835/10

Den 18. januar 2010 blev i sag nr. 76.002:

xxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til et anmeldt angreb af skimmelsvamp.

Selskabet afviste oprindeligt skaden med henvisning til, at det ikke var sandsynliggjort, at skaden var dækningsberettigende. Klageren opdagede senere under en renovering af et badeværelse, at et gennemboret afløbsrør var skyld i skimmelsvampen. Selskabet afviste herefter med, at klageren ikke er berettiget til dækning af omkostninger til planlagt renovering. Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet tilbudt klageren 12.000 kr. uden præjudice til dækning af meromkostninger. Klageren har afslået at tage imod dette beløb.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1973, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/3 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/6 2003.

Klageren anmeldte i august 2008 til selskabet, at der var konstateret fugt i nordvendt badeværelse. Som følge af en fugt og mikrobiologisk undersøgelse anførte Teknologisk Institut den 8/8 2008:

"**Baggrund**
Huset er overtaget for ca. 5 år siden. I forbindelse med lægning af nye gulvtæpper (væg-til-væg) i boligen observeres mørke misfarvninger på væggene langs fodlisterne, især på væg i værelset, som støder op til karbadeværelset, men også på gavlvæg i soveværelset.
…
Luftens temperatur var ca. 23°C med et fugtindhold på ca. 60 % af det mulige.

Gulve
Opbygget med spånplader, hvorpå der er lagt tæppe. Fugtindhold på 12-20 vægt% målt med elektrisk modstandsmåler og tælletal på 40-50 ved skanning med GANN fugtindikator. Fugtindhold på 12-15 vægt% i fodpaneler af massivt fyrretræ.
Ingen synlige tegn på skimmelvækst hverken på gulv eller bag på fodlister.

Vægge, ekskl. bad
Ydermur af blank tegl, isolering med mineraluld, træfiberplade, dampspærre med plastfolie og en gipskartonplade som indervæg. Der er opsat malet strukturpapir 'savsmuldstapet'. I soveværelset er der senere opsat glasvæv ovenpå strukturpapiret. Overfladetemperatur på ca. 28°C ved loft og ca. 26°C ved gulv. Skanning med GANN viser tælletal på 20-25, men 30-35 fra gulv og ca. 15 cm op ad væggen.

I værelset ses lidt synlig skimmelvækst langs fodlister, men ikke bag disse. Der ses ingen vækst på bagsiden af strukturpapiret. Der er udtaget aftrykprøve (prøve nr. 2) og MycoMeter-test (pr. nr.4).

I soveværelset ses skimmelvækst på gavlvæggen. Skimmelvæksten ses også på bagsiden af strukturpapiret (bag vævbeklædningen). Der er udtaget aftrykprøve (pr. nr. 3) og MycoMeter-test (pr. nr. 5).

Badeværelse
Vægge er beklædt med profilbrædder. Der ses ingen skimmelvækst. På mur bag badekarret er der udtaget aftrykprøve (pr. nr. 1). Muren virker mørkt misfarvet. Se foto 1 og 2.

Facader, sokkel og tagnedløb samt placering af tagbrønde og kloak er besigtiget.

Analyse- og målemetoder
Analysemetoder er beskrevet i resultatbilag …
Målemetoder er beskrevet i bilag 3, se venligst dette.
Målinger og analyser beskriver forholdene på undersøgelsestidspunktet.

Sammenfatning
Karbadeværelset har betydelig vækst af to bygningsrelaterede skimmelsvampe (prøve nr. 1) på væg bag badekarret.

Værelse ved karbadeværelset har betydelig vækst på gavlvæggen af skimmelsvampen (Cladosporium). MycoMeter-værdien er betydelig over baggrundsværdien (prøve nr. 4).

Soveværelset har betydelig vækst af Penicillium, som er alment forekommende i støv. MycoMeter-værdien er beskedent over baggrundsværdien (prøve nr. 5).

Vurdering
På grundlag af de foretagne undersøgelser samt data og informationer gives følgende vurdering:

Karbadeværelset bør afmonteres/ryddes totalt. Vægunderlag bag badekar fjernes. Skimmelrenovering iværksættes. Indtil denne renovering er gennemført bør badeværelset ikke bruges, og døren bør holdes tæt lukket.

Værelse ved karbadeværelse og soveværelset bør renoveres snarest for skimmelvækst. Skimmelvæksten vurderes forårsaget af manglende ventilation, for lav overfladetemperatur og for høj luftfugtighed.

Generelt for hele ejendommen vurderes udnyttelsen af de enkelte rum at være for stor til, at der kan foregå et hensigtsmæssigt luftskifte og luftcirkulation - især langs vægge. Se bilag *... Forebyg skimmelvækst - Gode råd.*

Der bør endvidere etableres ventilation (udsugning) i alle rum. I badeværelser og bryggers etableres fugtstyret mekanisk ventilation.

Teknologisk Institut gør opmærksom på, at påvirkning fra skimmelsvampe kan give helbredsgener, jf. Sundhedsstyrelsens pjece 'Helbredsproblemer ved fugt og skimmelsvampe i bygninger - om udredning og diagnostik hos alment praktiserende læger', udgivet i 2005.

Udbedringsforslag
Karbadeværelse
Rydning og afrensning samt desinfektion bør udføres af specialist. Inden genopbygning bør der udføres kontrol i form af MycoMeter-test med udfaldskrav kategori A.

Værelse og soveværelse
Rummet ryddes for alt indbo og møblement samt gulvtæppe. Fodlister bør afmonteres. Glasvæv og strukturpapir m.m. afrenses til ren pladeoverflade. Materialet anbringes i tætte plastsække i takt med afrensningen, og der holdes tæt lukket til øvrige rum.

Afrensning for skimmelvækst kan udføres ved støvsugning og efterfølgende afrensning af skimmelvæksten med opløsning af desinfektionsmiddel, f.eks. Rodalon.

Gulvtæppet støvsuges og bagsiden afvaskes.

For at begrænse støvspredningen (støv kan indeholde store mængder sporer), holdes døre tæt lukket til andre rum.

Ved rengøring er det ligeledes vigtigt at begrænse støvspredningen. Det anbefales, at der bruges støvsuger med mikrofilter (fx HEPA-filter), samt at vandrette flader afvaskes.

Efter renovering for skimmel gennemføres en hovedrengøring af de berørte rum og af tilstødende rum. Rengøringen gennemføres 2 gange med 1-2 døgns mellemrum. Rengøringen gennemføres 2 gange for at opfange skimmelsvampesporer og mindre partikler, der er aflejret og/eller ophvirvlet efter første rengøring. I forbindelse med rengøringen bør der, så vidt det er muligt, gennemføres gennemluftning af rummene, således at luftbårne partikler i videst muligt omfang ventileres ud af bygningen. Kontrol kan foretages i form af MycoMeter-test. Herefter kan rummene tages i brug."

Selskabets taksator besigtigede herefter forholdet og anførte i rapport af 17/9 2008:

"**1. Angreb af skimmelsvamp i badeværelse og tilstødende værelse**

Fakta om hus og forsikring

Forsikringsbetingelser nr. 0110 er gældende for ejerskifteforsikringen.

Ejendommen er opført i 1973 med et bebygget areal på 148 m²
Der er ingen bemærkninger vedr. skimmelsvamp i tilstandsrapporten dateret 04.06 2003.

Det anmeldte forhold kan ikke erstattes.

1. Angreb af skimmelsvamp i badeværelse og tilstødende værelse
Ved besigtigelsen kunne der konstateres vækst af skimmelsvamp på væggene i badeværelset bag badekarret og i det tilstødende værelse langs gulvet hovedsageligt i hjørnerne mod ydermuren hvor sengen har stået. For yderlige oplysninger om art m.v. henvises der til rapporten fra Teknologisk Institut dateret 08.08 2008.

Problemet skyldes formodentlig flere forhold herunder specielt for høj luftfugtighed, kuldebroer, manglende opvarmning af vægflader og for lidt udluftning.

Når en hel familie bader produceres der store mængder fugt og det stille store krav til ventilationen. Da huset blev opført i 1973 blev der ikke gjort meget ud af udluftning og i badeværelset ses også kun den originale aftrækslem, der fungere ved natur ventilation.

Der er et vindue bag badekarret, profilbrædder på væggene og fliser på gulvet. Forholdene vurderes at være gængs for opførelsestidspunktet og der er ikke konstateret mangler.

Ved besigtigelsen var lemmen delvist lukket men selv i åben tilstand er det ofte nødvendigt at supplere med udluftning via f.eks. vinduet.

Det tilstødende værelse kan muligvis tilføres fugt fra badeværelset via luftskifte men det er formodentlig nok at en eller flere personer sover i rummet uden at der bliver luftet tilstrækkeligt ud. Problemet er koncentreret til hjørnerne og ydervægge hvor det formodentlig er kuldebroer.

Det er et almindeligt forekommende problem for huse fra den periode, da man ikke var opmærksom på kuldebrosproblematikken på opførelsestidspunktet. I konstruktioner af denne type vil der i rum med en høj luftfugtighed være øget risiko for mug og skimmeldannelse i hjørner med stillestående luft.

Problemet kan formodentlig delvist relateres til familiens måde at leve og bo på og for at modvirker disse gerne skal der formodentligt mere varme og ventilation til. Det er også konklusionen i rapporten fra Teknologisk Institut vedr. årsag.

Problemet er delvist synligt uden destruktive indgreb og det virker ikke sandsynligt at forholdet var tilstede da sikrede overtog ejendommen 05.03 2004.

På dette grundlag kan Tryg ikke tilbyde erstatning vedr. det anmeldte forhold. Der ikke er tale om en skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand ligesom ejendommen ikke har mangler eller afviger fra sædvanlig byggeskik og myndighedskrav på opførelsestidspunktet. Der henvises til betingelserne pkt. 3."

Klageren og selskabet korresponderede herefter om, hvorvidt den anmeldte skade var dækningsberettigende. I december 2008 og januar 2009 indhentede klageren tilbud på renovering af det omhandlende badeværelse.

Selskabets skimmelsvampekonsulent besigtigede ejendommen den 4/2 2009 og anførte i byggeteknisk rapport af 18/2 2009:

" **Resumé**

- Der blev konstateret vækst af skimmelsvamp i badeværelset, under karet i den 'våde ende'.
- Det vurderes, at angrebet skyldes fugt der trænger gennem træbeklædning samt gennem elastisk fuge.
- I det tilstødende værelse blev der primært fundet skimmelsvampesporer af arter der optræder i udeluften og derfor vil tilføres vores bygninger.
- Vi anbefaler, at badeværelset renoveres med uorganiske materialer.

Formål
Formålet med undersøgelsen var, at fastlægge årsagen til, samt omfanget og typen af skimmelsvampeangrebet og, at vurdere om årsagen til skimmelsvampeangrebet var til stede ved vores kundes indflytning i huset i 2004.

Undersøgelsesresultater
Der henvises til bilag … for metodebeskrivelser, plantegning, prøveudtagningssteder og analyseresultater.

Værelset
Der blev lavet åbning i gulvet og i væggen i hjørnet mod badeværelset.
Gulvet var opbygget af et træskelet der var isoleret og øverst afsluttet med en 22 mm spånplade. Der blev undersøgt for skimmelsvampe på undersiden af gulvspånpladen, her blev der kun fundet ganske få sporer, prøve 3.

Væggene er opbygget af tilsvarende træskelet, dette er med gipsplade, for skillevæggenes vedkommende på begge sider, for ydervæggenes vedkommende på den ene side. På ydervæggene er der dampspærre lige bag gipsen. Hulrummet i de lette vægge er fyldt ud med træfiberplade.

Der blev lavet åbning i væggen mod badeværelset, bagsiden af gipsen der vender ind mod værelset blev undersøgt, her blev der også kun fundet ganske få sporer, prøve 1.

I den samme åbning, men helt inde på bagsiden af gipsen ind mod badeværelset blev der fundet vækst af skimmelsvampe, prøve 2.

I værelset blev der yderligt taget 2 prøver på væggene, prøve 8 og 9. Der var der ikke vækst af skimmelsvampe og der blev kun fundet få sporer.

Badeværelset
Der blev taget prøver fra væggene under badekaret. Væggene var som i de øvrige rum træskeletvægge med gips. Men i badeværelset var der monteret en lodret træbeklædning. Ned mod kanten af badekaret var denne træbeklædning afsluttet med en elastisk fuge.

Frontpladen til badekaret blev demonteret og det blev da tydeligt, at der trængte fugt ned bag karet. Dette skyldes sandsynligvis, at der trænger vand ind i træet og ind mellem fugen og karet når man tager brusebad.

Der blev taget prøver fra væggene under badekaret, både i enden ved blandingsbatteriet og i den modsatte ende. I enden ved blandingsbatteriet var der vækst af skimmelsvampe, prøve 4. I denne ende blev der målt 17 % fugt i gipspladen. I den modsatte ende var der ikke vækst af skimmelsvampe, prøve 5, og der blev kun målt 13% fugt i gipspladen. Det skal påpeges at måleinstrumentet ikke er til gips, og at det derfor kun er vejledende værdier.

Forekomst af skimmelsvampe i husstøvet
Der blev taget støvprøver i badet og i værelset, prøve 6 og 7. Analysen af disse støvprøver viste, at indeklimaet ikke er forurenet med skimmelsvampesporer fra det angrebne sted under badekaret.

I støvet dominerer skimmelsvampen *Cladosporium,* der er almindeligt forekommende i udeluften. Forekomst af *Cladosporium* i husstøv er derfor uundgåelig. Gær, *Penicillium* og *Altervaria* forekommer også i udeluften og vil tilføres bygninger. Sidstnævnte skimmelsvampe er derfor også konstateret i små mængder i støvet.

Skadeårsag/konklusioner
Vi vurderer, at de konstaterede skimmelsvampeangreb under blandingsbatteriet ved badekaret skyldes, at træbeklædningen opfugtes, når man tager brusebad, men også, at der trænger vand ind i gipsen på grund af slip i den elastiske fuge.

På væggen under blandingsbatteriet ses det tydeligt, at der trænger fugt ned på gipspladen. Når man ser ind under badekaret er det også tydeligt, at der ikke tilføres væggen tilsvarende mængder vand i den modsatte ende af karet. Skaden er efter vores skøn begrænset til gipsplade ved badekaret.

Vi vurderer med baggrund i dette, i fugtmålingerne og i analysen af skimmelsvampeprøverne, at det konstaterede angreb af skimmelsvampe skyldes, at væggen opfugtes når man bruger badekaret. Opfugtningen skyldes dels vand der trænger ind i træbeklædningen og ned bag karet, og dels vand der trænger gennem den elastiske fuge mellem badekaret og træbeklædningen.
Dermed er det også sandsynligt, at årsagen til skaden var til stede fra første dag, efter der blev udført træbeklædning i badeværelset."

Selskabet anførte i skrivelse af 11/3 2009 til klageren:

"Det fremgår i rapporten, at der kan konstateres skimmelvækst i badeværelset, under badekarret i den ende hvor blandingsbatteriet er. I forhold til det tilstødende værelse er det Byggetekniks vurdering, at der primært blev fundet skimmesvampesporer af arter, der optræder i udeluften, og derfor vil tilføres vores bygninger. Der kunne ikke konstateres skimmelvækst andre steder. Byggeteknik vurderer, at årsagen skyldes fugt, der trænger gennem træbeklædning samt gennem elastisk fuge.

Ud fra de oplysninger du gav ved skadesanmeldelsen, rapport fra Teknologisk Institut, de observationer taksator gjorde ved besigtigelse og rapport fra Byggeteknik er det fortsat vores vurdering, at den skimmelvækst, der kan konstateres under badekarret isoleret set, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Under hensyn til ejendommens alder, er

det ikke usædvanligt, at badeværelset er opført med træbeklædning, da dette var gængs byggeskik. Byggeteknik kunne ikke måle en fugtværdi, der går ud over det forventelige. Henset til forsikringsbetingelsernes pkt. 3 er der ikke tale om et forhold, der opfylder skadebegrebet.

Du har dog dags dato per telefon oplyst, at forholdet med stor sandsynlighed skyldes udsivning fra en afløbsslange, der er under gulvet fra badekar til blandingsbatteri. Ud fra disse nye oplysninger, er det vores vurdering, at der er tale om et dækningsberettiget forhold over din husforsikring. Husforsikringen dækker sædvanligvis brud på skjulte rør.

Vi vil anbefale dig, at anmelde forholdet til husforsikringen, da du sandsynligvis vil få en bedre dækning der end over ejerskifteforsikringen. Begrundelsen hertil er, at der for ejerskifteforsikringen gælder en selvrisiko på 10.000 kr. pr. dækningsberettiget skade, hvilket der sædvanligvis ikke gælder for din husforsikring.

Dækker din husforsikring ikke forholdet, imødeser vi kopi af afvisningsbrevet fra din husforsikring, hvorefter vi vil genoptage sagen."

Klageren anførte i skrivelse af 17/3 2009 til selskabet:

"Lad mig først rose L.H. for en gedigen og gennemarbejdet rapport. Hans undersøgelse og konklusion er særdeles overensstemmende med den rapport vi fik lavet af Teknologisk Institut. L.H. var desværre ikke vidende om de forhold der nu er afdækket i sagen.

Når det så er sagt, så mener vi nu, ved det arbejde vi selv har måtte sætte i gang, at kunne påvise, at den sundhedsfarlige skimmel kan være forårsaget af det vand der har stået under badeværelsesgulvet, som følge af de to gennemboringer af afløbsrøret fra badekaret.

En skade der har været lavet før vi overtog huset, og som har været umulig for os at konstatere uden den aktuelle opbrydning af gulvet. Og det bekræfter os i den antagelse vi har haft gennem hele forløbet, at der har været noget gruelig galt i det vådrum. En antagelse som I har prøvet at skyde i sænk med en række udokumenterede påstande og gisninger om vores brug af huset.

Hvis I ikke mener, at vedhæftede billeder dokumenterer dette, så synes jeg I skal sende en taksator ud til os igen. Og set i lyset af, at denne sag nu har kørt i 7 måneder, så finder jeg det rimeligt, at dette bliver gjort i starten af næste uge. Vi har, som sagt, været nødt til at starte entreprisen, idet vi ikke længere kunne forsvare at lade sundhedsfaren ved den konstaterede skimmel fortsætte. Og hver dag håndværkerne ikke kan fortsætte arbejdet, vil blot fordyre projektet.

Jeg har svært ved at forstå hvad I mener når I skriver, at I vil anbefale os, at prøve at få et andet forsikrings selskab til at dække skaden. O.C. skriver 'at du sandsynligvis vil få en bedre dækning der end over ejerskifte' (citat). Deraf konkluderer jeg, at vi er dækningsberettiget hos Jer, men I mener vi eventuelt kan få lidt mere et andet sted. 'Begrundelsen hertil er, at der for ejerskifteforsikringen gælder en selvrisiko på 10.000 pr dækningsberettiget skade' (citat).

Jeg vil så gerne minde Jer om, at denne sag er en forsikringssag der gælder skimmel, og sikring og udbedring vil beløbe sig til omkring 150.000,- Selvrisikobeløbet er altså ikke en væsentlig del af en sådan forsikrings dækning.

Vi er sikre på, at vi med den udførlige rapport fra Teknologisk Institut, de fremsendte billeder og underbyggende ekspertise fra vore håndværkere, har både retslig og moralsk hjemmel for vores forsikringskrav."

Klagerens husforsikringsselskab anførte i skrivelse af 19/3 2009 til klageren:

"Jeg var ude hos dig 18-03-2009 hvor jeg sammen med din byggeleder gennemgik din skade.

Brud på afløbsledning fra badekar i gulvkonstruktion i badeværelse, årsagen skyldes at de skruer der holder toilet fast var skruet ned igennem rør.

Sådan dækker vi skaden
Vi erstatter udgifterne til:
Ophugning af beton - fjernelse af våd isolering og støbning af nyt betonklaplag.
Nyt rørføring til badekar.

Vi betaler ikke:
Da du selv har sat renovering i gang af badeværelset dækker vi kun for ovenstående."

Selskabet anførte i skrivelse af 7/4 2009 til klageren:

"Husforsikringen oplyser, at de dækker rørskaden, og principielt også følgerne af denne. Dog kan vi forstå ved Topdanmarks bygningstaksator P.B.H., at følgeskaden i det konkrete tilfælde er blevet afvist, da Topdanmark har vurderet, at dette ligger indenfor planlagte arbejder, som følge af renovering udført af dig.
Det fremgår endvidere af de indsendte tilbud, at tilbud på renovering af badeværelse bliver indhentet den 18. december 2008, hvor du anerkender påbegyndelse af arbejdet den 14. februar 2009 - det vil sige, inden du kender til den konstaterede rørskade.

Supplerende oplyser Topdanmarks bygningstaksator, at der ikke er årsagssammenhæng imellem rørskaden og forholdet, der vedrører væg ved badekar. Vores svar vil således alene tage afsæt i det sidste, da rørskaden er blevet dækket af husforsikringen.

Ved besigtigelse af væggen kunne Topdanmarks bygningstaksator i øvrigt konstatere, at væggen er lidt fugtig, men han vurderer ikke, at der kan ses nogen form for skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand. Den mindre mængde skimmelsvamp, der kan konstateres i badekarrets våde ende, udgør isoleret ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Henset til forsikringsbetingelsernes pkt. 3, fastholder vi vores tidligere afgørelse, da vi ikke finder det sandsynliggjort, at skadebegrebet er opfyldt.

Der vil altid være en risiko i forhold til badeværelseskonstruktionen, at fugt/vand kan trænge ned forbi sammenføjningen af væg og badekar, som holdes sammen den elastiske fuge, hvis denne ikke vedligeholdes med jævne mellemrum.
På trods af renovering af fuge sædvanligvis hører under bygningens almindelige vedligeholdelse, er vi dog indstillet på dække for etablering af en ny fuge. Det er vores vurdering, at udgifterne til dette maksimalt er 1.500 kr. inkl. moms. Da beløbet ikke overstiger ejerskifteforsikringens selvrisiko på 10.000 kr., vil vi nedskrive din samlede selvrisiko, således der resterer 28.500 kr. i den resterende del af forsikringsperioden."

Klageren har ved skrivelse af 14/4 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det skal dække omkostningerne til udbedring af skimmelsvampeskade. Klageren har til støtte herfor anført:

> "Den 25. juli 2008 får vi Teknologisk Institut (herefter kaldt TI) til at lave en rapport omkring skimmel for vores hus på … da vi synes vi har fugtig lugt i huset nordlige ende. Rapporten konkluderer, at vi har særdeles sundhedsfarlig skimmel i det nord vendte badeværelse og der konstateres ligeledes skimmel i det tilstødende rum.
>
> Sidst i august anmelder vi dette til vores daværende forsikrings selskab TRYG. Da vi går ud fra det er en bygnings relateret fejl (som TI også skriver), mener vi det er vores udvidede Ejerskifte forsikring der skal dække dette.
>
> Den 1. september får vi besigtiget skaden af M.B.W. som er taksator for TRYG Ejerskifte. Han virker ikke særlig forberedt, og har som udgangspunkt ikke læst rapporten fra TI, som ellers er den der danner grundlag for hele skadesanmeldelsen.
>
> Den 20 september får vi hans vurdering af skaden. Dette er et afslag om dækning og begrundet med en række gisninger og postulater om vores brug af huset og generelt mener han at det er hvad man kan forvente af et hus fra 1973.
>
> Samme dag (d. 20/9-2008) sender jeg en mail til TRYG hvor i jeg punkt for punkt gennemgår hvad M.B.W. fejlagtigt har antaget omkring os og vores brug af huset.
>
> Først d. 5/11 får jeg svar tilbage på dette. Denne gang fra en ny sagsbehandler, O.C., som giver endnu et afslag. Endnu engang er begrundelsen, at skimmelen skyldes manglende udluftning, lav overflade temperatur på vægge pga. for lidt opvarmning. Alt sammen antagelser som ikke har noget hold i virkeligheden. Generelt undlader man helt fra TRYGs side at kommentere på det væsentligste punkt i TI rapport, nemlig 'karbadeværelse har betydelig vækst af to bygningsrelaterede skimmelsvampe på væg og bag badekaret'. **Man er tydeligvis ikke interesseret i at finde årsagen til angrebet af skimmel men mere hvordan man kan finde en vej ud af forsikringsdækningen**.
>
> D. 17. december sender vi en klage til TRYGs kvalitetskontrol. Endnu engang går der lang tid uden vi får svar. Jeg kontakter derefter TRYG på telefon og får lovning på endnu en vurdering af sagen. Denne gang af TRYGs egen ekspert i skimmel. Jeg undrer mig over at man ikke har valgt at sende ham i første omgang.
>
> D. 4 februar kommer L.H. ud og besigtiger skaden, og laver en rapport.
>
> Vi kontakter vores bank med henblik på at starte udbedringen af skaden selv, idet vi ikke længere kan forsvare, med 3 børn i huset, at have sundhedsfarlig skimmel til stede. Vi ansøger om banklån og kontakter håndværkere der kan udbedre skaden.
>
> Samtidig skifter vi selskab i ren og skær raseri over den måde vi er blevet behandlet på hos TRYG. Vi skifter til Top Danmark. Vi oplyser assurandøren om vores verserende sag med TRYG, så kortene er lagt på bordet.
>
> Den 9. marts går håndværkerne i gang.

Tirsdag d. 10/3-2009 får jeg af håndværkerne at vide, at der står vand under badeværelses gulvet. Årsagen er, at der under installation/udskiftning af det oprindelige toilet er boret ned i afløbsrøret fra badekaret. Derved har det udsivende vand forårsaget den skimmel som vi oprindelig fandt i baderummet.

Med det samme kontakter jeg Tryg kvalitetskontrol hvor sagen dags dato har ligget i 1 måned og 14 dage. Jeg snakker med N.J. som lover at kontakte mig på min arbejdstelefon eller på den opgivne mailadresse, med navn på en kontakt person i Tryg skadesafdeling, som jeg så erfarer sagen er røget tilbage til. Dette sker dog aldrig.

KI. ca. 16:00 sammen dag ringer jeg igen til Tryg kvalitetsafdeling og får nu fat i en ny medarbejder som kan oplyse mig om at N.J. er gået. Hun forsikrer mig om, at jeg vil blive kontaktet dagen efter, altså onsdag d. 11 /3.

På vej hjem i bilen kl. ca. 17:50 bliver jeg dog kontaktet af en ny medarbejder, A.V., i TRYG kvalitetsafdeling, som orienterer mig om, at man på baggrund af L.H.s rapport har sendt sagen tilbage til TRYG Skades afdeling.

Jeg kontakter så TRYG Skades afdeling og O.C., da jeg mener det er vigtigt, at sagen bliver vurderet igen, set i lyset af håndværkernes opdagelse. Han affærdiger sagen og siger, at dette nu er en skjult rørskade, og at det er husforsikringen der skal dække dette. Han konstaterer, at da vi ikke længere har denne forsikring i TRYG må vi rette henvendelse til vores nuværende forsikringsselskab. Jeg bliver mildest talt oprørt over at han med ét affærdiger hvad vi startede som en skimmelsag. Jeg beder ham om at gennemlæse L.H.s rapport og sender ham billeder, taget af håndværkerne, som påviser den gamle skade. Både rapporten og billederne mener jeg fuldstændig underminerer alle de begrundelser vi fra TRYGs side har fået for, at de IKKE skal dække skaden.

D. 11. marts modtager vi så hans vurdering af rapporten fra L.H., sammen med selve rapporten. Dette skrevet i et meget kryptisk brev hvor han skriver: 'Vi vil anbefale dig, at anmelde forholdet til husforsikringen, da du sandsynligvis vil få en bedre dækning der end over ejerskifteforsikringen. Begrundelsen hertil er, at der for ejerskifteforsikringen gælder en selvrisiko på 10.000 kr. pr. dækningsberettiget skade, hvilket der sædvanligvis ikke gælder din husforsikring.' (citat). 'Dækker din husforsikring ikke forholdet, imødeser vi en kopi af afvisningsbrevet fra din husforsikring, hvorefter vi vil genoptage sagen. (citat).

Vi kontakter Top Danmark, da vi ikke ved hvad vi ellers skal gøre. Efter vi har parlamenteret lidt med dem også, får vi en aftale om at de vil sende en taksator ud som vil tage en snak med vore håndværkere. Top Danmark dækker efterfølgende selve rørskaden, men altså ikke følgerne af den. Men set i lyset af, at vi skiftede til Top Danmark d. 1/3 synes vi de udviser stor samarbejdsvilje og forståelse for den dårlige situation vi er i.

Konklusion:
Vi mener, at det faktum at der stod vand under vores badeværelsesgulv med meget stor sandsynlighed forklarer hvorfor vi har haft skimmelsvamp i netop dette vådrum. Fejlen er beviseligt sket FØR vi overtog huset. Når den ikke har vist sig synlig før nu, er det angiveligt fordi at huset før overtagelsen kun var beboet af et ældre ægtepar. Og da huset har 3 badeværelser hvoraf 2 har bad, har det skimmelangrebne badeværelse måske ikke været i brug. Da vi så flyttede ind er badeværelset blevet brugt, og udsivningen fra den gennemborede afløbs slange er begyndt.

Når man tegner en Ejerskifteforsikring har man ingen forhåbninger om at den nogensinde skal komme i brug. Men når man så står overfor en skade der koster op imod 150.000 at udbedre, og det er en fejl man på ingen måde havde kunnet forudse, så har man en forventning om at ens forsikring også dækker.

Når man som forsikringsselskab kan affærdige reelle uvildige undersøgelser med egne udokumenterede påstande, så mener vi at der er tale om 'omvendt' forsikringssvindel. Og der må statueres et eksempel."

Selskabet har ved skrivelse af 6/5 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet, men har tilbudt klageren 12.000 kr. uden præjudice. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det af vores kunde bestilte og iværksatte renoveringsarbejde afhjælper således ikke de i TI-rapporten anførte mulige skadeårsager, ligesom renoveringen ikke bygger på Tls anbefalinger i samme rapport (etablering af udsugning i alle rum samt mekanisk ventilation i bryggers og badeværelser). Vi erindrer om, at det netop er med baggrund i nævnte TI-rapport, at skaden er anmeldt til selskabet.

På dette grundlag er vi - i lighed med husforsikringsselskabet - af den opfattelse, at vores kunde alene er berettiget til dækning af sine meromkostninger ved udbedring af den ved totalrenoveringen tilfældigt konstaterede og forsikringsdækkede skade på det skjulte rør. En skade, som principielt er dækket af både ejerskifteforsikringen og husforsikringen. Når vi har anbefalet, at skaden anmeldes på husforsikringen, er det alene på grund af den bedre dækning for kunden på dette forsikringsprodukt, herunder en væsentlig lavere selvrisiko.

Skadeafdelingen har meddelt kunden deres endelige afgørelse på grundlag af de nye oplysninger ved brev af 7. april 2009. Heri afviser vi at dække udgifterne til renovering af badeværelset under henvisning til, at der er tale om planlagte arbejder, hvorfor vores kunde alene er berettiget til dækning for sin merudgift som følge af rørskaden. En udgift, som allerede må antages fuldt ud dækket af husforsikringen.

For så vidt angår træbeklædningen er det vores vurdering på baggrund af de nye oplysninger i sagen, at der næppe er årsagssammenhæng mellem de konstaterede forekomster af skimmel og det forhold, at badeværelset er udført med træbeklædning på væggene. Uanset at det hører til almindelig vedligeholdelse at sikre, at fugen mellem badekar og vægbeklædning er intakt, har vi dog ved brev af 7. april 2009 tilbudt vores kunde at anerkende etablering af ny fuge som erstatningsberettigende, således at kundens samlede selvrisiko nedskrives med et beløb svarende til udbedringsomkostningerne for fugen.

Vi skal erkende, at sagen har haft et langvarigt forløb for vores kunde. Dette beklager vi meget. Vi mener imidlertid ikke, at vi på noget tidspunkt i forløbet har haft tilstrækkelig grundlag for at iværksætte nærmere undersøgelser ved destruktive indgreb på ejendommen. Dette henset til, at pligten til at fremlægge dokumentation for en skade som udgangspunkt påhviler forsikringstager i medfør af forsikringsaftalelovens § 22, samt henset til, at hverken den af kunden indhentede TI-rapport, vores egen rapport fra Byggeteknik- og Indeklimaafdelingen eller de ved besigtigelsen konstaterede forhold, har kunnet indikere den egentlige årsag til de konstaterede skimmeldannelser - skimmeldannelser som vel at mærke ikke havde et omfang - eller en indflydelse på indeklimaet - som i sig selv kunne føre til dækning på ejerskifteforsikringen.

Det er beklageligt, at årsagen til problemet først opdages tilfældigt den 10. marts 2009 under den af vores kunde iværksatte totalrenovering af badeværelset, men vi mener ikke, at vi som forsikringsselskab kunne eller skulle have handlet anderledes på grundlag af de oplysninger, som løbende har foreligget til vurdering i skadeafdelingen.

Med baggrund i ovenstående mener vi os ikke forpligtet - hverken helt eller delvist - til at dække kundens krav på omkostninger forbundet med en totalrenovering af badeværelset, herunder en renovering, som omfatter væsentlige ændringer og forbedringer på i alt 122.125 kr. Idet vi kan konstatere, at vores kunde via sin husforsikring har fået dækket de meromkostninger, han har pådraget sig ved udbedring af det skjulte rørbrud. En meromkostning på i alt 21.250 kr.

Uanset at det er såvel vores, som husforsikringens opfattelse, at kunden ikke har krav på yderligere beløb, er vi imidlertid indstillet på at lade enhver tvivl herom komme vores kunde til gode. Vi vil derfor - uden præjudice - udbetale et beløb på 12.000 kr. til dækning af udokumenterede merudgifter grundet rørskaden, som vores kunde måtte have haft, og som ikke allerede er dækket af husforsikringen. Beløbet, som vil blive udbetalt uden fratræk af selvrisiko inden for få dage, kan efter vores kundes valg anvendes som hel eller delvis dækning af omkostninger ved udskiftning af fliser, som er afvist af husforsikringen under henvisning til, at arbejdet er omfattet af den planlagte renovering. Ved udbetaling af nævnte beløb mener vi at stille vores kunde som om, han allerede ved anmeldelsen havde påvist rette skadeårsag i medfør af forsikringsaftalelovens § 22, ligesom vi stiller vores kunde som om, flisearbejdet ikke var omfattet af den allerede planlagte totalrenovering af badeværelset."

Klageren anførte i skrivelse af 8/6 2009 til selskabet:

"Vi sender hermed den check på kr. 12.000 vi har modtaget d. 20/5-2009 retur.

Vi værdsætter Jeres ønske om at kompensere os, men finder det for stort et kompromis, at modtage checken på den baggrund som blev formuleret i Jeres svar til vores klage til Ankenævnet for Forsikring.

Vi vil ikke mistænkeliggøres. Som udgangspunkt har argumentationen for ikke at dække skaden fra jeres side hele tiden været, at der var tale om fugt forårsaget af os selv og husets alder.

Efter vi har fundet et entydigt bevis for, at vi gennem hele sagen har haft ret i vores antagelser, så skifter I argument til, at vi alligevel ville have påbegyndt renoveringen. Som om denne altså hele tiden havde været planlagt.

Det er injurier. Og endnu engang udlægger i sandheden efter Jeres bekvemmelighed. Det kan vi ikke acceptere.

Vi har måtte optage et meget dyrt boliglån for at kunne foretage udbedringen af den skade som vi jo mener I burde have indgået i fra starten af. Det vil ikke være svært for os at bevise, at det aldrig har været en tilsigtet istandsættelse. Det kan bevidnes af både banken og alle andre implicerede i sagen."

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 skader 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:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det er ubestridt, at skaden på afløbsrøret er opstået før klagerens overtagelse af ejendommen.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har sandsynliggjort, at det forhold, at der er hul i et afløbsrør, er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Klagerens husforsikringsselskab har dog indvilliget i at dække omkostningerne til udbedring af selve skaden, hvorfor nærværende sag omhandler udbedring af følgeskaderne i form af skimmelsvamp.

Selskabet har afvist at yde dækning til følgeskaderne med henvisning til, at klageren selv iværksatte en totalrenovering, hvorfor udbedringerne af følgeskaderne ikke medførte en ekstraomkostning for klageren. Nævnet finder dog, at totalrenoveringen af badeværelset først blev iværksat efter selskabets afvisning af at yde dækning til den anmeldte skimmelskade. Selskabet har da også - dog uden at anerkende, at være forpligtet hertil - tilbudt 12.000 kr. til dækning af nye fliser, idet Topdanmark Forsikring A/S har afvist dækning herfor med henvisning til den igangværende renovering af badeværelset.

Efter nævnets opfattelse er selskabet retteligt forpligtet til at yde denne erstatning.

Om det kan pålægges selskabet at dække yderligere afhænger både af, om rørbruddet er den egentlige årsag til skimmelvæksten i badeværelset og i givet fald af, om de arbejder, der er iværksat, er dækningsberettigende.

På det foreliggende grundlag er det ikke muligt for nævnet at afgøre dette.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal anerkende, at klageren er berettiget til det tilbudte beløb på 12.000 kr. og skal udbetale klageren dette beløb med tillæg af renter i henhold til forsikringsaftalelovens § 24.

Nævnet kan ikke i øvrigt afgøre sagen.

J. Hermann