828/09

Den 5. oktober 2009 blev i sag nr. 75.095:

xxxxxx xx xxxx xxxxx
xxxxxxx xx
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 tegnet ejerskifteforsikring hos TrygVesta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på husets vægge og tagkonstruktion samt udgifter til genhusning mv.

Selskabet har bl.a. afvist at udbetale erstatning under henvisning til, at der ikke er tale om dækningsberettigende skader i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring, samt at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten og dermed undtaget dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes undtagelsesbestemmelse.

Den forsikrede ejendom er opført i 1966. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/1 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 19/11 2002. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Huset delvist renoveret med nyt tag + nye lofter i stue + nyt gulv i værelse.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1	1	Ved hushjørne nordøst er der nogle løstliggende mursten. Mindre skade andre steder se også omtale v/pkt. 1.2.

	3.6 Indv. vægge	K1	Revne i murfals ved toilet og mindre skade f.eks. i bad under loft.
		UN	Aftegning af fugt og skimmel på vægge specielt i værelser bør meldes til forsikringen for nærmere undersøgelse.
…			
A	8.0 Tagkonstruktion		
	8.4 Hætter/aftræk	K1	I tagrum kan man se at ventilationskanaler ikke er tilstrækkeligt isoleret. Der skal være isolerede kanaler til taghætte fra bad, toilet, bryggers og køkken. Aftræksriste ved loft skal justeres m.v. eller udskiftes, 1 stk. kanal var tilstoppet.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
…			
	A	3.1 Facader/gavle	På ydermure ses aftegn af fugt/tilsmudsning. Sælger oplyste at det er fra den periode hvor man ombyggede taget.
1	A	3.1 Facader/gavle	Vedr. skader på ydermure: vigtigt som minimum at sikre tæthed så der ikke opstår fugtvandring.
	A	8.11 Ventilation	I tagrummet kan man se nogle få udskårne huller for ventilation af hulrum under det gamle tag Det vurderes som utilstrækkeligt og flere huller skal skæres så man overholder bygningsreglementets regler om ventilation af tage. Såfremt man ønsker at efterisolere ovenpå det gamle tag, med min. 2 x den tykkelse man har nu, så skal der ikke skæres ekstra huller for ventilation, men skabes lufttæt hulrum under det gamle tag! (gangbro udføres)

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	?
…			
0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger?	☐	☒	☐
Hvis ja, hvilke?			
…			
3. Yder- og indervægge			
3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	☐	☒	☐
Vedr. fugt i værelser så har jeg kontaktet forsikringsselskab for nærmere undersøgelse af ydermure.			
…			
8. Tage			
8.1 Har taget været utæt?	☐	☒	☐
Hvis ja, hvor?			
Nyt tag."			

Af det endelige skøde for ejendommen fremgik bl.a.:

"**Særlige vilkår:**
Køber er bekendt med villaen, der tidligere har været med built-up tag, men nu med nyt betontag med valmede gavle. Under arbejdet med det nye tag, er der sket stor indvendig vandskade i forbindelse med regnskyl, grundet for dårlig afdækning. Skaden er meldt til sælgers forsikringsselskab og er besigtiget. Renoveringsarbejdet er påbegyndt og færdiggøres af sælger for dennes regning. Sælger indestår således for, at punkt 3.6. i tilstandsrapporten udbedres for sælgers/sælgers forsikringsselskabs regning."

Den 5/5 2003 anmeldte klagerne til selskabet, at gulvene i ejendommen var revnede, at der er problemer med lofterne, samt at kakkelovnen var flækket.

De anmeldte skader blev besigtiget af selskabets taksator, og den 27/8 2003 meddelte selskabet klagerne, at de anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen.

Klagerne kontaktede selskabet igen den 17/1 2006, idet klagerne havde fået udarbejdet en syns- og skønsrapport ved Hussvamp Laboratoriet ApS. Af rapporten fremgik bl.a.:

"Ejendommen er opført i 1964 med fladt tag (built-up). I år 2002 blev det flade tag erstattet med et tag med ca. 15 % hældning og beklædt med tegl, se billede 1 og 3.

Under renoveringen blæste presenningerne af under et regnskyl. Efter naboers udsagn var der så meget vand, at det skulle 'skovles' ud.

Det blev fortalt, at der blev stillet en/nogle affugtere ind i huset i en uge.
…
Det gamle built-up tag ligger stadig under det nye tegltag. Da presenningerne blæste af under stormen, må man formode, at det er blevet opfugtet.
…
Jeg har ikke kendskab til om byggefirmaet der foretog tagudvidelsen og som ikke havde sikret presenningerne mod storm og regnskade, har en forsikring der dækker vandskader.
…
Da familien døjede med indeklimaproblemer, har vi fundet det nødvendigt at udtage prøver i tagkonstruktionen, se billede 14 og15.

Træ og isolationsmateriale var opfugtet.

Resultatet af den mikrobiologiske analyse viste høj koncentration af skimmel både på overside af tjærepappet, mellem tjærepap og tagbrædder og på undersiden af tagbrædderne.

Reparation
Det er muligt at rense oversiden af tjærepappet med et desinfektionsmiddel Hysan, men det er et spørgsmål om det kan betale sig at skille loftskonstruktionen ad og desinficere tagpladerne nedefra.
Alternativet er at etageadskillelsen mellem stueetagen og loftet skal fornyes.

Skønserklæring
På grundlag af det foreliggende materiale og det ved syns- og skønsforretningen konstaterede, besvares de til skønsmanden stillede spørgsmål efter bedste evne og overbevisning.

Spørgsmål 1.
Er indeklimaet påvirket af skimmelsvampe?
Svar 1. Ja.

Spørgsmål 2.
Hvis foregående spørgsmål besvares med et ja, bedes det oplyst, om koncentrationen *er* skadelig, hvad skimmelsvampene skyldes, hvorledes det kan afhjælpes og til hvilken pris.

Svar 2.
…
built-up taget
Tagkonstruktionen, dvs. at det gamle built-up tag er opfugtet og skimmelinficeret mellem tagpap og tagbrædder samt på undersiden af tagbrædderne.

Reparation
Det vil ikke være økonomisk forsvarligt at skille taget og sterilisere det.

built-up taget må anses for at være totalskadet, og der skal opføres en ny etageadskillelse.

Ejendommen må anses for at være totalskadet."

Selskabet foretog herefter den 23/3 2006 en genbesigtigelse på ejendommen, hvor der også blev udtaget prøver på fugtindhold i gulvkonstruktionen og tagkonstruktionen.

Efterfølgende fulgte omfattende korrespondance mellem klagernes advokat og selskabet. I skrivelse af 9/6 2006 fra selskabet til klagernes advokat fremgår det bl.a.:

"Tagkonstruktion
Ved de foretagne besigtigelser af ejendommen er det konstateret, at tagkonstruktionen, der oprindeligt har bestået af fladt tag med tagpap, ikke er fjernet da man har lagt nyt tag på med gitterspær.

Det flade tag har derfor samme udluftning i udhænget som tidligere.

Huset er et vinkelhus, der i hjørnet har en overdækket terrasse med pvc tag. Tømreren har i de spærfag ud for denne vinkel lavet huller der er ca. 20 x20 cm.

Udluftningen i tagkonstruktionen burde derfor være rimelig, men på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten har forsikringstager etableret yderligere ventilation i form af nye huller i hvert spærfag, hvorefter ventilationen under alle omstændigheder burde være tilstrækkelig.

Fugtigheden i tagkonstruktionen i et af de huller der var lavet er i marts måned målt til 14-18 %, hvilket er rimeligt, også når årstiden tages i betragtning.

For at få en bedre måling af fugtigheden har ISS på baggrund af to prøver af tagkonstruktionen foretaget en måling af fugtigheden i trækonstruktionen. Fugtværdien i disse prøver målt den 28. marts 2006 viser 14-16 %.

Ejerskifteforsikringen 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.

På baggrund af observationerne ved besigtigelsen sammenholdt med de foretagne målinger må vi fastholde, at der ikke kan konstateres materiale-, udførelses- eller konstruktionsfejl ved tagkonstruktionen ligesom dennes fugtighedsgrad, husets alder og årstiden taget i betragtning er ganske sædvanlig, hvorfor ejerskifteforsikringens skadedefinition ikke er opfyldt. Under henvisning til ovenstående kan vi ikke imødekomme anmodning om forsikringsdækning for så vidt angår de anmeldte forhold vedrørende ejendommens tagkonstruktion.

Sluttelig skal vi gentage det i vores skrivelse af 19. januar 2006 anførte vedrørende de i skødets punkt 3 anførte oplysninger."

Klagernes advokat fremsendte den 30/6 2006 en klage over selskabets afgørelse, hvor der også blev rejst krav om genhusning samt rensning af møbler. Selskabet besvarede klagen den 21/7 2006 og udbad sig udbedringsforslag mv.

Selskabet modtog dokumenterne den 26/3 2007 fra klagernes nye advokat, og den 13/4 2007 fremsendte denne en skrivelse til selskabet, hvor det bl.a. fremgik:

"På baggrund af de oplysninger jeg er i besiddelse af (I har fortsat ikke ville sende kopi af sagens akter) ligesom mine klienters tidligere advokat heller ikke har gjort dette... er det min opfattelse, at der er ført den fornødne dokumentation for at huset beliggende T.vej … er totalskadet som følge af skimmelsvampeangreb. I og Alm. Brand har anerkendt skaden i krybekælder og gulvkonstruktion - men har efter mine klienters oplysninger fortsat ikke taget stilling til problemerne i tagkonstruktionen??? Jeg forventer jeres snarlige stillingtagen til dette punkt - og går ud fra at mine klienter snarest får en afklaring omkring afrensning af møbler og genhusningsudgifter.

Derefter skal der tages stilling til udbedring i det hele taget. Det er naturligvis ikke tilstrækkeligt, at mine klienter tilbydes et beløb, der ikke dækker de faktisk afholdte udgifter. Mine klienter har ingen præferencer med hensyn til, hvem der skal udbedre skaderne. Kravet er

alene at I i samarbejde med Alm. Brand sørger for alle nødvendige udbedringer således at huset bliver beboeligt og salgbart. Udbedringerne gælder naturligvis også årsagen til skimmelsvampeangrebet - således som skitseret af mine klienter. Det tjener ikke noget formål at reparere en skade, hvis årsagen ikke er fjernet.

Det er fortsat min opfattelse at denne sag har været al for lang tid undervejs. Det er dybt kritisabelt, at der ikke foreligger en klarhed endnu - herunder at jeg som ny advokat for mine klienter ikke kan bringes i besiddelse af samtlige sagens akter fra jer og tidligere advokat. Jeg må insistere på at I med det samme udbetaler et acontobeløb til mine til genhusningsomkostninger, herunder foranstalter rensning af møbler mv.

Derefter foreslår vi afholdt et møde i huset, hvor Alm. Brand også deltager, så vi kan få de sidste ting på plads.

Mine klienter er naturligvis dybt påvirkede af situationen. Har købt et hus der viser sig at være fuldstændigt totalskadet og samtidig direkte sundhedsskadeligt. Har måtte undvære deres ting og har haft dobbeltudgifter i en alt for lang periode. Det er ganske enkelt ikke rimeligt at en familie skal en sådan proces igennem. Ud over de økonomiske dobbeltudgifter har det også betydet meget at for mine klienter at deres personlige ejendele er beskadigede - det være sig også deres 4 børns legetøj mv.

Jeg forstår kort og godt ikke, hvorfor sagen ikke er afsluttet for længst.

I bedes venligst snarest redegøre indgående for jeres holdning til sagen og meddele mig, hvornår det kan passe jer, at vi afholder et møde i huset.

Jeg afventer jeres snarlige nærmere."

Selskabet besvarede brevet fra klagernes advokat den 23/4 2007, og af skrivelsen fremgik bl.a.:

"Tagkonstruktion
Du skriver i dit brev fra den 13. april 2007, at vi ikke har taget stilling til tagkonstruktionen. Vi henviser i den forbindelse til vores breve fra den 19. januar 2006, 9. juni 2006 og 21. juli 2006. Vi vedlægger disse breve i kopi. Vi må derfor oplyse, at der er taget stilling til forholdet vedrørende tagkonstruktionen. Vi må i det hele fastholde vores afvisning af, at dække tagkonstruktionen, da tagkonstruktionen ikke opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, der er beskrevet forhold vedrørende manglende ventilation i tilstandsrapporten på side 8 af 14 punkt 8.11, samt dine klienter havde kendskab til vandskaden, jf. ordlyden i skødets pkt. 3. Vi vedlægger kopi af skødet og tilstandsrapporten med dette brev, så du kan se ordlyden.

Vi beklager, at vi i det hele må fastholde, at tagkonstruktionen ikke udgør et dækningsberettiget forhold over dine klienters ejerskifteforsikring.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold påhviler i henhold til forsikringsaftalelovens § 22 forsikringstagerne. Ud fra oplysningerne i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Men vi er naturligvis villige til at se på sagen igen, hvis du kan sende os dokumentation, der viser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Væggene
Forholdet vedrørende væggene er beskrevet i dine klienters tilstandsrapport under punkt 3.6 med følgende bemærkning:

3.6 Indvendige vægge	UN	Aftegn af fugt og skimmel på vægge specielt i værelser bør meldes til forsikringen for nærmere undersøgelse.

Forholdet har fået karakteren UN, der beskriver et forhold, der bør undersøges nærmere; det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares. Det er vores vurdering, at dine klienter med bemærkningen om, at der er aftegninger af fugt og skimmel som bør undersøges nærmere, har fået en advarsel om, at der er problemer med væggene.

Vi må desværre oplyse, at vi ikke kan dække væggene med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1.
…
Skimmelsaneringen
Vi kan godkende prisen på skimmelsaneringen i henhold til det indsendte tilbud, dog kan vi ikke anerkende dækning for løsøregenstande, da ejerskifteforsikringen kun omfatter dækning for selve bygningen. Vi foreslår derfor, at dine klienter anmelder løsøregenstandene til deres indboforsikring.

Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at det ikke er nødvendigt at genanskaffe nye møbler som for eksempel spisebord og stole, da hårde genstande kan genanvendes efter en aftørring.

Vi kan således anerkende prisen på bygningssaneringen på 52.900 kroner eksklusiv moms samt affugtning på 9.400 kroner eksklusiv moms. Vi kan ligeledes godkende opmagasineringen, flyttemand mv., da dette er en nødvendig følgeudgift for at kunne udbedre gulvkonstruktionen. Vi kan derfor godkende 11.200 kroner eksklusiv moms til opmagasinering. Alt i alt giver dette en erstatning på 73.500 kroner eksklusiv moms, hvilket svarer til 91.875 kroner inklusiv moms.

Det resterende beløb på 39.800 kroner eksklusiv moms kan vi ikke godkende, da dette vedrører løsøre, som ikke er en del af bygningen."

Ved skrivelse af 2/5 007 anerkendte selskabet et beløb på 99.241 kr. i forbindelse med genhusning af klagerne, og selskabet gjorde i den forbindelse opmærksom på, at forsikringen kun dækker genhusning i indtil 1 år fra anmeldelsestidspunktet. I samme skrivelse afviste selskabet klagernes krav om betaling af depositum, renter på kassekredit og udlæg.

Derefter fulgte yderligere korrespondance mellem selskabet og klagernes advokat, og klagernes advokat anførte i skrivelse af 11/9 2007 bl.a. til selskabet:

"Mine klienter har meddelt at de fortsat rykker for de sidste tilbud fra håndværkerne, hvorefter disse tilbud vil blive videre sendt til jer, så vi kan komme videre med sagen.

Vedr. tagkonstruktionen fastholder jeg det tidligere anførte og mangler fortsat jeres nærmere redegørelse for afvisningen af sagen henseende til at der allerede ligger en uvildig skønsrapport dokumenterende at også tagkonstruktionen er behæftet med skimmel mv. Hvis I bestrider den fornødne årsagsforbindelse eller lignende uanset ovennævnte må vi overveje nyt syn og skøn på ejendommen. Dette burde være unødvendigt.

Delen vedr. tagkonstruktionen skal under alle omstændigheder forhandles på plads, idet mine klienter naturligvis ikke vil acceptere en 'halv løsning' på problemet. Jeg henviser til mine tidligere bemærkninger over for jer desangående.

Jeg vender tilbage over for jer så snart jeg har hørt fra mine klienter - og afventer fortsat jeres nærmere vedrørende ovennævnte problemstilling."

Selskabet besvarede skrivelsen fra klagernes advokat den 19/9 2007, og af skrivelsen fremgik bl.a.:

"Med hensyn til tagkonstruktionen så har vi givet en nærmere redegørelse vedrørende vores afvisning af denne i vores breve fra den 19. januar 2006, 9. juni 2006, 21. juli 2006 samt senest i brev fra den 23. april 2007. Vi har vedlagt kopi af disse breve, samt kopi af tilstandsrapport og skøde, således at du kan læse begrundelsen for vores afvisning. Det er fortsat vores vurdering, at der ikke er nogen årsagssammenhæng mellem skimmelforekomsten i krybekælderen og tagkonstruktionen. Herudover fremgår det af indeklimaundersøgelsen fra Hussvamp Laboratoriet, at årsagen til den opfugtning, der har medført skimmel i tagkonstruktionen er en gammel vandskade. Denne vandskade er omtalt i dine klienters skøde på side 3 under punkt 3. Det er derfor fortsat vores vurdering, at dine klienter havde kendskab til dette forhold ved overtagelsen af ejendommen, samt sælger har indestået for at udbedre dette korrekt.

Vi fastholder derfor i det hele, at tagkonstruktionen ikke er et dækningsberettiget forhold på dine klienters ejerskifteforsikring, og mener at vi har redegjort for dette i tidligere breve."

Herefter fulgte mere korrespondance mellem selskabet og klagernes advokat, hvorefter sagen den 26/11 2008 blev indbragt for nævnet. Klagernes advokat har til støtte for sin påstand bl.a. anført:

"Sagen drejer sig om hvorvidt mine klienter er berettiget til at få fuld kompensation for de skimmelsvampeskader, der er påført deres nyindkøbte hus - herunder hvem der skal betale for skaderne.

Da mine klienter overtog huset viste det sig snart at huset var fyldt med skimmelsvamp. Der blev derfor rejst et krav mod sælger, ligesom der blev taget kontakt til selskaberne. Der blev foretaget isoleret bevisoptagelse i relation til sælger, hvor der blev udmeldt skønsmand dokumenterende omfanget af skaderne. Kopi af udtalelsen fremlægges som bilag …

I det efterfølgende forløb rettedes der yderligere henvendelse til Tryg - ejerskifteforsikringen og Alm. Brand - Bygningsforsikring. Tryg og Alm. Brand har begge udelukkende ville dække omkostningerne i forbindelse med udbedring af problemerne omkring gulve og krybekælder.

Det gøres gældende at der er ført den fornødne dokumentation for at også vægge og tag - tagkonstruktion er skimmelsvampbefængt - ligesom indboet også er berørt.

Sagsøger har indhentet diverse tilbud. Fremlægges som bilag … dokumenterende det økonomiske omfang af skaderne. Dertil kommer genhusningsomkostninger i forbindelse med skaden.

Det skal bemærkes at huset er sundhedsskadeligt og at der foreligger dokumentation for at sagsøger og deres børn er påvirket heraf i sundhedsmæssig henseende."

Selskabet har ved skrivelse af 17/12 2008 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte for sin påstand bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kunder har købt ejendommen i januar 2005. Kort tid efter overtagelsen anmeldes der om problemer med gulvene.

Sagen drejer sig om, hvorvidt der skal ydes dækning for tagkonstruktionen, skimmel i væggene samt afrensning af løsøre. Vi behandler disse dele særskilt i den efterfølgende argumentation.

Indledningsvis vil vi dog anføre, at Alm. Brands brev af 9. februar 2006 alene henviser til, at der er tale om forhold, der bør anmeldes til ejerskifteforsikringen, men ikke oplyser at der skulle være dækning herfor.

<u>Væggene</u>
Vores kundes advokat ønsker dækning for skimmelsvampeforekomst i væggene. Vi har afvist dækning for dette på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten står følgende:

3.6 Indvendige vægge	UN	Aftegn af fugt og skimmel på vægge specielt i værelser bør meldes til forsikringen for nærmere undersøgelse.

Forholdet har fået karakteren UN, der beskriver et forhold, hvis årsag, omfang og konsekvens ikke nærmere kan klarlægges. Det kan være en alvorlig skade.

Vores kunder har i forbindelse med købet af ejendommen været orienteret om, at der var skimmelsvamp på ejendommen, hvilket kunne ses på væggene. Via oplysningen i tilstandsrapporten er vores kunder blevet orienteret om, at der var tale om et forhold, hvis årsag, omfang og konsekvens ikke kunne klarlægges nærmere.

Det er vores vurdering, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vores kunder har på trods af denne advarsel i tilstandsrapporten alligevel valgt at købe ejendommen. Hermed har de overtaget risikoen for årsag, omfang og konsekvens af punkt 3.6 i tilstandsrapporten.

Vi fastholder derfor vores afgørelse med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1.

Herudover fremgår det af skødet under punkt 3, at køber er bekendt med, at der i forbindelse med montering af nyt tag, er sket en stor indvendig vandskade i forbindelse med regnskyl på grund af dårlig afdækning. Sælger indestår således for, at punkt 3.6 i tilstandsrapporten bliver udbedret for sælgers/sælgers forsikringsselskabs regning. Det er vores vurdering, at vores kunder via denne oplysning har haft kendskab til, at der har været en stor vandskade, der har påvirket væggene. Forholdet er derfor undtaget for dækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.4.

Herudover vurderer vi, at sælger har afgivet en garanti for, at fugt og skimmel i væggene vil blive udbedret for sælgers eller forsikringsselskabets regning. Forhold, der er omfattet af en garanti er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.5.

Vi beder endvidere nævnet være opmærksom på, at vores kunder har fraflyttet ejendommen, hvorfor denne har stået tom og uden ventilation i længere tid. Herudover har vi oplyst til advokaten, at terrænregulering og etablering af dræn bør foretages for at sikre, at der ikke igen opstår skimmelsvamp. Ud fra oplysningerne i sagen, er det vores vurdering, at dette arbejde ikke er foretaget. Forekomsten af skimmel har således udviklet sig siden overtagelsen som følge heraf.

<u>Tagkonstruktion</u>
Vores kunde anfører, at der skal være dækning for tagkonstruktionen, fordi der er konstateret skimmel i denne.

Det fremgår, som ovenfor nævnt, af skødets punkt 3, at der har været en vandskade i tagkonstruktionen i forbindelse med, at der er lagt nyt tag. Vores kunders tagkonstruktion har således været udsat for en stor vandpåvirkning.

På baggrund af denne oplysning har vi valgt at få foretaget en fugtmåling i tagkonstruktionen. Denne måling har vist et fugtindhold på 14-18 %, hvilket betragtes som normalt for den årstid, hvor der er foretaget måling. Der er således ikke forhøjet fugtindhold i vores kunders tagkonstruktion.

Det er ikke usædvanligt, at der kan konstateres skimmelforekomster i tagkonstruktioner i ejendomme opført i 1966 og med samme byggemetode som vores kunders. Ved taksators besigtigelse er der ikke fundet tegn på, at ejendommen konstruktionsmæssigt adskiller sig fra en tilsvarende intakt bygning af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Baseret på den foretagne fugtmåling, er det vores vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for skade som følge af fugtindholdet i tagkonstruktionen.

Ud fra oplysningerne i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3 er opfyldt.

Herudover finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er årsagssammenhæng mellem skimmelen i krybekælderen og tagkonstruktionen. Vi har anerkendt dækning for krybekælderen, fordi det har vist sig, at der på grund af ventilationsforholdene var et dækningsberettiget forhold.

På baggrund af oplysningerne i sagen fastholder vi i det hele vores afgørelse.

<u>Totalskade</u>

Advokaten anfører i hendes breve, at vores kunders ejendom er totalskadet som følge af forholdene i tagkonstruktion, vægge og krybekælder. Vi er uenige i dette, idet skimmelsvamp for det første ikke er trænedbrydende og dermed ikke ødelægger bygningen, og endvidere kan afrenses. Vi har tilbudt dækning for afrensning og udbedring af krybekælderen. Sammenholdes dette med Alm. Brands tilbud om dækning for gulvbjælker mener vi, at vores kunde får udbedret de skader, der måtte være på ejendommen, hvorefter denne igen burde være beboelig. Dog resterer udbedringen af væggene, som sælger har indestået for, vil blive udbedret. Det er vores vurdering, at får vores kunder indfriet garantien, eller selv udbedret forholdet, der er nævnt med UN, så vil ejendommen igen være beboelig.

Det er naturligvis beklageligt, at vores kunder ikke kan bo i ejendommen på grund af sundhedsmæssige forhold, men kunderne har i forbindelse med købet af ejendommen været klar over, at de købte en ejendom med skimmelsvamp, hvorfor vi ikke mener, at dette forhold kan udløse forsikringsdækning.

Vi fastholder, at ejendommen ikke er totalskadet.

Indbo
Vores kunder har via deres advokat fremsat krav om dækning for afrensning og indkøb af løsøre. Ejerskifteforsikringen dækker alene bygningen. Indbogenstande er derfor undtaget for dækning. Herudover skyldes forekomsten af skimmel delvist væggene og krybekælderen. Det er derfor ikke påvist, hvilken skadeårsag der er den overvejende grund til, at der er konstateret skimmel på vores kundes indbo.

Vi er dog rent kulancemæssigt indstillet på, at betale maksimalt 25.000 kroner til afrensning af indbogenstandene. Vi gør dog opmærksom på, at dette beløb alene er beregnet til rensning af møbler. Vores kundes indkøb af nye møbler, som kunne have været genbrugt, er således ikke omfattet af dette tilbud. Vi beder i den forbindelse nævnet bemærke, at vores kunde blandt andet har købt træstole, dørklokke, lamper, hynder m.v. De har således købt nye genstande i stedet for genstande, der kunne være afrenset og genbrugt.

Vi beder således vores kundes advokat om at sende et udspecificeret tilbud på afrensning af møblerne. Hvis afrensningen har fundet sted, så alternativt en udspecificeret regning.

Genhusning
I henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 7, kan genhusning alene udbetales i udbedringsperioden, dog maksimalt i indtil 12 måneder. Vi har allerede på nuværende tidspunkt udbetalt genhusning i den maksimale tid. Henset til, at vi ad flere gange ikke har hørt noget fra vores kunder eller deres repræsentanter i længere tid, og forholdet endnu ikke er udbedret, mener vi ikke, at vi er forpligtet til at udbetale yderligere genhusning, end det allerede godkendte. Såfremt nævnet måtte vurdere, at vores kunder er berettiget til yderligere genhusning indstiller vi, at dette kun bliver til selve udbedringsperioden.

Sammenfattende mener vi ikke, at vores kunders advokat har tilført sagen nye oplysninger, der kan ændre vores afgørelse. Vi fastholder derfor i det hele afgørelsen, og afventer nævnets stillingtagen. Såfremt nævnet måtte have brug for yderligere oplysninger eller bilag, er I meget velkomne til at kontakte os."

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.

…

4.4

Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

4.5

Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

…

4.9

Skader, der er opstået efter, at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis sikrede i forbindelse hermed var blevet gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet.

…

7. Følgeudgifter

Hvis ejendommen ikke kan benyttes som følge af en dækningsberettiget skade/forhold, jf. afsnit 3 og 5, betales endvidere efter forudgående aftale med Tryg:

7.1

Rimelige og dokumenterede udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af privat indbo.

7.2

Rimelige og dokumenterede merudgifter i anledning af flytning fra ejendommen.

De nævnte udgifter betales indtil 1 måned ud over den normale reparationsperiode, dog maksimalt 12 måneder regnet fra anmeldelsestidspunktet.

Forsikringen dækker endvidere rimelige udgifter til redning, bevaring og oprydning af de forsikrede dele af ejendommen i forbindelse med en dækningsberettiget skade/forhold.

…
9. Hvorledes beregnes erstatningen?
9.1 Ejerskifteforsikringen
Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Bemærk:
Tryg har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende."

Nævnet udtaler:

Ad. Skimmelsvampeforekomst i væggene:

Klagerne er i skødet gjort bekendt med, at der i forbindelse med montering af nyt tag er sket en stor indvendig vandskade på grund af dårlig afdækning, samt at renoveringsarbejdet er påbegyndt, og sælger indestår for, at punkt 3.6 i tilstandsrapporten udbedres for sælgers eller sælgers forsikringsselskabs regning.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at der er aftegninger af fugt og skimmel på vægge specielt i værelser, og at dette bør meldes til forsikringen for nærmere undersøgelse. Dette forhold har fået karakteren UN, der beskriver forhold, der bør undersøges nærmere.

Nævnet kan på baggrund af oplysningerne i skødet samt tilstandsrapporten ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for skimmelsvampeforekomsten i væggene.

Ad. Skimmelsvampeforekomst i tagkonstruktionen:

Det fremgår af syn- og skønsrapporten udarbejdet af Hussvamp Laboratoriet ApS, at der er konstateret høj koncentration af skimmel i taget på ejendommen.

Ifølge Hussvamp Laboratoriets undersøgelse er årsagen til skimmelsvampeangrebet i tagkonstruktionen den tidligere vandskade.

Opfordringen i tilstandsrapportens punkt 3.6 til at foretage nærmere undersøgelse (UN) vedrører indvendige vægge og ikke tagkonstruktionen. Sælgers indeståelse refererer til samme punkt i tilstandsrapporten og kan efter nævnets opfattelse ikke udstrækkes til at gælde tagkonstruktionen.

Nævnet finder herefter, at klagerne på baggrund af oplysningerne i skødet og tilstandsrapporten om den tidligere vandskade og dennes følger på vægge ikke har haft grund til at antage, at også tagkonstruktionen var fugt- og skimmelangrebet i en sådan grad, som tilfældet er. Selskabet skal derfor bekoste en skimmelsanering af tagkonstruktionen.

Ad. Øvrige forhold:

Nævnet finder i øvrigt, at ejendommen ikke kan anses for totalskadet i forsikringsbetingelsernes forstand, eller at klagerne har krav på yderligere erstatning for genhusning.

Det bemærkes, at der ikke er hjemmel i forsikringsbetingelserne til at pålægge selskabet at udbetale erstatning for afrensning af skimmel på indbogenstandene.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal anerkende, at udgifterne til skimmelsanering af tagkonstruktionen er dækningsberettigende.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand