Ankenævnet for Forsikring

909/13

Den 18. februar 2013 blev i sag nr. 82.829:

xxxxxx xxxxxxxx xxxxx
xxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Tjenestemændenes Forsikring
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 med ekstrasikring og villaforsikring i Tjenestemændenes Forsikring. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for skimmelsvamp.

Selskabet henviser til, at der er udbetalt en kontanterstatning til fuld og endelig afgørelse, og at der i erstatningsbeløbet er indregnet erstatning for eventuel yderligere forekomst af skimmelsvamp.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1939, og at klageren tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 7/11 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 6/7 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bemærkninger	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
1 Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Det er Ikke muligt al besigtige krybekælder på hovedejendom, da der* er *nedlagt nyt pergogulv ovenpå det eksisterende.*	☒	☐	A

…

2. 82.829

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.1 Udvendigt terrænfald	K1	Terrænniveau er for lavt mod vest. Note: Medvirker til at belaste sokkel med fugt.

…

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der er mindre mosbegroninger på tagflade mod nord og på vindfang.
	8.2 Tagfald	K1	Tagfald er for lille til en tagbelægning med bølgeeternit på tag over soveværelse. Det kan ikke konstateres om der er udført undertag. Note: Der kan ikke konstateres vandskader på de underliggende konstruktioner.
	8.4 Hætter/aftræk	K2	Aftræk fra emhætte er ikke tilsluttet den flexible slange der er anbragt på loft. Denne mangler desuden at blive kondensisoleret.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrender bør oprenses for blade, mos mm.
		K2	Nedløbsrør mod syd er tapet i samling og der er modløb i samlinger. Nedløbsrøret er gået fra ved tagrende. Nedløbsrør på nordsiden ved vindfang er revnet og gået helt fra ved terrænniveau.
	8.11 Ventilation	K1	Ventilation af loftrum er utilstrækkelig
	8.12 Isolering	K1	Isolering ligger i flere af spærfagene mindre godt, ligesom der er udlagt en del gamle aviser og andet ovenpå isoleringen. Note: isolering bør omlægges og aviser m.m. fjernes fra loft."

Klageren anmeldte i marts 2010, at eternitplader på taget var nedslidte. Forholdet blev anerkendt som en ejerskifteskade, som klageren selv ønskede at udbedre. Der blev endvidere konstateret nedbrudt træ i tagkonstruktionen, hvilket villaforsikringen dække-

de. På baggrund af klagerens utilfredshed sendte taksator en intern mail af 9/7 2010 til selskabet. Heraf fremgår bl.a.:

"Det har været en langstrakt skade men alt, der ligger før den 18. juni mener jeg ikke er relevant og I får hermed lige en update fra denne dato.

1. Den 18 juni sendes vedlagte tillægsrapport til kunden hvor vi bekræfter dækningen og accepterer tilbuddet fra Tryg-håndværker Tømrermester …
2. Ca. en uge efter bliver jeg kontaktet af kunden, der meddeler at han selv vil udbedre ejerskifteskaden - hvilket vil sige udskifte taget.
Det er ok så vi aftaler vi kan erstatte indkøbte materialer efter kvittering op til 25-30.000 kr. og at kunden selv lever mandetimer som afskrivning.
Vedr. Villaskaden han kunden selv en tømrer som han ønsker at bruge og det aftales at arbejdet udføres af denne til maximalt den pris vi har fået fra Tømrermester … 8.750 kr.
3. Tirsdag d. 6. juli bliver jeg ved middagstid kontaktet af kunden, der meddeler at villaskaden er større end antaget og de ønsker en besigtigelse.
Jeg besigtiger samme dag kl. ca. 15 og der er lidt ekstra nedbrudt træ. Det aftales at kundens tømrer giver en pris/overslag på det nuværende omfang.
Onsdag d. 7 om eftermiddagen lægger kunden en besked på min mobiltelf., der i korthed går ud på at kundens tømrer ikke har tid/lyst til at udbedre råd/svampeskaden og at Tryg nu har et stort problem, da det regner ned.
Jeg aflytter denne besked torsdag d. 8 om morgenen og forsøger i løbet af dagen at finde en tømrer til opgaven uden held da alle har travlt, holder ferie og ikke er specielt interesseret i at overtage en andens arbejde.
Kl. 16:56 i dag ligger der så en noget ubehagelig besked fra kunden, der går ud på at nu må vi ser at kommer i 'hak' for nu gider kunden ikke vente mere!
Ringer straks og prøver på en pæn måde at forklarer at det faktisk er kunden, der har et problem, da vores håndværkere er valgt fra men at vi gerne vil forsøge at hjælpe.
Jeg henviser til … og oplyser han vil være god til opgaven, da han ved hvad der er dækningsberettiget. Kunden regerer meget kraftigt på dette og spørger til om vi (Tryg) nu prøver at løbe fra vores ansvar.
Jeg forklarer at der kan være forhold som ikke er dækningsberettiget f.eks. skimmelsvamp, der ikke har svækket konstruktionens bærerevne."

Da der i forbindelse med udbedringsarbejdet trængte vand ind i ejendommen, foretog selskabets taksator besigtigelse og udfærdigede tillægsrapport af 17/7 2010. Heraf fremgår følgende:

"I forbindelse med renovering af taget er der kommet vand over køkken/allrum og måske i værelset mod vejen.

Ved besigtigelsen d. 14. juli blev stederne hvor der er kommet vand ind fremvist og følgende er konstateret.

I køkken/allrummet er der kommet vand igennem loftet ved loftudtaget og der har været vand på spisebord og trægulv. Det er hurtigt blevet tørret op og det ser ud som om både gulv og bord er blevet reddet. Det kunne ikke umiddelbart registreres fugtskader i loftet men dette kan dog vise sig senere. Er det tilfældet bedes I vende tilbage.

I værelset mod vejen har der været vand på isoleringen over loftet men det ser dog ikke ud til at være trukket igennem til værelset.

I forbindelse med tagrenoveringen bør det tjekkes om der opfugtet isolering og er det tilfældet bør den skiftes.

Affugteren fra … gør ingen gavn mere og der er rekvireret afhentning."

Ud over problemer med taget konstaterede klageren, at krybekælderen var opfugtet, og at der var råd i bjælker og gulv over krybekælderen. Tryg Byggeteknik besigtigede ejendommen den 15/1 2010 og udarbejdede svamperapport af 20/1 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"Vi har den 15. januar 2010 besigtiget ovennævnte ejendom i forbindelse med udbedring af en anmeldt rådskade.

Der er denne forbindelse konstateret angreb af Ægte Hussvamp.

…

Skadeårsag

Ved besigtigelsen var gulve og bjælker fjernet.

Det kunne konstateres at tagnedløb flere steder på huset var defekte og at murværk blev opfugtet.

Dårligt isoleret varmerør var ført rundt i krybekælderen og der var ingen ventilation igennem krybekælderen. Dette har medført at indskudsbrædder/leer er blevet opfugtet og rådnet og derefter faldet ned på gulv i krybekælder.

Årsagen til skaden er en kombination af ovennævnte og manglende ventilation af krybekælderen.

Skadeomfang

Angrebet kan i det vandrette plan følges fra væg mod gang og til og med murpiller foran dørhul, samt fra dørhul og 1,0 meter ud mod vindfang.

I det lodrette plan kan angrebet følges betonklaplag og ca. 5 sten op i murede piller.

Det skal bemærkes, at der i forbindelse med udbedringsarbejdet vil ske en større blotlægning af konstruktionerne, og udbedringsarbejdet og -omfanget skal herefter formentlig reguleres."

Det konstateredes senere, at fugten i krybekælderen skyldtes, at afløb fra badeværelset ikke var ført til kloakken, og selskabet anerkendte at dække rørskaden over villaforsikringen. Selskabet opgjorde i brev af 6/1 2011 erstatningen til 299.375 kr. Af brevet fremgår bl.a.:

5. 82.829

"**Fugtskadet krybekælder**
Det er konstateret at røret fra håndvasken på badeværelset ikke er samlet korrekt og dette vurderes at være den egentlige årsag til opfugtningen af den massive konstruktion under badeværelset og krybekælderen. Det har bevirket at fugtbelastningen i krybekælderen har været lang over det normale og at der er væsentlig vækst af skimmel på organiske materialer foreløbig omfangsbestemt til og med gulvkonstruktionen.

Praktisk og økonomisk er det ikke forsvarligt at skimmelsanerer gulvkonstruktionen og det er besluttet at denne skiftes komplet. Når gulvkonstruktionen er fjernet affugtes krybekælderen og tilstødende konstruktioner. Processen følges løbende og når fugtniveauet har nået et rimeligt niveau skimmelsaneres tilbageværende konstruktioner herunder:

- Sektionering samt opsætning af luftrenser for at opfange fritsvævende skimmelsvampesporer.
- Støvsugning af alle overflader i krybekælder med støvsuger påmonteret Hepa filter.
- Støvsugning af vægge samt vandrette overflader oppe i bolig med støvsuger påmonteret Hepa filter.
- Afrensning af alle overflader i krybekælder med egnede midler.
- Kvalitets kontrol med Mycometer prøver (4 stk.).

Afløbsinstallationen under badeværelset tjekkes for yderlige utætheder."

Parterne havde herefter en længere mailkorrespondance vedrørende erstatningsopgørelsen, idet klageren ønskede erstatningen udbetalt som en kontanterstatning, så han kunne rive huset ned og bygge et nyt. Klageren gjorde i den forbindelse gældende, at en række forhold skulle undersøges og prisfastsættes.

Af mail af 10/1 2011 fra selskabet fremgår bl.a.:

"Nedenstående punkter du nævner er jo forhold, som ikke er konstateret på nuværende tidspunkt.
– Undersøgelse samt evt. udbedring af væggene samt nedsænkede lofter i huset, samt reparation efter dette.
– Undersøgelse samt evt. udbedring af resterende rørkonstruktioner i badeværelse, samt reparation efter dette.
– Undersøgelse samt evt. udbedring af vægge samt loft i badeværelset, samt reparation efter dette.

Med i erstatningsoplægget er 4 stk. prøver, der har til formål at sikre skimmelsaneringen er gennemført tilfredsstillende.
Der kan være ikke konstaterede dækningsberettiget forhold på nuværende tidspunkt men jeg tror absolut sandsynligheden er lille.

Hvis vi skal lave en aftale om kontanterstatning med dokumenterede udgifter som grundlag, er vores forudsætning at denne aftale er til fuld og endelig afgørelse.
Det vil sige, vi skal være enige om den endelige erstatningen og det aftalte beløb kan efterfølgende ikke forhandles uanset hvad der måtte afdækkes under vejs.

Hvis I mener der er uafklarede dækningsberettiget forhold må det undersøges og evt. prissættes inden vi kan lave den endelige aftale."

Af mail af 12/1 2011 fra selskabet fremgår bl.a.:

"Jeres vægge er generelt ikke ført ned i krybekælderen og det er derfor meget lidt sandsynligt, at de skulle være berørt af skaden.
Væggene i badeværelset kan være berørt da konstruktionen under har været meget våd. Gulvkonstruktionen i badeværelset er uorganisk og den skal blot affugtes.
Det vurderes som helt udelukket at der skulle være dækningsberettiget problemstillinger over jeres lofter og det er et forhold vi ikke vil bruge ressourcer på at undersøge.
Ønsker I dette kontrolleret er det for egen regning. Finder I noget, der er dækningsberettiget gælder det også undersøgelsen.

Jeg skal ikke stille tvivl om kompetencen eller seriøsiteten hos det skaderenoveringsfirma I har kontakt til men vi er på ingen måde enig i deres konklusioner eller foreslået fremgangsmåder. Vi har de bedste ressourcer på sagen og vi stiller gerne op på til et møde med det pågældende firma for at få afklaret evt. uoverensstemmelser, hvis I ønsker det.
Hvis du sender mig kontaktoplysningerne vil jeg meget gerne ringe dem op.

Vi kan også gøre det på en anden måde og det er at vi afregner 25.000 kr. til ikke konstaterede uforudsete udgifter som kontrol og reparation vægge.
Beløbet 1* er til fuld og endelig afgørelse og det kan ikke forhandles.
Hvis tilbuddet ikke accepteres i sin helhed bortfalder det.

Giv mig en melding hvis vi skal undersøge væggene og badeværelset nærmere for at kunne prissætte evt. ydelser.

…
1* Uforudsete udgifter vægge m.v. 25.000"

Af mail af 25/1 2011 fra selskabet med resultatet af nogle skimmelsvampeprøver udtaget af Tryg Byggeteknik fremgår bl.a.:

"Som aftalt sendes hermed analyseresultaterne. Jeg laver en rapport senere. Som det fremgår af skemaet, er der ikke forekommet vækst af skimmelsvampe på bagsiden af gipspladerne.

T = Tapeaftryk. M = Materialeprøve.

Prøveudtagningssted	Vækst på materialet
1M/1T	
Køkken, åbning A i gipsvæg mod bad, bagside af gips	Ingen vækst
2M/2T	
Bad, åbning B i gipsvæg, bagside af gips	Ingen vækst
3M/3T	
Bad, åbning B i gipsvæg, bagside af alucraft	Ingen vækst
4M/4T	
Gang, åbning C i gipsvæg mod bad, bagside af gips	Ingen vækst
5M/5T	
Gang, åbning D i gipsvæg mod børneværelse, bagside af gips	Ingen vækst"

Af mail af 28/1 2011 fra klageren fremgår bl.a.:

7. 82.829

"I forbindelse med vores møde onsdag d. 19. januar 2011, vil vi blot gøre opmærksom på at vi som udgangspunkt vil acceptere jeres tilbud på ca. 360.000 kr. som kontanterstatning, den endelige afgørelse er dog betinget af at vores bank bevilliger os et lån. I denne forbindelse vil vi gerne bede dig om at sende os en rapport hvor af kontanterstatningsbeløbet fremgår."

Selskabet sendte mail af 1/2 2011 med den endelige opgørelse af erstatningen. Af mailen fremgår følgende:

"Jeg fremsender hermed vores erstatningsberegning pr. 19.01 2011. Den kan udbetales som en kontanterstatning mod fremvisning af dokumenterede udgifter i.f.m. totalrenovering eller opførelse af nyt hus.

Erstatning pr. 19.01 - 2011

Konstatering af rørbrud og udbedring - egen kloakmester anslået	13 752,00
Midlertidige tiltag som undertryksblæser og rengøring anslået	7.500,00
Nedpakning af indbo egne timer anslået 100 timer á 80 kr.	8.000,00
Flytning, opbevaring i op til 3 mdr, og levering af indbo	14.500,00
Ny gulvkonstruktion inkl. bortskaffelse af eks.	124.375,00
Affugtning af krybekælder og tilstødende konstruktioner ca . 3 uger	12.500,00
Skimmelsanering af tilbageværende konstruktioner	34.750,00
Merudgifter som strøm, vand, varme slutrengøring og lign.	15.000,00
Malerreparationer fodpaneler m.v. anslået	7.500,00
Genhusning 12 uger á 4.225 kr.	50.700,00
Skimmelsanering indbo pr. kulance	25.000,00
1* Uforudsete udgifter vægge m.v.	25.000,00
Af/montering køkken og skab	20.500,00
Selvrisiko villa og indbo	0,00
Erstatning	**359.077,00**"

I forbindelse med nedrivningen af huset konstaterede klageren skimmelvækst i samtlige ydervægge, badeværelsesvægge samt loftet over køkken/alrum, hvilket han meddelte selskabet. Han oplyste samtidig, at udbedringen ville koste 400.000-500.000 kr.

I et bilag til klageskemaet har klagerens advokat redegjort for sagen således:

"**SUPPLERENDE SAGSFREMSTILLING:**

Klager og hans hustru … erhvervede ejendommen … i november 2009. Der var i forbindelse med købet tegnet ejerskifteforsikring hos indklagede og almindelig villaforsikring med policenummer …64.

I november 2009 konstaterede klager, at der var problemer med gulvkonstruktionen i hans hus. Han kontaktede derfor sit forsikringsselskab, Tjenestemændenes Forsikring, som påbegyndte udskiftningen af gulvkonstruktionen i december 2009. I denne forbindelse blev der ikke foretaget undersøgelser for svamp i krybekælderen samt bag ved forsatsvæggene, som findes i huset.

I forbindelse med udskiftning af gulv opdager klager, at gulvet i krybekælderen var vådt omkring det oven liggende badeværelset. Klager rettede henvendelse til den af selskabet anviste, eksterne taksator (…, House Center), som oplyste, at årsagen kunne være, at huset

havde været ubeboet i en længere periode, hvorfor det blot skulle tørre op. Der blev således ikke foretaget yderligere.

I januar 2010 konstateredes der ægte hussvamp under et værelse i huset, som efterfølgende blev udbedret. Der skete således udskiftning af en del af væggen i krybekælderen samt enkelte søjler. Der blev ikke foretaget en yderligere undersøgelse fra selskabets side, om svampen gik op bag ved forsatsvæggene.

I februar 2010 konstateredes det, at taget var utæt. Selskabet indvilligede i, at dække skaden, da tagbelægningen ikke var gammel nok til at kunne erklæres for udtjent.

Det konstateredes efterfølgende, at der tillige var råd/svamp i tagkonstruktionens bærende bjælker. Dele af den bærende tagkonstruktion var skiftet ud under forsikringsdækningen. Grundet mangelfuld afdækning af det åbne tag under tagarbejdet, kom der vandskade på loftet og nede i huset. Der konstateredes i denne forbindelse svampevækst på loftsbrædderne på den side, der vender op mod tagrummet. Selskabets taksator konstaterede ud fra fotos, at det ikke var en farlig svamp, og at det kunne fjernes med Boracol eller lignende svampemiddel. Dette blev gjort. Efter tagets færdiggørelse kunne det dog konstateres, at der nu var svamp i gavlen voksende ind i murværket. Der blev udtaget prøver, der angivelig viste, at svampen var inaktiv.

I oktober 2010 konstateredes der igen svamp i krybekælderen, og at krybekælderen stadig var våd. Dette skyldtes, at afløb fra badeværelset ikke var ført til kloak, men vandet løb blot ud i fundamentet, der derved opfugtede hele krybekælderen. Da gulvet er isoleret, kommer der ikke varme fra huset, som kan hjælpe på tørringen.

I oktober 2010 til januar 2011 prøvede klager at finde en løsning sammen med indklagede, Tjenestemændenes Forsikring v/TRYG Forsikring, som lovede en total undersøgelse af huset for at finde ud af, i hvor stort omfang huset var angrebet af svamp.

Medio januar 2011 undersøgte taksator samt forsikringens svampeekspert huset for svamp. Der blev boret 4 huller i væggene, og man mente, at det ville være lidet sandsynligt, at der skulle være svamp i væggene. Taksator oplyste derudover, at hvis klager ikke accepterede hans tilbud i sin helhed, ville tilbuddet om erstatningsbeløbet bortfalde, hvorefter sagen skulle starte forfra. På denne baggrund, og med de foreliggende oplysninger, accepterede sagsøger tilbuddet.

Medio april 2011 påbegyndte klager nedrivningsarbejde i huset. Under nedrivningen kunne det konstateres, at huset havde svamp 2,5 meter op i stort set alle husets ydervægge samt i loftet, hvor der tidligere var kommet vand ind ved udskiftningen af tagbelægningen. Klager fik i denne forbindelse oplyst, at de prøver taksator og forsikringen har foretaget, ikke har været foretaget de rigtige steder, da man har taget prøverne ved radiator samt i indervæggene, hvor der efter det oplyste skulle være mindst risiko for at finde svamp.

Klager kontaktede herefter selskabet for at få dem til at se på de områder, hvor der var fundet svamp. Selskabet oplyste, at sagen var lukket, og at man ikke vil komme ud og se på de nye skader. I denne forbindelse gjorde klager over for selskabet gældende, at selskabets undersøgelser havde været mangelfulde, og at selskabets tilbud, var blevet accepteret på et mangelfuldt og urigtigt grundlag.

I sommeren 2011 modtog klager afslag på den fremsendte klage. Selskabet anførte, at man var blevet nægtet adgang til hele huset, og derfor ikke havde kunnet foretage en undersø-

gelse af hele huset. Dette afslag klagedes der på ny over, da klager mener, at selskabet har haft adgang til hele huset.

Herefter modtog klager svar fra TRYG Forsikring, som er Tjenestemændenes Forsikrings moderselskab. Afslaget begrundes nu ikke længere med, at man ikke havde haft adgang til at tage de fornødne prøver, men i stedet med, at det må være forventeligt, at der forefindes svamp i et hus, når man har forsatsvægge.

Klager har imidlertid fået oplyst af en ekstern konsulent som arbejder med svampe-sanering, at dette ikke er korrekt, hvorfor klager nu indbringer sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Der vedlægges som **bilag …** mailkorrespondance mellem parterne for perioden 6/1 til 14/1 2011. Heraf fremgår bl.a. posterne i den erstatningsopgørelse indklagede har udfærdiget. Det fremgår videre, at selskabet flere gange udtaler (e-mail af 12/1 og e-mail af 10/1 2011 efter den af selskabet foretagne undersøgelse medio januar 2011), at lofterne ikke kunne være berørt, og at gulvkonstruktionen i badeværelset blot skal affugtes.

Som **bilag …** vedlægges mail-korrespondance for perioden 26/5 til 10/7 2011.

Herudover vedlægges som **bilag …** skrivelse med afslag fra indklagede af 4. august 2011.

Det gøres gældende,

at indklagede har forelagt klageren et ufuldstændigt og mangelfuldt grundlag til at træffe beslutning på,

at indklagede med sin professionelle ekspertise burde have vidst, at der var stor risiko for udbredt svampeskade,

at indklagede derfor burde have tilrådet klageren at foretage yderligere undersøgelser,

at indklagede i stedet har forsikret klager om, at alt var i orden, jf. e-mail af 10. og 12. januar 2011,

at indklagede er ansvarlig for de håndværkere, der ikke dækkede taget af, hvorved vandskade opstod,

at indklagede er ansvarlig for de taksatorer og svampeeksperter, man har engageret til sagen

at indklagede derfor bør pålægges at betale erstatning til klageren."

Selskabet har i brev af 1/8 2012 til nævnet anført følgende vedrørende dækning af rørskaden i krybekælderen over villaforsikringen:

"Sagen er behandlet i henhold til forsikringsbetingelserne 0032 som gælder for vores kundes villaforsikring. (Bilag …)

Sagen drejer sig om, at kunden ikke er tilfreds med forløbet i forbindelse med udbedring af en rørskade i krybekælderen, hvor der ifølge kunden efterfølgende er blevet konstateret skimmelsvamp.

10. 82.829

…

Sagsfremstilling:

Kunden overtog huset den 15.november 2009 og forsikringen herfor blev tegnet hos os med ikrafttrædelse den 7. november 2009. Den 4. december 2009 anmeldte han telefonisk, at han i forbindelse med, at han skulle efterisolere taget konstaterede, at der var råd i bjælker og i gulvet over krybekælder.

Man konstaterede, at der var fugt i krybekælderen og nedbrydning i bjælkebærerlaget. Derfor blev gulvkonstruktionen skiftet komplet og der blev etableret ekstra ventilation i krybekælderen.

Efterfølgende konstateredes det, at der fortsat var vådt i krybekælderen. Dette skyldtes, at afløbet fra badeværelset ikke var ført til kloakken, og vandet løb blot ud i fundamentet og derved opfugtede hele krybekælderen. Vi anerkendte herefter rørskaden og den efterfølgende fugtskade.

Da kunden boede i et ældre hus, besluttede han sig for at få udbetalt reparationsudgifterne som en kontanterstatning til hjælp til at bygge et nyt hus. Vi opgjorde i den forbindelse skaden til den pris, det ville have kostet, at udbedre skaden.

Efterfølgende fremkom kunden med krav, som vi undersøgte og herefter valgt at forhøje vores tidligere tilbudte kontanterstatning. Vi skal endnu en gang gøre opmærksom på, at der ' ikke blev konstateret skimmelsvamp, blot forhøjet fugt.

Tryg's indeklimakonsulent og vores taksator besigtigede i den forbindelse skadesstedet sammen med kunden. I den forbindelse blev der boret flere huller for at undersøge om der eventuel var fugt eller skimmesvamp i konstruktion.

Man konstaterede ved den undersøgelse, at der var forhøjet fugt bag forsatsvæggene i og i forbindelse med badeværelset og det kunne derfor ikke udelukkes, at der kunne være yderligere skimmelproblematikker, der skulle udbedres. (Bilag …)

Vi valgte i den forbindelse ekstraordinært at forhøje erstatningen med 25.000kr. for eventuelle ikke konstaterede skimmelsvampeangreb. (Bilag …)

Vores bygningskonsulent sendte den 1. februar 2011 kunden et tilbud om kontanterstatning til fuld og endelig afgørelse i forlængelse af kundens accept den 28. januar 2011 på en mundtlig aftale herom. (Bilag …)

Når man underskriver en kontanterstatning til fuld og endelig afgørelse er det bindende for begge parter og man kan ikke vende tilbage med yderligere krav.

Vores vurdering

På baggrund af klagen til Ankenævnet har vi gennemgået sagen på ny.

Ankenævnsklagen giver os imidlertid ikke anledning til, at ændre vores tidligere afgørelse i sagen.

Indledningsvis gør vi opmærksom på, at kunden i starten af sagsforløbet udviste truende adfærd overfor vores medarbejdere, hvilket er fuldstændigt uacceptabelt. Efterfølgende blev kunden gjort opmærksom på, at al henvendelse fremover ville foregå pr. skrift.

11. 82.829

Kunden valgte i forbindelse med skaden at rive huset ned, pga. dets stand. I den forbindelse ønskede kunden en kontanterstatning. Huset er revet ned og der er bygget et nyt.

I forbindelse med sagen har vi bedt Tryg's indeklima afdeling foretage en undersøgelse af skimmel i hele huset og der blev i den forbindelse udfærdiget en rapport. Af rapporten fremgår det, at der ikke kunne konstateres noget ved den destruktive undersøgelse. Kopi af rapport er vedlagt til orientering.

Kontanterstatningen er tilbudt på baggrund af det konstaterede skadeomfang ved taksators og Tryg Byggetekniks besigtigelse, og i erstatningen er medtaget de udgifter, der kunne forventes afholdt, såfremt der skulle foretages egentlig reparation af skaden, som vi tidligere har tilbudt.

Kunden har i forbindelse med skaden valgt at nedrive huset og anvende erstatningen til nyt hus i stedet for reparation, og det er vores vurdering, at det tilbudte erstatningsbeløb er i overensstemmelse med de udgifter, der kunne forventes ved en eventuel reparation.

Den omstændighed, at der i den efterfølgende nedrivning opdages skimmelsvamp på ydervægge gør ikke, at den tilbudte kontanterstatning kan genforhandles.

Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at forsikringen alene dækker fjernelse af skimmelsvamp i relation til den dækningsberettigede skade. I huse af samme alder og med samme byggemåde er det ikke unormalt, at der kan forekomme skimmelsvamp i krybekælder og på ydervægge bag forsatsvægge.

Det er vores vurdering, at skimmelsvamp på ydervægge ikke kan relateres til den dækningsberettigede skade.
Det er meget almindeligt at se skimmelsvampeangreb bag forsats vægge som de pågældende. Især når der er rester af tapet på ydervæggen. Efter vores opfattelse er det meget vanskeligt at lave helt tætte indvendige forsats vægge og dermed undgå skimmelsvampeangreb bag forsats vægge.

Trælægterne og bagsiden af alucraften ser jf. billederne meget fine ud og uden skimmelsvampeangreb. Havde der været en fugtbelastning fra krybekælderen og op i forsats væggene ville trælægterne og alucraften også været blevet angrebet.

Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at skimmel på ydervæggene er en følge af skaden men alene udgør normal forekomst af skimmel, der kan relateres til bygningens oprindelige konstruktion i kombination med opsatte forsats vægge.

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 14,4 fremgår det, at hvis udbedring af skaden ikke udføres, opgøres erstatningen som en kontanterstatning til fri rådighed, der svarer til det beskadigedes værdi(dagsværdi) umiddelbart før skaden.

Det er vores vurdering, at vi ikke har forelagt kunden et ufuldstændigt og mangelfuldt grundlag til at træffe en beslutning.

Vi har flere gange bedt kunden om at få foretaget yderligere undersøgelser. Vi har i den forbindelse gjort kunden opmærksom på, at disser undersøgelser skulle betales af ham selv såfremt der ikke blev konstateret en dækningsberettiget skade.

12. 82.829

Efter den sidste besigtigelse med TRYG Indeklima og taksator tilbød vi, at bore yderligere huller for at afdække fugtproblemer og eventuel skimmelsvamp. Der blev foretaget 3-4 huller omkring badeværelset, hvor der ikke blev konstateret angreb af skimmelsvamp. Vi tilbød herefter forsikringstager at foretage yderligere undersøgelser, men der var enighed om mellem forsikringstager, Tryg Indeklima og taksator, at dette ikke var nødvendigt. Ved de sidst foretagne undersøgelser blev der ikke konstateret skimmel men fugt der kunne føre til skimmel. For at imødekomme tvivl valgte vi ekstraordinært at forhøje kontanterstatningen med 25.000 kr. Forsikringstager ønskede at tænke over tilbuddet og vendte tilbage efter nogle dage og accepterede skriftligt vores tilbud.

Hvad angår vandskaden blev denne besigtiget og er afregnet overfor forsikringstager.

Vi er enige i, at Tjenestemændene er ansvarlige for taksatorer og Tryg's indeklima firma, som har besigtiget skadestedet i forbindelse med skaden. Vi står inde for de undersøgelser, der er foretaget på foranledning af Tjenestemændene.

Det er fortsat vores vurdering, at vi har udbetalt erstatning 383.163,26 kr., som svarer til den skade, der er omfattet af forsikringen.

Vi skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at vi ikke har presset kunden til at underskrive et kontanterstatningstilbud. Tilbuddet er udfærdiget, fordi kunden gav udtryk for, at han havde overvejet at rive huset ned og herefter bruge kontanterstatningen til hjælp til at opføre et nyt hus. Huset er efterfølgende nedrevet og der er bygget et nyt hus.

Det er endvidere vores vurdering, at skimlen ikke kan brede sig fra krybekælder til vægge på loftet.

Desuden er det vigtigt at pointere, at der ved de seneste svampeprøver ikke er blevet konstateret skimmel men blot fugt, som kunne føre til skimmel

Vi er bekendt med, at vores kunde ikke har været tilfreds med forløbet omkring skadeforløbet og vi skal da også beklage, at der har været tale om et langvarigt og kompliceret forløb.

Vi er uforstående overfor yderligere krav fra kunden og må fastholde, at vi ikke ser os i stand til at betale yderligere erstatning i den pågældende sag.

Til nævnets orientering kan vi oplyse, at vi i den skade, der er årsag til nærværende følgeskade, har udbetalt en erstatning på 200.611,97 kr."

Hertil bemærker klagerens advokat i brev af 13/9 2012 til nævnet bl.a.:

"Først og fremmest må det på enhver måde afvises, klager nogensinde har optrådt truende overfor forsikringsselskabets medarbejdere. Det forekommer som en urimelig beskyldning - som i øvrigt synes uden nogen form for relevans i forhold til sagens faglige håndtering. Såfremt forsikringsselskabet fastholder anklagen, opfordres selskabet til nærmere at redegøre for dette samt dokumentere anklagen.

Forsikringsselskabets udbetaling på yderligere 25.000 kr. skete til dækning af 'ikke konstaterede uforudsete udgifter som kontrol og reparation af vægge', således som det fremgik forsikringsselskabets mail af 12. januar 2011, der indgår i det fremsendte bilag ... Det er således ikke korrekt, at betalingen skete for ikke konstaterede skimmelsvampeangreb således som det anføres af forsikringsselskabet, men alene udbetaling i forbindelse med undersøgel-

ser for konstatering af yderligere skader/angreb. Der er derfor ikke med det udbetalte beløb gjort op med de skader, som eventuelt måtte vise sig ved den videre undersøgelse.

Som et af sine væsentligste anbringender for sit synspunkt, anfører forsikringsselskabet, at det i huse af den pågældende alder ikke er unormalt, at der kan forekomme skimmelsvamp i forskellige konstruktioner. Såfremt forsikringsselskabet således mente, at selskabet ikke var ansvarlig for sådanne angreb, måtte der være taget forbehold herom i forsikringspolicen - hvilket ikke er sket. Forsikringsselskabet kan ikke efterfølgende indføre et sådant forbehold, med den konsekvens at selskabet ikke skal erstatte visse former for angreb af skimmelsvamp.

Forsikringsselskabet anfører, at der blev foretaget en undersøgelse af skimmel i hele huset. Ikke desto mindre fremgår det af sagen, at det fulde omgang af angrebet ikke blev afdækket ved denne undersøgelse. Selskabet valgte - som et af de få steder - således blandt andet at undersøge et område bag en radiator, hvor angrebet netop må antages at være beskedent. Indklagede forsikringsselskab burde derfor være klar over, at angrebet formentlig havde en betydeligt større udbredelse, end det umiddelbart kunne konstateres, og dermed, at den tilbudte erstatningssum ikke reelt dækkede samtlige udbedringsomkostninger.

Forsikringsselskabet anfører, at klager skulle have påtænkt at nedrive huset. Hertil skal det blot oplyses, at tanken om husets nedrivning opstod først, da forsikringssagen skred frem, og det viste sig, at det ikke var muligt at foretage en forsikring af huset, bortset fra en sædvanlig lovpligtig brandforsikring.

I tilslutning til de i min klageskrivelse af 2. juli d.å. anførte udsagn til støtte for klagen, gøres det endvidere gældende,
At indklagede i sin forsikringspolice ikke har taget forbehold for, at selskabet ikke ville dække visse former for svampeskader,
at udbetalingen af delerstatningen på 25.000 kr., alene dækkede 'ikke konstaterede uforudsete udgifter som kontrol og reparation af vægge', og således ikke tjente til erstatning for udbedring af ikke konstaterede skimmelsvampeskader i deres helhed,
at klager derfor fortsat har krav på den erstatning, som andre skimmelsvampeskader ville medføre,
at forsikringsselskabet ved sin undersøgelse foretog en selektiv undersøgelse af klagers hus, og således undgik bevidst undersøgelse af områder, hvor skimmelsvampen måtte antages at være særlig udbredt, og
at klager ved modtagelsen af den fastsatte erstatningssum, ikke var fuldt informeret om skadens omfang, og derfor ikke havde et tilstrækkeligt grundlag for at vurdere det fremsatte tilbud."

Selskabet er i brev af 4/10 2012 til nævnet fremkommet med yderligere bemærkninger til erstatningsopgørelsen samt kommentarer til ejerskifteforsikringen. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Tilbuddet.**
Af de foreliggende oplysninger kan vi konstatere, at vores taksator den 6. januar 2011 sender en rapport til kunden, hvor erstatningen er opgjort til 299.375 kr.

Den 19. januar 2011 afholdes der møde på ejendommen, og efter dette møde forhøjes erstatningstilbuddet til 360.000 kr.

I dette tilbud er iberegnet uforudsete udgifter vægge mv. til en værdi af 25.000 kr., og det oplyses, at dette tilbud er til fuld og endelig afgørelse af sagen, og beløbet stilles til rådighed til en total renovering eller til opførelse af et nyt hus.

Vores kunde accepterer tilbuddet, og vælger efterfølgende at nedrive den eksisterende ejendom og opføre et nyt.

Det er i forbindelse med nedrivningen af ejendommen, og ikke i forbindelse med renovering af ejendommen, at der efter vores kundes opfattelse er konstateret yderligere skimmelsvamp på indervæggene.

Imidlertid er det fortsat vores opfattelse, at vores kunde har påbegyndt nedrivningen og genopførelsen af en ny ejendom med en viden om, at vores erstatning alene kunne udgøre de tilbudte og accepterede 360.000 kr.

Det er således fortsat vores opfattelse, at der i forbindelse med tilbuddet og accepten af samme er indgået en bindende aftale, og at der ikke er forhold, der kan gøre, at denne aftale skal tilsidesættes.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at der er bestemmelser i Aftaleloven der kan medføre, at den indgåede aftale om kontanterstatning, herunder beløbet skal tilsidesættes.

Endvidere fremgår det af de foreliggende oplysninger, at vores kunde i forbindelse med sagens forløb vælger at betragte ejendommen som totalskadet, hvorfor vores kunde selv vælger at nedrive ejendommen og genopføre en ny.

Villaforsikringen
I relation til dækningen over Villaforsikringen skal vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at Villaforsikringen i henhold til betingelserne dækker aktive angreb af trænedbrydende svamp.

Allerede fordi skimmelsvamp ikke er trænedbrydende vil skimmelsvamp, som udgangspunkt ikke være omfattet af villaforsikringens dækningsområde.

Dog vil en skimmelsanering kunne være omfattet af en Villaforsikring i det omfang, at der er tale om en følgeskade af en allerede dækningsberettigende skade.

Ejerskifteforsikringen
Vores kunde har med ikrafttræden den 7. november 2009 tegnet ejerskifteforsikring hos med betingelser 0702 og med Ekstrasikring. Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 6. juli 2009.

Den 4. marts 2010 modtager vi kopi af kundens anmeldelse af tagskader til Villaforsikring, og samme dag anmoder vi kunden om at indsende kopi af diverse materialer til brug for vores vurdering af sagen.

Vores kunde indsender materialet den 13. marts 2010 sammen med en nærmere beskrivelse af forholdet omkring tagskaderne.

Da vi allerede havde taksator … til at undersøge Villaskaderne, anmodede vi samme taksator om at undersøge forholdet i relation til ejerskifteforsikringen.

Forholdet besigtiges den 24. marts 2010, og den 2. maj 2010 fremsender vores taksator en besigtigelsesrapport til vores kunde. I denne rapport anerkendes forholdet vedrørende tagpladerne.

Den 21. maj 2010 vender vores kunde telefonisk tilbage med anmodning om, at der aftales en kontanterstatning, således at kunden selv udbedrer forholdet.

Vores taksator udarbejder og sender den 18. juni 2010 en tillægsrapport på sagen. Rapporten sendes til vores kunde. I denne rapport er erstatningen for den dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen opgjort til 34.500 kr.

Den 9. juli 2010 modtager vi en e-mail fra vores taksator, der blandt andet oplyser, at vores kunde har valgt selv at udbedre tagbelægningen, og der aftales en kontant erstatning på 20.000 kr.

I forbindelse med den samtale, som vores taksator havde med kunden op til denne e-mail, havde vores taksator endvidere gjort kunden opmærksom på, at skimmelsvamp ikke kunne betragtes som en dækningsberettigende skade.

På baggrund af denne e-mail udbetaler ejerskifteforsikringen den 16. juli 20.000 kr. til vores kunde til fuld og endelig afgørelse af sagen vedrørende tagbelægningen.

Den 19. juli 2010 modtager sender vores taksator en ny tillægsrapport til vores kunde, idet der i forbindelse med renoveringen af taget er sket vandindtrængning på ejendommen.

Vores taksator sender den 28.november 2010 en opdatering af de seneste anmeldte forhold til vores kunde.

Herefter er der i december 2010 nogen e-mail korrespondance mellem vores kunde og vores taksator, herunder især omkring fugtproblemer i krybekælderen, som den bygningssagkyndige ikke havde adgang til i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.

Ved e-mail af 7.december 2010 oplyser vores taksator, at det er konstateret, at årsagen til opfugtningen i kælderen er et rørbrud, som er omfattet af villaforsikringen.

Herefter modtager vi den 10.februar 2012 en anmodning fra kunden om aktindsigt i sagen, og denne anmodning imødekommes den 14. februar 2012."

Afslutningsvis har klagerens advokat i brev af 26/10 til nævnet bl.a. anført:

"Det anføres af Forsikringsselskabet gentagne gange, at skimmelsvampeskader alene er forsikrings- dækkede, såfremt 'der er tale om en følgeskade af en allerede dækningsberettiget skade.'

De skimmelsvampeangreb, som klager har påvist, er netop forårsaget af skader, som er forsikringsdækkede.

Dels konstateredes et skimmelsvampeangreb i loftskonstruktionen forårsaget af defekte tagplader, som Tryg accepterede som dækningsberettigede, dels konstateredes et omfattende skimmelsvampe- angreb i ejendommens krybekælder, hvor den årelange fugtophobning skyldtes en mangelfuld tilslutning af afløb fra håndvask. I øvrigt bemærkes det, at fugtskade

kunne være konstateret ved en besigtigelse af det støbte gulv i badeværelset, og der er således ikke tale om, at skaden befandt sig på et for den bygningssagkyndige ikke tilgængeligt sted. Den primære årsag - og dermed følgeskaden - er således omfattet af ejerskifteforsikringen, ligesom skaden, som af Forsikringsselskabet anført, var dækket af villaforsikringen.

Såfremt Tryg havde foretaget en korrekt undersøgelse af ejendommen, og ikke blot den tidligere omtalte selektive prøvetagning på udvalgte steder, hvor skimmelsvamp ikke kunne forventes, ville der være konstateret disse mere omfattende skimmelsvampangreb.

Da klager tiltrådte Forsikringsselskabets endelige forslag om en sumudbetaling, skete dette ud fra en forudsætning om, at Forsikringsselskabet havde foretaget en fyldestgørende undersøgelse af ejendommen, og at den tilbudte forsikringssum, således var dækkende for de mangler og skader, der var konstateret på ejendommen. Efterfølgende har det vist sig ikke at være tilfældet.

Til Forsikringsselskabets bemærkninger om ejendommens salgspris og grundværdien, bemærkes det, at ejendommen på tidspunktet for klagers køb var udbudt til salg for 2.195.000 kr., og at den offentlige ejendomsvurdering var 2.450.000 kr. Den for ejendommen udarbejdede tilstandsrapport indeholdt ingen meget alvorlige anmærkninger om bygningens tilstand - således var der i rapporten hverken anført forhold med vurderingen K3 eller UN. Når klager kunne erhverve ejendommen til en pris af 1.550.000 kr., må dette primært tilskrives det på handelstidspunktet generelt trængte ejendomsmarked, og klager havde ikke - eller burde ikke have haft - en forventning om, at ejendommens stand ikke svarede til det, som fremgik af tilstandsrapporten."

Af forsikringsbetingelserne for villaforsikringen fremgår bl.a.:

"**9. Insekt- og svampeforsikring**

…

Forsikringen dækker:

Skader i bygningsdele af træ samt i murværk som følge af

…

Aktive angreb af trænedbrydende **svamp***

…

Ordforklaring:

Svamp

Som svamp betegnes enhver skade forårsaget af svampeangreb, hvor nedbrydningen er hurtigt forløbende i forhold til konstruktionens forventede funktionstid.

…

10. Rør- og kabelforsikring

…

Forsikringen dækker:

Skader i form af utætheder i de **skjulte*** rørinstallationer og fejl i de **skjulte*** elkabler, som er nævnt i gruppe 4, og som sikrede har vedligeholdelsespligten for, samt:

…

Følgeskader på bygning forårsaget af en dækningsberettiget utæthed/fejl i de installationer, som er nævnt i gruppe 4.

…

14.4. Kontanterstatning til fri rådighed

Hvis udbedring af skaden ikke udføres, opgøres erstatningen som en kontanterstatning til fri rådighed, der svarer til det beskadigedes værdi (dagsværdi) umiddelbart før skaden.

17. 82.829

Ved bygningsskade kan kontanterstatning til fri rådighed ikke overstige den beskadigede bygnings/-bygningsdels handelsværdi umiddelbart før skadens indtræden."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

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

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

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

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller 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.
…
4.3
Skader og nærliggende risiko for skader på bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen.
…
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.
…
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.

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

18. 82.829

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af lofter, gulve, tag og krybekælder.

Nævnet udtaler:
Selskabet anførte i mail af 10/1 2011 til klageren, at en aftale om kontanterstatning forudsætter, at aftalen indgås til fuld og endelig afgørelse. Ved mail af 28/1 2011 accepterede klageren den tilbudte erstatning på ca. 360.000 kr., i hvilket beløb er inkluderet en post på 25.000 kr. til uforudsete udgifter som kontrol og reparation af vægge.

På denne baggrund og med henvisning til parternes mailkorrespondance vedrørende erstatningsopgørelsen i øvrigt finder nævnet, at der er indgået en aftale om erstatning til fuld og endelig afgørelse vedrørende skader på huset. Efter nævnets opfattelse er der ikke grundlag for at tilsidesætte denne aftale, og nævnet kan allerede derfor ikke pålægge selskabet at yde dækning for skade, der blev konstateret i forbindelse med nedrivningen af huset.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson