855/10

Den 15. november 2010 blev i sag nr. 77.713:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning i forbindelse med skimmelsvamp i den forsikrede ejendoms kælder.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og at forholdet var nævnt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 9/8 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 1956. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 21/4 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.2	Vægge	K1	Enkelt områder i fyrrum og vaskerum har fugtudtræk/porøs puds. Note: Opfugtning i kælderydervægge er helt normalt for ejendomme, der er opført i 50'erne."

Klageren overtog ejendommen den 1/5 2006. Den 13/3 2007 anmeldte klageren til selskabet, at Teknologisk Institut havde konstateret skimmelsvamp i ejendommen. Klage-

ren sendte ved e-mail af 15/3 2007 til selskabet en foreløbig rapport om skimmelsvampeangrebet udarbejdet af Teknologisk Institut, der den 27/2 2007 havde besigtiget ejendommen. Klageren oplyste i denne forbindelse, at hans hustru havde været hospitalsindlagt tre gange grundet åndedrætsbesvær, og at hun var under udredning.

Selskabet taksator besigtigede den 27/3 2007 ejendommen og udarbejdede på baggrund heraf en rapport af 2/4 2007. Af rapporten fremgår bl.a.:

> "Ved besigtigelsen oplyser forsikringstager, at der i kælderen er porøst puds på væggene, hvor der bagved er fundet skimmel iht. rapport fra DTI.
>
> Ved besigtigelsen ses ældre kælder på ejendommen umiddelbart ny istandsat af tidligere ejer.
>
> På væggen i to rum ses der foretaget prøver bagved pudsen.
>
> I rapporten fra DTI er der ikke fundet skimmel på indvendig side, hvor niveauet er højere end normalt baggrundsniveau.
>
> Forsikringstager oplyser ved besigtigelsen at der ikke på udvendig side er eller har været mørke plamager på væggene.
> …
> På baggrund af oplysninger som er beskrevet i tilstandsrapporten vurderer vi, at forsikringstager har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter og omfang i betragtning før overtagelsen. I øvrigt er afskalning og lidt skimmel på kældervægge ikke usædvanlig for bygninger med samme alder."

Af Teknologisk Instituts endelige rapport af 19/4 2007 fremgår bl.a.:

> "**Besigtigelse**
> Ved besigtigelsen blev der registreret følgende:
>
> - Der blev målt forhøjet fugtniveau samt registreret afskalninger af puds på ydervæggene i kælderen fra gulv op til terræn.
>
> - I vaskekælderen var der foretaget en renovering, hvor pudsen var repareret med spartelmasse, og der var lagt fliser på gulvet. Der kunne registreres hvide belægninger på den nyrenoverede ydervæg. Der blev udtaget en prøve på den malede overflade (Pr. 3) samt en prøve på den gamle puds bag den nyetablerede spartelmasse (Pr. 4).
>
> - På kontoret i kælderen var der opsat indvendig efterisolering. Der blev skåret hul i væggen og udtaget to prøver i pudslaget (Pr. 1+2).
>
> - På 1. salen var der i soveværelset opsat lette gavlvægge. Der blev åbnet i gavlvæggen ind til bagsiden af facadebeklædningen (Pr. 5)
>
> - I skunkrummet på badeværelset kunne der registreres en sødlig lugt. Der kunne ikke umiddelbart registreres synlig skimmelsvampevækst i rummet. Der blev fjernet en del af

en masonitplade. Der blev udtaget en prøve på bagsiden af masonitpladen (Pr. 6). Isoleringen, som var placeret på gulvet i skunkrummet lå ikke jævnt fordelt over hele gulvet.

Vurdering
Analyseresultaterne viser en begrænset mængde af skimmelsvampesporer de steder, hvor der er udtaget prøver, Ud fra et erfaringsmæssigt grundlag og de registrerede forhold med pladebeklædninger på vægge i kældre, afskallende puds og maling vurderes det, at der forekommer skimmelsvampevækst i samtlige ydervægge i kælderen.

De registrerede forhold på 1. salen giver ikke anledning til mistanke om skimmelsvampe, der kan påvirke indeklimaet.

I den allerede renoverede væg i kælderen er der fundet svampebiomasse i det gamle pudslag bag den nyspartlede væg.
…
Bilag 2. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe - MycoMetertest

Testen er baseret på detektion og kvantificering af et enzym som findes i både mycelium og sporer hos alle skimmelsvampe. Analyseresultater inddeles i 3 kategorier:

A: MycoMeter-værdi ≤ 25. Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau.

B: 25 < MycoMeter-værdi ≤ 450. Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelse af ældre udtørrede skimmelsvampe

C: MycoMeter-værdi > 450. Niveauet af skimmelsvamp er langt over normalt baggrundsniveau. Resultatet i denne kategori måles på lokaliteter med højt niveau af skimmelsvamp (biomasse) og indikerer massiv vækst af skimmelsvamp

Analyseresultat, MycoMetertest udtaget den 27. februar 2007

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	MycoMeterværdi	Niveau
2	Kælder, kontor, ydervæg, puds ÷ renovering	273	B
3	Kælder, vaskerum, ydervæg, malet puds, renoveret ydervæg overflade	14	A
4	Kælder, vaskerum, ydervæg, renoveret gl. puds	158	B

"

Klageren oplyste ved e-mail af 6/5 2007 selskabet om, at hans hustru havde udviklet en allergisk reaktion på en af de i kælderen konstaterede former for skimmelsvamp.

Selskabet afviste ved skrivelse af 9/5 2007 at yde erstatning i anledning af skimmelsvampeangrebet. Selskabet henviste til, at ejendommen ikke adskiller sig væsentligt fra andre ejendomme af samme alder, samt til at forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, ikke dækkes af forsikringen.

Ved skrivelse af 11/4 2009 anmodede klageren selskabet om at revurdere selskabets afgørelse og anførte bl.a.:

"**Konklusion**

Når man sammenholder oplysningerne i ovenstående 3 dokumenter (A [Selskabets afslag], B [tilstandsrapporten] og C [Rapport fra Teknologisk Institut] konstateres det, at forløbet netop har været som beskrevet i Bolius nyhedsbrev:

1) Tilstandsrapporten angiver en K1 skade. Men den ledsagende information fastsætter helt klart at rapporten er baseret på en visuel gennemgang.

2) Overfor står der: **"Teknologisk instituts resultater der baserer sig på direkte udtagne prøver, der konstaterer at der er skimmelsvamp vækst i samtlige ydervægge og at en renovering skal omfatte samtlige ydervægge i kælderen.**

3) Tilstandsrapporten er åbenbart utilstrækkelig på netop det punkt da det er en visuel gennemgang.

Teknologisk institut anfører at samtlige ydervægge skal renoveres - TRYG hævder at forholdene ikke adskiller sig væsentligt fra andre huse af samme alder og at bygningens værdi og brugbarhed ikke er væsentlig nedsat, og bruger tilstandsrapporten som argument for sit standpunkt. Men **tilstandsrapporten taler kun om 'enkelte områder' og karakteriserer det til K1,** hvilket er fejlagtigt iflg. Teknologisk Institut, der taler om at **samtlige vægge skal renoveres,** et forhold som TRYG helt undlader at forholde sig til.

Vi mener på denne baggrund at afvisningen er forkert.:
Fordi

- **bygningens værdi og brugbarhed er væsentligt nedsat idet Teknologisk institut anfører at samtlige ydervægge skal renoveres**
- det understøttes yderligere af at
- [Klagerens kone] blev syg et stykke tid efter indflytning. Hun fik siden konstateret allergi. Vedlagt er rapport hvor der er testet specifikt for den type af skimmelsvamp konstateret i kælderen og som viser at [klagerens kone] er allergisk overfor denne.

<u>Hertil kan føjes det rent principielle:</u>
Hvis TRYG's argument i øvrigt var rigtigt ville konsekvensen være at alle huse i Danmark fra 50'rne åbenbart var i en tilstand hvor væggene i kældrene var angrebet af skimmelsvamp i et sådant omfang at samtlige vægge skulle renoveres. Det måtte anstændigvis have som konsekvens at Forsikringsbranchen helt måtte udelade dækning af en sådan skade i deres forsikringer."

Selskabet fastholdt ved skrivelse af 18/5 2009 sin afgørelse, hvorefter sagen er indbragt for nævnet.

I selskabets skrivelse af 17/3 2010 til nævnet hedder det bl.a.:

"Ejendommen er opført i 1956, og ca. 1 år efter overtagelsen anmelder vores kunde, at der er skimmelsvamp i kælderen.

Ved taksators besigtigelse af ejendommen kunne det konstateres, at ejendommen er opført i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet i 1956.

Ifølge rapporten fra TI var der ved deres besigtigelse igangsat en større renovering af kælderen, hvor der var fjernet puds og væggene genopbygget i nye materialer. TI kunne registrere forhøjet fugtniveau og afskalninger af puds på kælderydervæggene fra gulv op til terræn.

TI's analyse viser en begrænset mængde skimmelsvampesporer, de steder hvor der er udtaget prøver. Prøverne fra kælder viser MycoMeterværdier på 14, 158 og 273. Værdier mellem 25450 kategoriseres som følgende:

'Niveauet af skimmelsvamp over normalt baggrundsniveau og dette kan skyldes ophobning af svampesporer i støv og snavs eller tilstedeværelse af ældre udtørrede skimmelsvampe.'

Rapporten fra TI angiver ikke nogen byggetekniske fejl som årsag til de konstaterede skimmelsvampesporer.

Vores taksator har ikke kunne konstatere fysiske forhold ved konstruktionen, der adskiller sig væsentligt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det vil sige, at det fugt som er skyld i skimmelvæksten alene kan henføres til bygningens oprindelige konstruktion, som byggeteknisk er helt normal for opførelsestidspunktet.

Der er således ikke konstateret en skadeårsag, som opfylder forsikringens skadedefinition.

På opførelsestidspunktet var det ikke gængs byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger. Dette betyder, at kældre fra 1956 vil være påvirket af grundfugt i mere eller mindre grad, og som følge af dette vil det naturligt være muligt, at finde skimmelsvampesporer i kælderydervæggene, uden at dette skyldes en fejl i kælderens konstruktion henset til husets alder.

Skimmelsvamp kan være en skade i sig selv men dette forudsætter et massivt angreb af skimmelsvamp, som påvirker indeklimaet, og som var til stede ved overtagelsen af ejendommen. I denne sag er der jf. rapporten fra TI og vores taksators observationer ikke tale om et massivt angreb af skimmelsvamp, men alene hvad der er forventeligt henset til den fugtige kælder fra 1956.

I tilstandsrapportens punkt 2.2 er der gjort opmærksom på enkelte områder med fugtudtræk/porøst puds, og i en note til dette har den byggesagkyndige gjort opmærksom på, at opfugtning i kælderydervægge er helt normalt.

Forsikringen dækker jf. afsnit 4.1. i forsikringsbetingelserne ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Beskrivelsen i tilstandsrapporten kan efter vores vurdering ikke betegnes som klart forkert beskrevet, da der er gjort opmærksom på fugt i kælderen i forhold til bygningens alder og byggemetode. Der er ikke konstateret fugt ud over det forventelige i en kælder fra 50'erne.

På baggrund af sagens oplysninger må vi fastholde vores afgørelse, da der, henset til husets alder, ikke er tale om en fejl i konstruktionen, og fordi der ikke er tale om et massivt skimmelangreb i beboelsen, som var til stede ved overtagelsen af ejendommen."

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

…

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."

Nævnet udtaler:

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a., at der er registreret fugt visse steder i kælderens vægge, og den bygningssagkyndige har gjort opmærksom på, at opfugtning i kælderydervægge er helt normalt for ejendomme opført i 1950'erne.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at fugten i kælderen ikke kan anses som værende usædvanligt i en ejendom fra 1956, hvorfor dette forhold ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger

af samme alder. Henset hertil og til oplysningerne i tilstandsrapporten kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen