejde forefindes naturligvis - bilag vedlægges)

> Ristene findes i både børneværelse og køkken.... Og mon ikke vi også finder nogen i stue og soveværelse, når gulvene bliver revet op her?

Forholdet blev den 13/2 2006 igen besigtiget af selskabets taksator, som ved skrivelse af 16/2 2006 fastholdt den tidligere meddelte afgørelse. Af den til klagerne fremsendte skrivelse fremgår bl.a.:

> "**Ad. 1. Gulve i køkken-bryggersfløj**
> Denne del af bygningen er oprindelig opført i 1921, den udførte gulvkonstruktion og fundamentskonstruktion afviger ikke nævneværdigt fra andre tilsvarende ejendomme opført i 1921.
>
> I perioden op til 1961 er gulvkonstruktionen ændret i forb. med en tilbygning, hvor gulvet er udstøbt til et betongulv med en anden form for gulv end organisk materiale som et strøgulv, der formentlig tidligere har været en del af konstruktionen.
>
> Konstruktionen er ikke udført med nogen former for fugt/varmeisolering eller kapillarbrydende lag, hvilket der heller ikke var krav om før 1961 og uanset sløjfede eller ikke tilstøbte ventilationsriste vil der altid være en relativ stor fugtvandring fra jorden op i konstruktionen, både i fundament og klaplag.
>
> Konklusionen er at forholdet ikke afviger nævneværdigt fra andre tilsvarende bygninger opført i 1921."

Ifølge det oplyste modtog selskabet tilbud fra klagerne den 23/2 2006.

Ved skrivelse af 18/4 2006 meddelte selskabet klagernes daværende advokat, at det havde anmodet Goritas bygningsundersøgelser A/S om at foretage supplerende undersøgelser af ejendommens gulvkonstruktion.

I rapport af 15/5 2006 fra Goritas bygningsundersøgelser A/S hedder det bl.a.:

> "**Besigtigelse**
> Der blev foretaget besigtigelse i den ældste del af ejendommen (køkken og værelse bag køkken, samt bad/gang) hvor der pågår renoveringsarbejder.
>
> I køkken/værelse er den oprindelige gulvkonstruktion fjernet og der er foretaget udgravning af jord. Der har været tale om en strøgulvskonstruktion på betonklaplag. Udgravningen er foretaget i hele rummet, således at fundamentet er blotlagt.
>
> Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at fundamentet var revnet flere steder.
>
> Det vurderes, at der er tale om 'gamle' sætningsrevner. Om der stadigvæk er tale om igangværende sætninger er ikke fastlagt ved denne undersøgelse.

> Med hensyn til fugt, er der primært tale om opstigende grundfugt. Der har været tale om et betonklaplag direkte mod jord uden kapillarbrydende lag. Det vurderes, at revner i fundament ikke har haft den store betydning for indtrængning af fugt.
>
> Ved gavl er der konstateret utæt kloak/dræn. I dette område kan der være tale om forhøjet risiko for fugtindtrængning ved fundament.
> …
> I området ved bad/gang er der foretaget udbedringsarbejder af kloak og efterfølgende udstøbt betongulv til bad.
>
> I forbindelse med ophugning af det gamle betongulv og inden renoveringsarbejderne blev iværksat, er det blevet oplyst af beboerne og anvist ved billedmateriale, at der var tale om kraftige opfugtninger under betonklaplaget.
>
> Området ved bad/gang ligger opad tidligere undersøgt område beskrevet i tidligere nævnt rapport. Der er tale om værelse og gang i den øvrige del af huset.
>
> Vi vurderer, at de tidligere konstaterede opfugtninger fra utæt kloakledning i bad/gang kan have medført forøgede opfugtninger i tilstødende rum. Der er dog primært tale om opstigende grundfugt, som beskrevet i tidligere rapport, da der formentlig er tale om betonklaplag direkte mod jord."

Med henvisning til undersøgelsesrapporten fastholdt selskabet sin afgørelse, hvilket blev meddelt klagernes advokat ved skrivelse af 23/5 2006.

Ved skrivelse af 29/6 2006 til klagernes advokat anerkendte selskabet tilbud fra ISS og J.B. vedrørende gulvkonstruktionen og afrensningen i stuen.

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne. Der blev ikke i forbindelse hermed opnået enighed om de øvrige gulve, og sagen blev derfor indbragt for nævnet den 25/1 2008.

Klagerne har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det er forpligtet til at dække de udgifter, som de har afholdt i forbindelse med fjernelse af gulvene i to værelser og køkken. Til støtte herfor har de i klagen til nævnet bl.a. anført, at skimmelvæksten er så massiv, at den har en negativ indvirkning på husets indeklima.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 29/2 2008 til nævnet bl.a. anført:

> "Det er fortsat vores vurdering baseret på de konstateringer, som Goritas har gjort ved besigtigelsen, at der er tale om fugt som følge bygningens oprindelige konstruktion. Både på tidspunktet for ejendommens opførelse i 1921, samt ved tilbygningen udført omkring 1961,

var det ikke sædvanlig byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger. Opfugtning som følge af opstigende grundfugt i sådanne konstruktioner udgør således ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at den opfugtning, der kan ses på ejendommen udover den allerede anerkendte, udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Skimmelsvamp i sig selv er desuden ikke en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Dette skyldes, at skimmelsvamp ikke er trænedbrydende, og derfor ikke udgør en nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Vi henviser i øvrigt til kendelse 65.657 og 70.426, hvor Ankenævnet har udtalt, at skimmel og fugt, som skyldes bygningens oprindelige konstruktion ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

På baggrund af oplysningerne i sagen fastholder vi, at det ikke er sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, idet vi mener at have givet erstatning til den fugt og skimmel som skyldes kloak og tagnedløb. Vi finder det ikke sandsynliggjort, at der er årsagssammenhæng mellem den øvrige fugt og det anerkendte forhold. Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse, og afventer nu nævnets afgørelse, idet der ifølge vores vurdering er tale om sædvanligt forekommende opstigende grundfugt, som følge af manglende fugtsikring i konstruktionen. Etablering af et omfangsdræn vil ligeledes være undtaget for dækning, da der her er tale om et forhold i grunden.

Hvis vores kunder sender dokumentation, der sandsynliggør, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, er vi naturligvis villige til at se på sagen igen. Bevisbyrden påhviler i medfør af forsikringsaftalelovens § 22 vores kunder."

Hertil har klagerne i skrivelse af 12/3 2008 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vi vil stadig slå fast, at det ikke er normalt, at tilsvarende huse fra 1921/1961 er sundhedsskadelige at bo i. Dengang **vi** talte med Goritas, var deres vurdering ikke, at opstigende grundfugt var årsagen til de massive mængder af skimmelsvamp i gulvene. De plastikmalede og fugede gulvbrædder i værelse 1 forhindrede gulvet i at ånde og komme af med fugt, og i køkkenet + værelse 2 var de åbne riste også med til, at omfanget af skimmelsvampe blev betydeligt større end ellers forventet.
Det kommer vist meget an på, hvilke sætninger man vælger at hive ud af sådan en skønsmand. …
Selvfølgelig kan Goritas ikke afvise opstigende grundfugt, men det er tilsyneladende også mange andre tungtvejende faktorer, som man ikke bare kan se bort fra."

Hefter har selskabet i skrivelse af 25/3 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunder henviser i deres brev til, at årsagen til skimmelsvampen skal findes i de plasticmalede og fugede gulvbrædder, samt de åbne riste. Der er foretaget en undersøgelse af bygningen ved Goritas Bygningsundersøgelser. Goritas nævner intet om disse årsager i deres undersøgelsesrapporter. På det foreliggende grundlag finder vi det således fortsat ikke sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, udover den skimmel der skyldes tagnedløbet, som vi har anerkendt erstatningspligten for."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

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

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

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

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

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet, at der ikke er grundlag for at fastslå, at skimmelsvampen i værelserne/køkkenet skyldes forholdet med manglende bortledning af vand fra tagnedløb. Der er heller ikke godtgjort at være fejl ved gulvkonstruktionen, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at betale for en ændring af konstruktionen. Derimod finder nævnet, at skimmelsvampeangrebet er et fysisk forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale for afrensning af skimmelsvampeangrebet, hvorimod klagerne selv må betale for eliminering af risikoen for ny skimmelsvamp.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal betale for afrensning af skimmelsvamp i værelserne/køkkenet.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann