890/12

Den 23. april 2012 blev i sag nr. 80.830:

xxx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxx xxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over den udbedringsmetode, som selskabet har tilbudt i forbindelse med et anmeldt angreb af skimmelsvamp.

Selskabet henviser til, at den tilbudte udbedringsmetode vil nedbringe skimmelniveauet til det acceptable.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1907, og at klageren overtog ejendommen den 1/9 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/6 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Ejendommen er en fritliggende landejendom, der i sin oprindelse i 1907 var husmandsgård. Den er gennemgribende renoveret og ombygget til beboelse i hhv. 1972 og 1984. Den bærer lidt præg af mange års brug uden nye renoveringer, men fremtræder generelt i rimelig god vedligeholdelsesstand med skader og mangler af en karakter, som man kan forvente af en ejendom af den pågældende type og alder. Generelt fremtræder ejendommen i ganske god stand.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		

2. 80.830

1.1 Udvendigt terrænfald	K3	Forgårdens terræn har forkert fald ind mod huset, således at vand trænger ind mod murene ved stærke regnskyl. Note: Der er dog en nedløbsbrønd til at afbøde dette, men forholdet frembyder fare."

Klageren anmeldte den 29/9 2010 til selskabet, at han i forbindelse med fjernelse af alle gulvtæpper i huset havde konstateret at flere gulve bar præg af vand-/fugtskade, samt at der i bryggerset var tegn på fugtopstigning i væggen og svamp i gulvet. Taksator besigtigede forholdet den 18/10 2010 og afviste herefter at yde dækning.

På klagerens foranledning blev der foretaget en skimmelsvamp- og fugtundersøgelse og udarbejdet en rapport af 21/12 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Konklusion**

Stueplan: gulv- og vægkonstruktioner

På baggrund af undersøgelsen vurderer vi, at gulv- og vægkonstruktionerne i hele stueplan (beboelse) havde forhøjede til mindre forhøjede niveauer af skimmelsvampe.

Vi vurderer generelt at årsagen til opfugtningerne samt væksten af skimmelsvampe i gulv- og vægkonstruktionerne, skyldes opstigende grundfugt, da fugtforholdene i undersøgelsesområderne i stueplan var identiske.
I ældre ejendomme er betondækket i gulvkonstruktionen i stueplan ofte opfugtet pga. manglende kapillarbrydende lag i terrændækket, med deraf følgende risiko for vækst af skimmelsvampe, samt risiko for råd- og svampeangreb i træværket i gulvkonstruktionen.

Yderligere var gulvkonstruktionen i stuen overisoleret med i alt ca. 200 mm isolering. Pga. risikoen for kondensdannelse, bør der højst isoleres med 50 mm isolering på overside betondæk.

Der var ikke indbygget dampspærre i forsatsvæggene, hvilket kan øge risikoen for kondensdannelse på murværket bag forsatsvæggene i ydervæggene. Vi vurderer dog at den primære årsag til opfugtningerne, samt væksten af skimmelsvampe, skyldes opstigende grundfugt i ydervæggene.

Vi skønner at det er nødvendigt at etablere kapillarbrydende lag eller fugtisolering af betondækket, for at forhindre opstigende grundfugt i betondækket, se nedenstående. Ved etablering af kapillarbrydende lag se medsendte Byg-Erfa blad.
...
Ved etablering af indvendig fugtisolering skal membranen på betondækket fastgøres til den vandrette fugtisolering i inder- og ydervæggene, hvis denne er etableret. Hvis der ikke er etableret vandret fugtisolering i vægkonstruktionerne, skal der indsættes membraner i vægkonstruktionerne.
...
Ydervæggene bør kun efterisoleres indefra med f.eks. Microtherm-plader eller iQ-Thermplader, hvor der ikke opsættes tapet, væv eller lign.

Indervæggene bør kun overfladebehandles med uorganiske materialer som f.eks. silikatmaling eller kalkfarve.

1. sal

Vi vurderer at årsagen til væksten af skimmelsvampe i skunkvæggen og gulvkonstruktionen i badeværelset på 1. sal, skyldes en tidligere opfugtning i bygningskonstruktionerne.

Vi anbefaler at der udføres renovering som angivet nedenstående."

Tryg Byggeteknik undersøgte ejendommen den 1/2 2011 og udfærdigede en rapport. Heraf fremgår bl.a.:

"**Konklusion**
Gulve
Skaderne i lakken på trægulvet i stuen vidner om, at der har været høj fugtighed i gulvet inden tæppet blev fjernet. Tæpper vil ofte forhindre eller reducere muligheden for at grundfugt kan frigives til indeluften, således at der sker en ophobning af fugt under gulvene. På besigtigelsestidspunktet kunne der generelt ikke måles høj fugtighed i luften under gulvene.

Derimod kunne det konstateres, at betondækkene var opfugtede. Årsagen er opstigende grundfugt. Terrændækkonstruktioner i ældre ejendomme er typisk uden kapilarbrydende lag og derfor vil der forekomme opstigning af grundfugt. I sådanne konstruktioner kan der erfaringsmæssigt konstateres skimmelsvampe i form af meget svage forekomster på underside af gulvbelægning og en højere forekomst på betondækket. Forekomsterne medfører normalt ikke indeklimaproblemer i form af f.eks. lugtgener og indeklimasymptomer.

På betondækkene kunne der konstateres Mycometer-værdier mellem 336 og 1120 samt høje forekomster af skimmelsvampesporer. Resultaterne sammenholdt med fugtmålinger viser, at der forekommer skimmelsvampevækst på betondækkene.

Forsatsvægge
Der er konstateret opfugtning af ydervæggenes nedre del. Forholdene i åbning C og på ydervæg i disponibelt rum 2 viser, at årsagen til opfugtningen er opstigende grundfugt.

På ydervæggene kunne der konstateres Mycometer-værdier mellem 345 og 554 og sammenhold med fugtmålingerne, kan det konkluderes, at der er tale om skimmelsvampevækst. I forsatsvægge uden dampspærre er der generelt også forekommet vækst på bagsiden af gipspladen.

Indeklimaet
Med baggrund i de registrerede forhold, indeklimagener og muglugten i den ene vinkel af huset, er det vores vurdering, at fugtforholdene og skimmelsvampevæksten i gulvene og forsatsvæggene i stue, køkken, gang, soveværelse og værelse påvirker indeklimaet negativt og anbefaler derfor en renovering af gulve og forsatsvægge i disse rum.

Disponibelt rum 3
Indeklimaet i disponibelt rum 3, hvor der også er strøgulve og forsatsvægge, syntes ikke forringet. Luftfugtigheden bag forsatsvæggen var meget lav. Forsatsvægge med plastmembran reducerer risikoen for, at eventuelle skimmelsvampeforekomster på ydervæggen påvirker indeklimaet negativt.

Udbedringsforslag
Forslaget omhandler stue, køkken, gang, soveværelse og værelse.

Der etableres støvvægge til 1. sal og bryggers.

Gulvbelægning, strøer og isolering fjernes. Betondækket rengøres ved støvsuger med påmonteret HEPAfilter. Efter støvsugningen vil der dog stadig være skimmelsvampe tilstede om end i væsentligt lavere mængde. De resterende skimmelsvampe dræbes ved desinfektion, f.eks. Biox.

Forsatsvægge fjernes til ydervæg. Løs puds og maling fjernes. Ydervæggen støvsuges i minimum 1,5 m's højde over gulv og desinficeres med f.eks. Hysan.

Ved genopbygning af gulve foreslår ... etablering af kapillarbrydende lag eller fugtisolering af betondækket med forskellige produkter. Ved genopbygning af vægge foreslår ..., at ydervæggene efterisoleres indefra med f.eks. Microtherm-plader, jf. ... rapport.

Vi vurderer, at forslagene er gode, men inden valg af metode til genopbygning bør det undersøges, om der er vandret fugtisolering i væggene. Produkter til fugtisolering af betondækket skal være godkendte til brug indendøre. Vi fraråder etablering af traditionelle forsatsvægge."

På baggrund heraf tilbød selskabet at dække udbedring af gulve og indvendige forsatsvægge i stue, køkken, gang, soveværelse og værelse i stueplan samt toilettet på 1. sal. Klageren og hans familie ville endvidere blive genhuset i reparationsperioden.

Klageren var utilfreds med den af selskabet tilbudte udbedringsmetode, samt at selskabet ikke ville undersøge, hvorvidt entreen og badeværelset i stueetagen var angrebet af skimmelsvamp. Han gjorde i den forbindelse gældende, at de to rum var moderniseret samtidig med de øvrige rum, selskabet havde anerkendt at udbedre.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
...
Vi overtog ejendommen 1. september 2010 og konstaterede aftegninger på gulve som gav mistanke om skimmelsvamp. Tryg besigtigede huset, men afviste skimmelsvamp angreb. Da vi efterfølgende oplevede helbredsproblemer engagerede vi bygningsbiologisk rådgivningsfirma ... til at foretage en række destruktive undersøgelser i udvalgte beboelsesrum. ...'s rapport konkluderede skimmelsvampangreb under gulve og i vægge. ... anbefaler fjernelse af gulve og gulvstrør, isolering med efterfølgende afrensning af betondækket. Ved genetablering af gulve skønner ... at det er nødvendigt at etablere et kapillarbrydende lag eller fugtisolering af betondækket. I modsat fald vil der være risiko for fornyet skimmelsvampangreb. ... anbefaler at forsatsvægge og bagvedliggende vægbeklædning, løs puds og maling fjernes,

hvorefter væggene afrenses. Ved genetablering af vægisolering bør kun Microtherm-plader eller iQ-Thermplader anvendes.

Tryg har afvist at etablere et kapillarbrydende lag eller fugtisolering af betondækket under gulve.
Tryg har afvist at genetablere en isolering af ydervægge.
Tryg har afvist at undersøge yderligere to beboelsesrum med ydervægge (badeværelse og entre) - ... undlod at tage prøver af disse rum alene for at undgå destruktive undersøgelser som var vanskelige at reparere, hvis det skulle vise sig, at der ikke kunne konstateres skimmelsvamp
...
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
...
Vi mener på baggrund af tilstandsrapporten med rette at kunne forvente at en ejendom gennemgribende renoveret i 1972 og 1984 (bl.a. gulve og forsatsvægge) ikke er angrebet af skimmelsvamp.

Vi mener at forsikringen bør dække ...'s konklusioner mht. til genetablering af gulvkonstruktionerne således at skimmelsvampangreb ikke kommer igen.

Ejendommens energimærke er 'D'. Vi mener, at hvis der ikke genetableres isolering af ydervæggene vil vi få en væsentlig værdiforringelse af huset, som vil fremstå væsentligt dårligere isoleret end da vi købte det.

Vi mener at Tryg bør foranstalte undersøgelse af skimmelsvamp i yderligere to beboelsesrum: Badeværelse og entré."

Selskabet har i brev af 22/7 2011 til nævnet bl.a. anført:

"**Argumentation**
Af vores kundes klage til ankenævnet fremgår det, at forsikringen bør dække ...'s konklusioner om fugtsikring i gulvkonstruktion og isolering af ydervægge med Microthermplader eller iQ-Thermplader, samt at der foretages undersøgelse for skimmelsvamp i badeværelse og entre.

Ejendommen er opført i 1907 og af tilstandsrapporten fremgår det, at den oprindeligt er opført som husmandsgård. Der er tale om en landejendom, som er renoveret og ombygget til beboelse i hhv. 1972 og 1984.

Ejendommen er undersøgt af både ingeniørfirmaet ... og Tryg Byggeteknik. Begge undersøgelser konkluderer, at årsagen til skimmelsvamp i stueplan er opstigende grundfugt, og af begge undersøgelsers konklusioner fremgår det, at dette skyldes bygningens oprindelige konstruktion uden kapilarbrydende lag.

I 1907 var det ikke gængs byggeskik at sikre konstruktionen mod opstigende grundfugt, og der er således ikke konstateret nogen byggetekniske afvigelser i forhold til husets alder, som årsag til skimmelsvampen.

Der er dog konstateret overisolering af gulvkonstruktion i stue, og vi har anerkendt udbedringen heraf. Det vil sige etablering af 50 mm isolering i stedet for 200 mm isolering.

Manglende sikring af ejendommen mod grundfugt er således ikke et forhold, der opfylder forsikringens skadedefinition.

Der er imidlertid konstateret skimmelsvampevækst på betondæk og ydervægge samt bagsiden af forsatsvægge uden dampspærre. De målte Mycometerværdier på betondæk mellem 336 og 1120 og på vægge 345 til 551 påvirker indeklimaet negativt, og det er vores vurdering, at det massive angreb af skimmelsvamp var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

I overensstemmelse med praksis i Ankenævnet for Forsikring har taksator derfor anerkendt dækning af skimmelsanering for nedbringelse af skimmelsvamp til et acceptabelt niveau for ejendomme af samme alder med samme konstruktion.

Det er således vores vurdering, at der ved overtagelsen af ejendommen har været skimmelsvamp i de pågældende rum af et sådan omfang, at det jf. gældende praksis er en selvstændig skade, der opfylder skadedefinitionen.

Årsagen til skimmelsvampen er som tidligere nævnt de monterede forsatsvægge og bygningens oprindelige konstruktion uden fugtsikring, hvilket ikke er forhold der opfylder forsikringens skadedefinition.

Taksator har meddelt følgende dækningsomfang:

<u>Gulve i henholdsvis stue, køkken, gang, soveværelse og værelse</u>
- nedtagning af køkkenelementer til depot for genmontage
- optagning og bortskaffelse af trægulve og isolering
- skimmelafrensning af eksisterende betondæk
- reetablering af nye pladegulve på strøer inkl. 50 mm isolering og plastfolie fugtspærre
- genmontage af eksisterende køkkenelementer

Gulve erstattes med pladegulve, da gulvene ved overtagelsen var belagt med faste gulvtæpper, og trægulvet har ved overtagelsen således alene fungeret som undergulv for gulvtæpper.

Endvidere har taksator givet dækningstilsagn til plastfolie fugtspærre men afvist dækning af mere effektiv fugtspærre som foreslået i ingeniørrapporten, da dette er en forbedring, som går ud over forsikringens dækningsomfang.

Taksator har oplyst, at erstatningen kan stilles til rådighed, hvis vores kunde ønsker at opdatere/forbedre konstruktionen i forbindelse med udbedring af skaden.

<u>Ydervægge i henholdsvis stue, køkken, gang, soveværelse og værelse</u>
- nedtagning og bortskaffelse af forsatsvægge
- skimmelafrensning af ydervægge
- reparation7afsluttende malerbehandling af ydervægge
- nødvendigt el- og vvs-arbejde

Begge rapporter peger entydigt på, at de opsatte forsatsvægge skal fjernes, da disse er årsag til skimmelsvampevæksten på væggene sammen med den opstigende grundfugt. Det fremgår ligeledes, at forsatsvæggene ikke anbefales opsat igen.

7. 80.830

Rapporten fra ... oplyser, at '*Ydervæggene bør kun efterisoleres indefra med f.eks. Microtherm-plader eller iQThermplader, hvor der ikke opsættes tapet, væv eller lign. Indervæggene bør kun overfladebehandles med uorganiske materialer som f.eks. silikatmaling eller kalkfarve.'*

Udbedringsforslaget er en anbefaling i forhold til byggeskik i dag. Dette er dog ikke ensbetydende med, at anbefalingen er omfattet af forsikringen. Den anbefalede udbedringsmetode for gulve og vægge udgør klare forbedringer i forhold til konstruktioner i tilsvarende ejendomme af samme alder.

De konkluderede fugtproblemer på ejendommen er ikke omfattet af forsikringen, da disse er helt normale for tilsvarende ejendomme fra 1907. Det er alene tilstedeværelsen af den massive skimmelsvamp, som påvirker indeklimaet, der er dækket af forsikringen.

Vi finder det således korrekt, at forsikringen dækker udgifter i det omfang, vi har meddelt kunden, da disse foranstaltninger vil nedbringe skimmelniveauet til det acceptable. Øvrige arbejder, som dels udgør forbedringer af ejendommen, og dels er fugthæmmende foranstaltninger, kan efter vores opfattelse ikke dækkes af forsikringen.

Det skal for god orden skyld bemærkes, at der ligeledes er givet dækningstilsagn til nødvendig genhusning i forbindelse med skaden.

Tryg Bygeteknik har målt luftfugtigheden til lav bag forsatsvægge i disponibelt rum 3, hvor der er plastmembran. Her vurderes der ikke at være forekomst af skimmelsvamp i en sådan grad, at det påvirker indeklimaet negativt. Undersøgelserne har ikke givet anledning til at undersøge badeværelse og entre, men som taksator har oplyst, kan dækningsomfanget af skimmelsaneringen naturligvis genoptages, hvis der konstateres massiv tilstedeværelse af skimmelsvamp, som påvirker indeklimaet negativt.

På baggrund af rapporterne finder vi dog ikke grundlag for, at forsikringen skal foretage destruktive undersøgelser i de pågældende rum.

Hertil skal bemærkes, at eventuel skimmelsvamp bagved eller under flisebeklædning i eks. badeværelse, normalt ikke vil påvirke indeklimaet i en sådan grad, at det kan betragtes som en skade.

Endvidere skal vi bemærke, at energimærkerapporten ikke danner grundlag for forsikringsaftalen, og oplysninger i denne kan ikke lægges til grund for forsikringsdækningen.

På baggrund af sagens oplysninger finder vi ikke anledning til at ændre vores afgørelse."

Hertil bemærker klageren i brev af 5/8 2011 til nævnet, at han frygter, at der bag træpanelerne i entre og badeværelse er skimmelsvamp, da der i begge rum er tydelige lugtgener. Han gør endvidere gældende, at den foreslåede løsning med plastfolie som fugtspærre ikke vil løse problemet med skimmelsvamp.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.
...
9 Hvorledes beregnes erstatningen

9.1 Ejerskifteforsikringen
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."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af gulve og vægge.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at kritisere den af selskabet tilbudte udbedringsmetode, som må anses at være tilstrækkelig til at afhjælpe problemet med skimmelsvamp.

Hvad angår årsagen til skimmelsvampeangrebet - opstigende grundfugt - kan nævnet ikke pålægge selskabet at betale omkostningerne til at få fjernet denne, da en køber efter nævnets opfattelse ikke kan forvente, at en ejendom fra 1907 - renoveret i 1972 og 1984 - er sikret mod denne risiko.

Nævnet kan heller ikke pålægge selskabet at foretage undersøgelse af entre og badeværelse, men bemærker, at selskabet vil revurdere dækningsomfanget af skimmel-

svampesaneringen, såfremt der konstateres massiv tilstedeværelse af skimmelsvamp i disse rum.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson