926/13

Den 4. november 2013 blev i sag nr. 83.485:

xxx xx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at dække et anmeldt forhold vedrørende skimmelsvamp i ejendommens vægge og gulve.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition eller er omfattet af den udvidede dækning. Selskabet gør endvidere gældende, at der er indtrådt forældelse.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1953, og at klagerne overtog ejendommen den 1/9 2007. Forsikringen blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 20/12 2006. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Facaderne har enkelte tynde revner samt mindre områder hvor pudsen har sluppet underlaget (lyder hult ved bankning).

4. Vinduer og døre		
4.3 Fuger	K1	Fugerne under vinduerne er lagt helt fremme i niveau med vinduets underkarm. dette kan bevirke at underkarmen opfugtes.

...

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Tagpladerne er som følge af alder begyndt at løfte sig i hjørnerne. Herved ligger pladerne ikke tæt til hinanden. Dette giver risiko for vandindtrængen. Dette ses hovedsagelig på tagfladen mod baghaven. Note: Tagbelægningen må forventes at skulle udskiftes indenfor den kommende årrække pga. alder.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Zinktagrenden mod baghaven har flere utætheder. Tagrenden er slidt og vurderes som værende udtjent.
8.8 Spær og lægter	K1	Ventilationen af tagrummet er mindre end hvad der i dag foreskrives. Dette kan give kondens i tagrummet på visse årstider hvilket spor på lægterne indikerer. Dette vurderes imidlertid til at være uden praktisk betydning.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	Ved ikke
...				
0.7	Er grunden periodevis oversvømmet? Hvis ja, hvor? **Ved større nedbørsmængde kan der forekomme vandpytter bagest i haven i vinterperioden.**"	☐	☒	☐

Klagerne anmeldte telefonisk den 17/10 2007, at der var mug/skimmelsvamp på gavlvæggen. I forbindelse hermed noterede selskabet bl.a. følgende:

"Beskrivelse: mug (skimmel) på indersiden
af gavlvæg - oplyst omkring skimmel/bygningerne/kuldebroer"

Selskabet sendte herefter brev af 17/10 2007 til klagerne med anmodning om yderligere oplysninger i form af købsaftalen, tilstandsrapporten og en beskrivelse af det anmeldte forhold.

Klagerne fik foretaget en indeklimaundersøgelse af Hussvamp Laboratoriet ApS, som udarbejdede rapport af 25/10 2007. Af rapporten fremgår bl.a.:

"Prøvemateriale

Prøven bestod af stykke af glasvæv, som der efter modtagelsen i laboratoriet blev taget aftryk af med en kontaktskål med maltekstrakt agar (MEA).
...
Diskussion

Direkte mikroskopi

Prøve P.1 viste massiv vækst af skimmel med mange sporer.
Der var mange bakterier, som tegn på at konstruktionen er opfugtet.
Der er risiko for helbredsproblemer ved ophold i rummet.

2. Overfladeanalyse

Prøve P.1A viste høj kimbelastning, som næsten udelukkende bestod af skimmelsporer.

Ved høj kimbelastning vil der være så mange sporer i luften, at det kan give helbredsproblemer for personer, der opholder sig i rummet igennem længere tid. Det gælder især, hvis der er tale om små rum og hvis store flader (flere kvadratmeter) er inficeret. Det er specielt symptomer på indeklimasyge som gør sig gældende, og giver sig udslag i irriterede slimhinder, hoste, snue, kløe, muskel- og ledsmerter m.m.

Ved længere tids ophold i rum med høj kimbelastning kan der ske en sensibilisering, således at man reagerer med ovennævnte symptomer blot ved kort tids eksponering og ringe forekomst af skimmelsvampe.

Artsbestemmelserne viser, at der forekommer en art, som kan producere helbredsskadelige giftstoffer (T). Det drejer sig om *Aspergillus candidus ,* som dog ikke er dominerende i prøven.

Der var dominans af arten *Ramularia didyma* (von Arx). Denne er ikke almindelig i indendørs prøver, og er ikke kendt for at producere giftstoffer eller give allergi. Dog er den til stede i så høje mængder, at det kan give gener ved ophold i rummet.

Når arter er dominerende i de prøver, hvor de er fundet, og der kun er få andre arter til stede, tyder det på at de gror på stedet.
I prøver med mange forskellige skimmelarter, hvor ingen af dem dominerer er det ofte et tegn på, at sporerne er slæbt ind med støv udefra.

Der er ikke fundet nogen kendte allergifremkaldende arter (A), men det kan ikke udelukkes, at specielt disponerede personer kan være overfølsomme overfor nogle af de fundne arter.

Konklusion

I de områder, hvorfra prøve P.1 er udtaget, er der massiv skimmelvækst og kimbelastningen er uacceptabel høj, ligesom der forekommer en sundhedsskadelig art. Det er derfor nødvendigt at foretage ændringer og reparationer, der kan fjerne forekomsten af skimmelvækst.

Reparation

Vi har fået oplyst fra rekvirenten og kan se af prøven og tilsendte fotos, at skimmelvæksten forekommer på glasvæv på en kold og dårligt isoleret ydermur. Årsagen til skimmelvæksten må derfor antages at være kondensdannelse på denne kuldebro. Alternativt kunne der være

tale om indtrængende fugt udefra eller nedefra, men den mest sandsynlige forklaring er kuldebrosproblematikken.

Skimmelsvampe kræver fugtighed (>14% træfugtighed) og tilstedeværelse af organiske stoffer for at kunne gro. Til det sidste er træ, papir i form af tapet, tapetklister og plasticmaling velegnet, men selv støvansamlinger er tilstrækkeligt. I dette tilfælde er det maling og vævklister som er kilde til organisk stof.

Det første der skal gøres er derfor at opspore og eliminere fugtkilden, evt. ved en ændring af konstruktionen. I nærværende tilfælde skal væggen isoleres. Dette kan gøres på udvendig side eller med etablering af en indvendig forsatsvæg. Her skal gældende retningslinier, navnlig vedrørende dampspærre, overholdes.

Inden en egentlig reparation påbegyndes, skal alt inventar, tæpper o.l. i rummet rengøres ved afvaskning eller støvsugning og derefter fjernes fra rummet. Det skal sikres, at døre til andre rum holdes lukket evt. forsegles, så man undgår spredning af støv og sporer under reparationsarbejdet. Der kan opsættes støvvægge, hvis kun en del af et rum skal behandles, eller hvis der findes åbninger til andre rum uden døre.

Eventuelt angrebet isoleringsmateriale fjernes helt og erstattes med nyt."

Rapporten blev efter det oplyste først forelagt selskabet den 17/8 2012.

Den 15/1 2011 var klagerne udsat for en tøbrudsskade, hvilket de den 26/4 2011 anmeldte til selskabet, som besigtigede forholdet. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"

Beskrivelse af skaden: *Skadeomfang, løsningsmodel*	Tøbrudsskade. Tagrenden var frosset og da tøvejret kom, er vandet stemt op under taget og løbet ind på lofterne. Fugtskade på lofter i spisestue, stuen, køkken, gang, toilet og værelse. Fugtskade i forsatsvægge i stuen, spisestue, værelse samt ydervægge i køkken, gang og toilet. Fugtskade på gulvet i stuen. Store afskalninger på ydervægge på begge langsider, udendørs.

"

Den 11/5 2011 blev der foretaget en fugtundersøgelse på ejendommen af SSG Fugtteknik, som målte opfugtede ydervægge samt fugt i trægulv og under belægningen i forstuen og køkkenet.

5. 83.485

Den 5/7 2011 blev der foretaget en skimmelsvampe- og fugtundersøgelse af Bøgh & Helstrup. Af rapporten dateret den13/7 2011 fremgår bl.a.:

"**Konklusion**

På baggrund af undersøgelsen og analyseresultatet vurderer vi, at det kan være sandsynligt, at den registrerede vandindtrængning fra tøbruddet har bidraget til den registrerede vækst / forekomst af skimmelsvampe.
Den endelige skadesårsag blev ikke fastlagt og vi skønner at der flere forhold der har medvirket til de registrerede forhold.
Vi vurderer på baggrund af de målte fugtniveauer i fodpaneler og ydervæg i entre, forstue og køkken at ejendommen antageligt har mindre problemer med opstigende grundfugt eller vandudsivning fra rør under terræn i området.
Det virker usandsynligt at vandindtrængningen via tilbageløb fra tagrende kan medvirke til en så markant opfugtning af fodpaneler.
Vi anbefaler at der udføres supplerende undersøgelser for at afdække dette forhold, hvor bl.a. forsyningsledninger trykprøves og kloakledninger tv-inspiceres. Hvis der ikke bliver registreret lækager i rørføringerne er der sandsynligvis problemer med opstigende grundfugt, og så bør gulvkonstruktionen og terrændækkets opbygning undersøges nærmere ved f.eks. ophugning 1-2 steder.
Analyseresultatet fra prøverne udtaget i loftkonstruktionerne viste kun let forhøjede niveauer af skimmelsvampe. Vi anbefaler at loftskonstruktionen i entre skimmelsvamperenoveres samt at profilbræddelofter repareres i nødvendigt omfang for udbedring af inspektionshuller samt eventuelle vandskadede områder.
Inspektionshuller i loftkonstruktionen blev udboret i områder med synlige skjolder og ikke nødvendigvis tæt på ydervægge hvor opfugtningen antageligt har været størst. Eventuelt kan der udføres supplerende prøver i loftskonstruktionen ved overgang til ydervægge eller man kan ud fra et forsigtighedsprincip udskifte profilbrædder yderst langs ydervægge og ca. 30-40 cm ind.

I soveværelset blev der registreret forhøjet vækst / forekomst af skimmelsvampe bag filtbeklædningen som vi vurderer, er opstået som en følgeskade af vandindtrængningen.

Den registrerede vækst / forekomst af skimmelsvampe bag forsatsvægge er erfaringsmæssigt noget vi ofte ser.
...
Vi vurderer at årsagen til den registrerede vækst / forekomst af skimmelsvampe på ydervæggen bag forsatsvæggen mod havesiden skyldes opfugtninger, som følge af kondensdannelse på de kolde vægoverflader i vinterhalvåret. Eventuelt har vandindtrængningen bidraget til en øget opfugtning med der af følgende risiko for vækst / forekomst af skimmelsvampe.
Normalt vil væksten af skimmelsvampe være afgrænset til de eksponerede kolde vægoverflader. Ældre ejendomme er ofte dårligt isoleret, dermed vil indersiden af ydervægsoverfladerne fremstå kolde.

Vi anbefaler at der udføres skimmelsvamperenovering af følgende bygningsdele, se Forslag til renovering / sanering.

- Ydervægge i entre, forstue og køkken samt ydervægge og gavlydervæg i børneværelse med forsatsvægge.
- Loftkonstruktionen i entre samt nødvendige områder i profilbræddelofter for udbedring af inspektionshuller samt eventuelle vandskadede profilbrædder.

Væksten / forekomsten af skimmelsvampe i de undersøgte rum lå generelt på et lavt niveau. Vi vurderer at det på nuværende tidspunkt kun er særligt følsomme personer som eventuelt vil få helbredsgener ved ophold i ejendommen. Vi vurderer at det ikke er nødvendigt at genhuse familien på baggrund af de registrerede niveauer af skimmelsvampe. Dog vil de forestående afhjælpningsarbejder i et vist omfang begrænse brugen af de forskellige rum."

På klagernes foranledning blev der den 30/8 2011 af Bygge- og Miljøteknik A/S foretaget en fugtundersøgelse i gulvet. Af rapporten, der blev udarbejdet i forbindelse hermed, fremgår bl.a.:

"**Vurdering**

Det er vor vurdering at der sker en opfugtning af ydervæggen af porebeton som bevirker at der sker skimmelvækst på nederste del af væg på husets ydervægge.
Væggene er mættet med vand fra fundamentshøjde og ca 0,5 m op. Opfugtningen vurderes at skyldes fugtpåvirkning dels udefra og dels indefra.
Påvirkningen udefra vurderes at ske ved at pudslaget som er ført forbi murpap opfugtes under jordniveau og ved kapilarsugning føres op forbi murpappen og ind i porebetonvæggen.
Påvirkningen indefra vurderes at ske ved opstigende fugt fra terrændæk som opfugtes af et slaggelag som er kapilarsugende.
Fugten ledes til hulrummet mellem strøer og gulvbrædder og videre til porebetonvæg og til gulvbrædder.
Opfugtningen af gulvbrædderne og mellemliggende gulvpap bevirker at der sker skimmelvækst.
Den tagne Mycometertest viser moderat vækst hvilket vurderes at være begyndende vækst i gulvet som er af nyere dato.
Det vurderes at det underste gulv og strøer ikke er de originale men et nyere udlagt gulv hvorpå nu er udlagt et nyt tyndt lamineret gulv.

Dette indikerer at der tidligere kan have været fugtproblemer.

Fugten nedefra og udefra opfugter således trægulvene, hvor der gror skimmelsvamp, hvilket er uacceptabelt sammenholdt med oplysninger om at der ofte afvaskes for skimmelvækst nederst på ydervægge af porebeton.

Videre tiltag

Opfugtede gulve skal fjernes.
Pudslag fra klaplag og ca 0,6 m op fjernes, da der er skimmelvækst i dette område samt for at udtørre den opfugtede porebetonmur. Udtørring foretages med adsorptionsaffugter.
Efter fjernelse af pudslag indvendigt kontrolleres porebetonoverfladen for eventuel skimmelvækst. Dette kan gøres ved hjælp af MycoMeter test.
For at undgå fremtidig opfugtning og skimmelvækst skal der udføres en fugtsikring udefra og nedefra.
Da der under terrændæk ses slaggelag som er opfugtet bør klaplag og slaggelag fjernes og ny tidssvarende terrændæksløsning etableres.
Den udvendige fugtsikring kan foretages ved fjernelse af pudslaget som er ført ud over sokkelpudslag og murpap.

Der bør efterfølgende udføres en efterisolering af ydervæggene, enten med udvendig isoleringskonstruktion eller med en indvendig efterisoleringskonstruktion."

Klagerne anmeldte den 9/9 2011 til ejerskifteforsikringen, at der var skimmelsvamp i gulvkonstruktionen. Selskabet besigtigede forholdet den 19/9 2011 og udarbejdede en intern rapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"Ft. oplyste ved besigtigelsen at huset det seneste ca. halve til hele år har lugtet af kælder, især når familien vendte hjem efter at have været væk fra huset i længere tid, f.eks. en weekend.

De oplyste også at deres to små børn på det seneste har været mere syge end tidligere. De er dog godt klar over, at dette kan være forårsaget af sygdom i børnenes institutioner. [Klageren] er iflg. det oplyste selv allergiker og har også det seneste ca. halve år haft hyppigere anfald af irritation i øjne og hals.

...

I forbindelse med den seneste undersøgelse (BMT) er det konstateret at det kapillarbrydende lag under betonklaplaget er udført af ca. 150 mm slagger. Under slaggerne ligger et gruslag. Det var på opførelsestidspunktet almindeligt at anvende slagger som kapillarbrydende lag.

Gulvkonstruktionen er en traditionel strøgulvkonstruktion med isolering mellem strøerne. Ved besigtigelsen var gulvene i hele huset bortset fra soveværelset belagt med parketbrædder. I soveværelset har ft. fjernet disse og rummet fremstår nu med det oprindelige fyrretræsgulv. Det må antages at der ligger fyrretræsgulve i hele huset, og at der efterfølgende er lagt svømmende parketgulve, udlagt på gulvpap, ovenpå. Hvorfor vides ikke, men det kunne skyldes at der har været fugtproblemer.

BMT har ved deres undersøgelse konstateret at der er skimmellugt og skimmellignende bevoksning på fyrretræsbrædder og gulvpap.

BMT har også målt forhøjet fugt i fodpaneler, den yderste del af gulvbrædderne og den nederste del af ydervæggen. Jeg målte ved besigtigelsen 17-19 % fugt i gulvet i børneværelset og 18-19 % i forældresoveværelset.

Forklaringen på det kan være, at BMT ved frihugning af overgangen mellem sokkel og ydermur udvendigt, har konstateret at facadepudsen går ud i et med sokkelpudsen og derved føres forbi den indlagte murpap, som skal hindre fugtopsugning i muren.

Denne teori lyder meget sandsynlig. Samtidig har BMT konstateret at der transporteres meget fugt gennem det kapillarbrydende lag til betonklaplaget.

Huset er efter min vurdering opført som det var sædvane på opførelsestidspunktet og afviger på ingen måde fra hvad der var normalt på den tid. Bortset fra nævnte forhold vedr. facade- og sokkelpudsen, har jeg ikke konstateret materiale- konstruktions- eller udførelsesfejl ved huset.

Huset ligger på en grund der ligger ca. ½m under vejens niveau, og har et svagt fald bagud i haven, hvilket iflg. det oplyste resulterer i at der ved regn ofte samler sig en lille sø bagest i haven. Dette er også oplyst af sælger under SO i TR. Det område hvor BMT har konstateret skimmel og hvor de har hugget hul i gulvkonstruktionen er ved facaden mod vejen."

Selskabet afviste ved brev af 6/10 2011, at konstruktionen af gulvet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller at omfanget af skimmelsvamp på overtagelsestidspunktet i sig selv udgjorde en skade.

Bygge- og Miljøteknik A/S udarbejdede den 2/11 2011 endnu en rapport efter yderligere fugtundersøgelse af terrændækket. Af rapporten fremgår bl.a.:

> "I køkken ses store fugtproblemer og massiv vækst af skimmel. Det er vor vurdering, at dette er gældende for hele gulvet.
>
> Denne skade vurderes at være enten af ældre dato, og formentlig grundet tilført fugt oppefra, eller fugtskade stammende fra tilført fugt fra tagskaden i januar eller fra fugt trukket op fra udvendig pudslag.
>
> Beboerne har kontrolleret for vandtab og har ikke kunnet konstatere et sådant, hvorfor det vurderes som udelukket at skade stammer fra ny brist i rørsystemer.
>
> I forstue, hvor vægge tidligere er behandlet og afvasket, ses nu synlig skimmelvækst og den udtagne prøve viser moderat vækst på prøvetidspunktet.
>
> Væksten skyldes den store opfugtning på nordvendt facade.
>
> Fugtmålinger på betondæk viser en vis opfugtning som dog synes at aftage ind mod midte af hus, hvorfor opfugtninger hovedsageligt måles langs husets fundamenter.
> Det kan derfor ikke udelukkes at opfugtningen af gulve stammer fra de opfugtede porebetonvægge som er opfugtet grundet forkert udført facadepuds som er ført ned forbi fugtspærre og videre ned i jord som beskrevet i R4226-001, kombineret med forkert fald på terræn som falder ind mod husets nordfacade.
> Yderligere er terræn tilsyneladende hævet 100 - 150 mm idet terrænkoten kun er ca 50 mm under den etablerede murpap i væggen,"

Den 3/2 2012 foretog Bygge- og Miljøteknik A/S en undersøgelse for skimmelsvamp og vurderede ud fra analyseresultaterne, at der var en høj til moderat forekomst af skimmelsvamp på vægge og gulve. Af den udarbejdede rapport fremgår yderligere bl.a.:

> "**Vurdering**
> ...
> Fugtmålinger i vægge viser hovedsagelig opfugtning øverst og nederst i væggene, men også visse steder i fuld højde.
>
> Det er derfor vor vurdering, at fugtskader, som resulterer i skimmel, skyldes en kombination af fugt fra tøbrudsskaden, opsuget fugt fra undergrunden grundet forkert udført pudskonstruktion på ydervæg samt eventuel en rørskade i køkkenområdet eller indtrængende vand mellem de to gulvbelægninger i køkken ved tøbrudsskaden. Idet der måles opfugtning i hele

væggens højde kan dette indikere at opfugtning i gulv ikke kan udelukkes at stamme fra tøbrudsskaden."

En undersøgelse af fyr og brugsvandsinstallationerne afkræftede, at der kunne være tale om en skjult rørskade.

Husforsikringen opgjorde erstatningen for tøbrudsskaden til 402.081,25 kr. og anerkendte i den forbindelse, at fugten i køkkengulvet delvist var en følge heraf, hvilket blev opgjort til 12.000 kr.

På klagernes foranledning blev ejendommen den 4/4 2012 besigtiget af en byggesagkyndig, som udarbejdede besigtigelsesrapport af 26/4 2012. Heraf fremgår bl.a.:

"Indvendige forhold:

Pkt. 1. Der er hugget yderligere hul i gulvet i spisestuen og i soveværelset for at undersøge underlaget.
Nede under betonen kunne det konstateres at slaggelaget i mellemgangen var meget fugtigt, nærmest vådt. Rand-fundamentet var også fugtigt. Der er ingen fugtspærre op mod parketgulvet og isoleringen er udlagt direkte på det fugtige betonlag.

Pkt. 2. Terrændækket i køkkenet er udført på samme måde som i den øvrige del af huset, men her er overfladen dækket med et tykt tætsluttende vinylgulv. Det lukker helt af for fugten i gulvet. Der hvor gulvet er skåret op under køleskabet, lugter der meget fugtigt nedefra. Der er stor risiko for at der kan dannes råd og svamp i gulvkonstruktionen.

Pkt. 3. Ydervæggene er stærkt opfugtede selv om der er fugtstandsende murpap mellem fundament og gasbeton-murværk. Murpappen forekommer dog lidt tynd. På indersiden i rummene virker væggene også meget fugtige.
Der gror flere forskellige slags skimmel på væggene, værst er det dog i mellemgangen og køkkenet mod nordsiden.
Ved et område i mellemgangen gror der et tykt lag hvidligt skimmel.

I køkkenet ses også skimmel nederst på væggen. Det har bredt sig ind i køkkenskabene, hvor der også er omfattende skimmel.

Udvendige forhold:

Pkt. 4. Ydervæggene er kraftigt opfugtede udefra. Der er ingen overgang mellem ydervæg og sokkel, idet facademørtelen er pudset hele vejen ned under terræn og anvendt som sokkelpuds. Det er undersøgt og konstateret at der er anvendt murpap, dog en meget tynd kvalitet. Terrænet er svagt faldende ind mod huset oppe fra vejen.
Der er tegn på at sneen ofte ligger op ad facadevæggen. Murpappen er placeret kun 3-6 cm. over terræn, men skulle have været placeret min. 15 cm. over terræn for at kunne yde den fornødne beskyttelse.

Pkt. 5. Opfugtningen af ydervæggen sker bl.a. ved overgangen mellem facadepuds og sokkelpuds som er udført af samme mørtel. Sokler som er udført af mørtelbaseret materiale suger meget vand. I dette tilfælde suges fugt og vand op forbi murpappen, da den ligger 2 cm. tilbagetrukket.
For at forhindre fugtopsugning skal soklen være væsentlig højere og pudses med muregrus og cement.

Ved besigtigelsen bankede vi yderligere et stykke af facadepudsen. Her kunne det konstateres, at der ikke var blevet kastet ud inden både sokkelpudsen og facadepudsen blev påført. Det gør at facadepudsen ikke har den korrekte vedhæftning.
Når regnvandet løber ned i muren bag om facadepudsen løsner det pudsen.
I realiteten opfugtes facaderne både oven fra og nedefra dette er også sket jf. tidligere anmeldelse på husforsikringen. Det forplanter sig til den indvendige side af ydervæggene og giver sig udslag som skimmel.

Pkt. 6. Foroven ved facaderne ses også kraftige fugtskader hvor regnvandet løber bag om tagrenden, f.eks. når det både blæser og regner på en gang. Vandet løber ned bag facadepudsen som ikke vedhæfter korrekt pga. manglende udkastning.
Især mod nordsiden er der sket omfattende skader hen over vinduer og døre, men også ved vinduer mod syd. Facadepudsen har løsnet sig i frostvejret. Pudsen er revnet fra og flækket rundt i kanterne ved vindues- og dørelementerne. Gasbetonen vil fortsætte med at blive opfugtet.

Konklusion:

1. Når døren åbnes ind til huset, mødes man af en meget ram og fugtig lugt. Man kan næsten ikke få vejret pga. det indelukkede klima og de opfugtede konstruktioner.

2. P.t. er huset meget sundhedsskadeligt at bo i. Der ses flere forskellige skimmelforekomster i de forskellige rum.
Til støtte for at løfte bevisbyrde af skadesomfanget vedlægges endvidere rapporten Bygge- og Miljøteknik A/S sags nr. R4226-03 der beskriver forholdende omkring skimmelvæksten. Denne rapport har ikke tidligere været forelagt Tryg Ejerskifte.

3. Værst er det mod nordsiden hvor terrænet er meget lavt i forhold til overgangen ved soklen samt terrænet er skrånende ned mod huset. Det gør at regnvand trænger ned mod huset og opfugter ydervæggen. Det sydvestlige hushjørne er også godt opfugtet.
Det forhold at terrænet skråner ned mod huset skulle havde været nævnt i tilstandsrapporten.

4. Der er en klar årsagssammenhæng mellem terrænets fald mod huset og de opfugtede ydervægge. Der er tegnet Ekstrasikring, som en udvidelse på ejerskifte og jf. vilkårenes pkt. 5.3 dækker ejerskifteforsikringen forhold på grunden der medfører skade eller nærliggende risiko for skade på den forsikrede bygning.

5. Der er årsagssammenhæng mellem murpappens placering over terrænet og de opfugtede vægge jf. pkt. 4. Jf. SBI anvisning nr. 7 af 1951 er dette klart udført forkert og der er derfor tale om en konstruktionsfejl, hvor der er direkte årsagssammenhæng mellem det der er udført, ved opførelsestidspunktet samt fugtskaderne i væggene og den efterfølgende skimmelvækst, som ses i dag.

6. Der er også årsagssammenhæng mellem fugtskaden og det forkerte brug af mørtel til sokkelpuds og de opfugtede vægge jf. pkt.5

7. Gulvene i huset er helt uden fugtspærre op mod trægulvene, hvilket ikke er håndværksmæssigt korrekt udført. Ved opgravningen kunne det endvidere konstateres, at fundamentet var fugtigt og slaggerne under betonen ligeledes meget fugtige.

Det vil kræve store ombygninger at få gjort huset beboeligt igen, bl.a. skal terrænet sænkes og der skal drænes, samt laves større udhæng på taget. Det meste af facadepudsen skal bankes af og ompudses på ny, rigtig sokkelpuds skal etableres, gulve opskæres og reetableres med fugtspærre. Køkkenelementer med skimmelvækst udskiftes til nyt køkken.

Alle vægge skal først tørre ud og der skal foretages skimmelrenovering indvendigt, indtil lugten og skimmelvæksten er helt væk. Spørgsmålet er om den tynde murpap mellem fundament og gasbetonmurværk er i stand til at holde fugten adskilt fra murene.

Der er en klar årsagssammenhæng mellem ovenstående og opfugtning af huset, samt forekomsten af skimmelvækst. Skadesomfanget vil uden tvivl udvikle sig hastigt fremadrettet, hvis der ikke sættes ind med gennemgribende udbedring af forholdende straks. Skaden har nedsat bygningens værdi og brugbarhed i nævneværdig grad i forhold til intakte bygninger fra samme årgang og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er endvidere tale om forhold som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Der er vedlagt billeddokumentation af de faktiske forhold."

På baggrund heraf genbesigtigede selskabet ejendommen den 21/5 2012. Af den interne rapport der blev udfærdiget i forbindelse hermed fremgår bl.a.:

"De har, ud fra de åbninger der tidligere er lavet, og som har dannet grundlag for den tidligere BMTrapport samt min vurdering ved min første besigtigelse, konstateret at der er meget fugt i det kapillarbrydende lag (slagger), og at der er skimmelforekomster især på de vægge der vender mod nord (vejen).

Det er ikke så underligt, idet vejen ligger i et niveau der skønsmæssigt er ca. 1 m højere end et terræn der omgiver huset på nordsiden.

Endvidere har de bemærket, hvad alle vidste i forvejen, ud fra de rapporter der allerede foreligger, at sokkelpuds og facadepuds er udført i et sammenhængende stykke og uden om den fugtisolerende murpap. Det er tidligere også bemærket af BMT, men det er udført sådan på alle de huse der er opført med facader af gasbetonblokke på den tid, så det skal efter min vurdering ikke tillægges afgørende vægt.

... [ft.s rådgivere] bemærker også at der ikke er kastet ud inden sokkel- og facadepuds er påført, men det er efter min vurdering alene et spørgsmål om hvor god vedhæftningen efterfølgende bliver.

De har også bemærket at gulvene er udført uden fugtspærre mellem betonklaplaget og strøgulvkonstruktionen. Det beskriver de som en håndværksmæssig ukorrekt udførelse, hvilket jeg ikke er enig med dem i. På det tidspunkt huset blev bygget var det almindeligt at udføre konstruktionerne som det er sket her.

...

12. 83.485

> I rapporten fra ... og ... [ft.s rådgivere] har de bilagt uddrag af SBI-anvisning nr. 7 'Fugt og isolering'. Det skal bemærkes, at SBI-anvisningerne på det tidspunkt hvor huset blev opført, ikke var kendt af alle entreprenører og murermestre, og at de slet ikke indgik som en del af byggelovgivningen. De eksempler som vises i det medsendte uddrag kan ikke umiddelbart sammenlignes med det aktuelle tilfælde."

I brev af 27/6 2012 fastholdt selskabet, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen.

Vedlagt brev af 17/8 2012 fremlagde klagernes advokat for selskabet den rapport af 25/10 2007, som klagerne havde fået udarbejdet. Med henvisning til oplysningerne i den modtagne rapport gjorde selskabet i brev af 22/8 2012 gældende, at forholdet var forældet, hvortil klagernes advokat bemærkede, at forældelsen var afbrudt, jf. forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5 og forældelseslovens § 21, stk. 5.

Sagen er indbragt for nævnet den 29/10 2012. Klagernes advokat har i brev af samme dato bl.a. anført:

> "Mine klienter er af den opfattelse, at Tryg telefonisk den 17. oktober 2007 rådgav specifikt om, at skimmelsvamp i mine klienters tilfælde ikke var dækket af ejerskifteforsikringen. Dette er ikke (foreløbigt) bestridt af Tryg, der da også har bekræftet, at man fra Trygs side har oplyst om 'kuldebroer', som udtryk for, at den slags ikke dækkes af forsikringen.
>
> På den baggrund valgte mine klienter at indhente en sagkyndig rapport med henblik på at få vurderet, hvilke tiltag de selv kunne foretage for at bringe huset i en hensigtsmæssig stand.
>
> Der var således ikke tale om, at mine klienter indhentede en rapport for at undersøge skadesårsagen nærmere, men derimod blot for at få konkrete anvisninger i, hvordan de til hverdag skulle forholde sig til det forhold, at der formentlig var skimmelsvamp i huset. Derfor gav det heller ikke mine klienter anledning til at genhenvende sig til Tryg i forlængelse af rapporten, ligesom rapporten i øvrigt ikke forholder sig til hverken omfanget af skimmelsvampen eller årsagen til dens opståen, om end det nævnes, at skimmelsvampen skyldes kondensdannelse på en kuldebro. Dette stemmer i øvrigt overens med Trygs opfattelse af årsagen og genbekræftede mine klienter i, at Trygs rådgivning om spørgsmålet var korrekt.
>
> I forbindelse med en voldsom tøbrudsskade i vinteren 2011 henvendte mine klienter sig igen til Tryg, og i forbindelse med de nærmere undersøgelser af tøbrudsskaden konstateredes det, at der var omfattende skimmelsvamp i køkkenet. Den tidligere henvendelse (af 17. oktober 2007) vedrørte alene gulvpanelerne på den nordvendte gavlvæg.
>
> Senere viser det sig, at der er skimmelsvamp flere steder i huset.
>
> Grundet omfanget af skimmelsvampen og Trygs taksators oplysning om, at der var tale om et formentligt (nu) dækket forhold, valgte mine klienter på ny at henvende sig til Tryg for at få en nærmere undersøgelse af problemet igangsat.

Herefter pågik der en omfattende korrespondance med Tryg, som udmøntede sig i et omfattende antal tekniske rapporter, hvor Tryg medvirkede aktivt til indhentelse af flere af disse rapporter.

Den 6. oktober 2011 valgte Tryg imidlertid at afvise mine klienters krav under henvisning til, at der ikke var tale om en dækningsberettiget skade.

Efter flere forsøg på at få Tryg til at ændre opfattelse (flere af de føromtalte rapporter blev indhentet i denne periode), fastholdt Tryg afvisningen af kravet.

Derfor tilskrev mine klienter kvalitetsafdelingen den 17. august 2012 i håbet om at få Tryg til at ændre opfattelse.

Trygs kvalitetsafdeling valgte imidlertid at oplyse mine klienter om, at kravet efter deres opfattelse var forældet. Senest ved brev af 24. september 2012.

Kvalitetsafdelingen gør gældende, at kravet oprindeligt blev anmeldt den 17. oktober 2007, og at henvendelsen i 2011 må betragtes som en genanmeldelse af den oprindelige anmeldelse. Grundet det forhold, at der er forløbet mere end tre år fra den telefoniske henvendelse i 2007 og til vinteren 2011, er forholdet efter kvalitetsafdelingens opfattelse forældet, og anmeldelsen i 2011 må betragtes som en genanmeldelse af skaden. Herefter nævner kvalitetsafdelingen, at en forældet fordring ikke kan vækkes til live ved genanmeldelse.

Videre anfører kvalitetsafdelingen, at Tryg ikke i 2007 afviste anmeldelsen, men blot udbad sig supplerende oplysninger.

Uagtet at Tryg heller ikke anerkendte kravet, henviser kvalitetsafdelingen til forsikringsaftalelovens § 29, stk. 5, 2. pkt., hvoraf det fremgår, at hvis forsikringsselskabet anerkender, at der foreligger en dækningsberettiget skade, men anmoder om yderligere oplysninger med henblik på opgørelse af kravets størrelse, indtræder forældelsen tre år efter denne anmodning.

Denne bestemmelse mener Kvalitetsafdelingen skal anvendes analogt på deres telefoniske rådgivning i 2007.

Det er min opfattelse, at der ikke er grundlag i forsikringsaftaleloven eller forældelsesloven for at sidestille en anerkendelse af, at der foreligger en dækningsberettiget skade med det faktuelle forhold, at Tryg vildledte mine klienter til at tro, at skimmelsvamp undtagelsesfrit ikke var omfattet af dækningen. I modsat fald ville vi have en retstilstand, hvorefter forsikringsselskaber ved enhver henvendelse kan oplyse, at der ikke foreligger dækningsberettigede forhold, hvorefter det er op til forsikringstager at undersøge, hvorvidt dette udsagn er korrekt og herefter forfølge kravet.

Kvalitetsafdelingen meddeler videre i deres brev af 24. september 2012, at de ikke havde chance for at konstatere, at henvendelsen i 2007 vedrørte samme forhold som henvendelsen i 2011, før de modtog rapporten fra Hussvampelaboratoriet, som for Kvalitetsafdelingen klargjorde, at der var sammenhæng mellem de to anmeldelser.

Det forekommer usandsynligt, at Tryg ikke på baggrund af de ca. 8 tekniske rapporter, der blev indhentet undervejs i sagsforløbet, havde lejlighed til at overveje, om henvendelsen i 2007 havde forbindelse med henvendelsen i 2011. Det må antages, at Tryg uden videre gik ud fra, at der var tale om to forskellige forhold, hvilket der reelt set også er, idet henvendel-

sen i 2007 vedrørte skimmel på den nordvendte gavlvæg, mens henvendelsen i 2011 vedrørte skimmelsvamp andre steder i huset.

Derudover skal jeg gøre opmærksom på, at uanset hvad vi kalder anmeldelsen i 2007 (om vi kalder det en anmeldelse eller ej), ændrer det ikke ved det forhold, at Tryg telefonisk udviser en sådan adfærd, at mine klienter ikke fandt, at de havde mulighed for at rette et krav mod forsikringsselskabet. Det ville heller ikke give meget mening, at mine klienter indhenter tekniske rapporter for at udbedre de forhold, som de har mistanke om er problematiske, for herefter blot at lade som ingenting i forhold til Tryg, medmindre det skyldes, at Tryg har givet dem anledning til at forholde sig passive.

Igen skal det understreges, at rapporten fra Hussvampelaboratoriet alene havde til hensigt at fastslå, hvilke konkrete tiltag mine klienter kunne foretage for at optimere deres boligsituation.

Det forhold, at Tryg fremsender en skrivelse, i hvilken Tryg anmoder om yderligere oplysninger, er efter mine klienters opfattelse alene et udslag af, at mine klienter ønskede en bekræftelse på den telefoniske drøftelse.

Mine klienter er grundlæggende af den opfattelse, at det ikke før i vinteren 2011 stod dem klart eller burde have stået dem klart, at der var tale om skimmelsvamp i et sådant omfang og af en sådan karakter, at forsikringen kunne anmodes om at dække udbedringen heraf. Uanset at mine klienter tidligere (i 2007) rettede telefonisk henvendelse til Tryg, og uanset at mine klienter foretog en undersøgelse af, hvad de kunne gøre ved deres situation, er ingen af disse to forhold af en sådan karakter, at mine klienter havde mulighed for at vurdere, at forholdet skulle forfølges.

Kvalitetsafdelingen henviser til en kendelse fra Ankenævnet for Forsikring af 10. juni 2007, sag nr. 81440. Kendelsen skulle angiveligt støtte Trygs opfattelse af, at der er tale om forældelse.

Omstændighederne i sagen er imidlertid anderledes end omstændighederne i nærværende sag. For det første vedrører den refererede ankenævnskendelse en situation, hvor Tryg angiveligt alene har anmodet om yderligere oplysninger, mens Tryg i nærværende sag telefonisk har fortalt mine klienter, at de ikke havde et dækningsberettiget krav.

Dernæst anfører Tryg, at forholdet er forældet allerede ved første henvendelse efter fremsendelsen af det brev, hvori Tryg anmoder om yderligere oplysninger. I nærværende sag valgte Tryg at forholde sig passivt i ca. et år fra henvendelsen i 2011 og til brevet af 22. august 2012. Dette uagtet at Tryg havde rig lejlighed til at påberåbe sig forældelse."

Selskabet har i brev af 30/11 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde overtager ejendommen den 31. august 2007, og den 17. oktober 2007 anmelder vores kunde første gang, at der er konstateret skimmelsvamp/mug på indersiden af gavlvæg.

I forbindelse med den telefoniske henvendelse til skadeafdelingen informerer vi kunden omkring kuldebroer, der er sædvanlige for bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Samtidig sender vi et brev til kunde, hvor vi opfordrer kunden til at indsende diverse materialer, herunder en nærmere beskrivelse af forholdet, for at vi kan tage stilling til sagen.

Herefter hører vi intet til forholdet på ejerskifteforsikringen før end den 9. september 2011, eller næsten 4 år efter fremsendelsen af vores brev og mere end 4 år efter overtagelsen af ejendommen.

Forud for denne henvendelse havde vores kunde den 26. april 2011 anmeldt, at der den 15. januar 2011 havde været en tøbrudsskade på ejendommen.

I forbindelse med denne anmeldelse sendte vores Villaskadeafdeling en bygningstaksator ud for at besigtige ejendommen, og af den rapport, som denne taksator kom med kan det udledes, at der i perioden fra januar 2011, til anmeldelsen af forholdet ikke er foretaget skridt til udbedring af vandindtrængningen.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det ikke, at der i relation til tøbrudsskaden er foretaget affugtning eller udbedring af ejendommen, der er alene indhentet tilbud på udbedringen, og vores kunde har fået tilbudt en erstatning beregnet på det billigste tilbud plus kontanterstatning på 12.000 kr. eller i alt 402.081,25 kr. inkl. moms.

Endvidere indhentes en fugtrapport fra SSG fugtteknik, og af denne rapport fremgår det blandt andet, at der alene er målt opfugtning i køkkenet, væggen til børneværelset og i entre og forstuen.

SSG fugtteknik anbefaler derfor følgende udbedring af forholdet.

Konklusion/Løsningsforslag:	
SSG Fugtteknik anbefaler at	- opfugtet gipsloft i entre udskiftes. - skillevæg mellem entre og forstue udskiftes. - udtørre opfugtede vægge i køkken og forstue mekanisk. - udtørre opfugtede trægulv i forstue mekanisk, efter der er er foretaget måling for eventuel skimmelvækst

Efter anmeldelsen af denne tøbrudsskade, retter vores kunde som nævnt henvendelse til ejerskifteforsikringen, idet det er kundens opfattelse, at der skulle være skimmelangreb i ejendommen.

Den 13.september 2011 modtager vi den første rapport fra BMT udarbejdet den 30. august 2011.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at det er opfugtningen af ejendommen vurderes dels at skyldes udvendige forhold, og indvendig vandpåvirkning af ejendommen. På dette tidspunkt er der, efter det oplyste, ikke foretaget tiltag til udbedring af tøbrudsskaden.

Alt andet lige vil den indvendige vandpåvirkning være større når der ikke foretages affugtning eller udbedring efter den anmeldte tøbrudsskade. Eller med andre ord vil risikoen for skimmelvækst være større, når vores kunde ikke iagttager sin tabsbegrænsningspligt, ved at lade foretage affugtning eller udbedring efter tøbrudsskaden.

Vores taksator besigtiger ejendommen den 19. september 2011, og sender fotos fra besigtigelsen, samt en intern rapport til vores skadeafdeling.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at vores kunde i forbindelse med besigtigelsen oplyste, at han er allergiker, og det seneste halve år forud for besigtigelsen har haft hyppige anfald af irriteret øjne og hals, hvilket svarer til, at disse symptomer er opstået omkring marts 2011, eller omkring 2 måneder efter tøbrudsskaden.

Endvidere fremgår det af den interne rapport, at det er konstateret, at det kapillarbrydende lag består af 150 cm. slagger, med gruslag neden under. På tidspunktet for opførelsen af ejendommen var det ikke usædvanligt, at det kapillarbrydende lag bestod af forskellige materialer, som det senere hen har vist sig ikke at have den bedste kapillarbrydende effekt, herunder slagger.

Det er således vores opfattelse, at tilstedeværelsen af slagger som kapillarbrydende lag ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er derfor vores opfattelse, at slagger som kapillarbrydende lag ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Endvidere er det vores opfattelse, at slagger som kapillarbrydende lag ikke i sig selv indebærer en nærliggende risiko for skader.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at vores kunde først har konstateret skimmelsvamp i det omhandlende omfang, mere end 4 år efter overtagelsen af ejendommen.

Det er korrekt, at det ikke er håndværksmæssigt korrekt, at pudse op over murpap i væggen; men det er fortsat vores opfattelse, at dette i sig selv ikke har medført en skade på ejendommen.

Som nævnt i vores brev af 6. oktober 2011 er det ikke usædvanligt, at der vil kunne ske opfugtning nederst på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, og der er ikke ved besigtigelserne konstateret mere fugt det pågældende sted, end hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Samtidig er det fortsat vores opfattelse, at forholdet med puds over murpappen ikke indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen, og vi her i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at vores kunde har ejet ejendommen i mere end 4 år før end forholdet er anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Anmeldelsen er endvidere først sket efter der har været en kraftig opfugtning af ejendommen i forbindelse med tøbrudsskaden.

Ved henvendelse til House Center, der har stået for udbedringen af tøbrudsskaden har vi endvidere fået oplyst, at den skade er afsluttet med en kontant erstatning, idet vores kunde ikke ønskede at ejendommen skulle affugtes.

Ud fra det foreliggende er det endvidere vores opfattelse, at ejendommen har været ekstraordinært opfugtet i forbindelse med tøbrudsskaden og at der ikke i forbindelse med denne er foretaget skridt til at minimere opfugtningen

Årsagen til denne forsinkelse af udbedringen af opfugtningen skal ikke søges hos os, idet tøbrudsskaden først blev anmeldt mere end 3 måneder efter hændelsen.

Der er ikke i de efterfølgende rapporter oplysninger eller argumentationer, der kan give anledning til en ændret vurdering af sagen, hvorfor vi fortsat ikke finder det dokumenteret, at der er tale om en dækningsberettigende skade over den tegnede ejerskifteforsikring.

Skimmelsvamp kan i sig selv udgøre en skade, hvis det på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen havde et sådant omfang, at ejendommen ikke var beboelig.

Det er fortsat vores opfattelse, at vores kunde ikke har dokumenteret, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var skimmel i et sådant omfang, hvorfor skimmelsvampen i sig selv, ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores kundes advokat er af den opfattelse, at forholdet bør være omfattet af Ekstrasikringens dækning omkring forhold ved grunden betingelsernes pkt. 5.3.

Af den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kunders køb af ejendommen fremgår følgende af sælgeroplysninger

0.7	Er grunden periodevis oversvømmet Hvis ja, hvor? **Ved større nedbørsmængder kan der forekomme vandpytter bagest haven i vinterperioden**	☐	☒	☐

Ud fra disse oplysninger er det vores opfattelse, at vores kunde som minimum har haft kendskab til, at jorden omkring ejendommen ikke altid kan aftage vandmængderne, og at den derfor vil kunne være opfugtet. En sådan opfugtning vil kunne have indflydelse på ejendommen.

Af betingelsernes pkt. 4.4 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

Da vores kunde havde kendskab til, at grunden omkring ejendommen kunne være opfugtet, således at den ikke kan tage vandmængderne, er det vores opfattelse, at forhold omkring opfugtede grund, og deraf følgende skader på ejendommen ikke er omfattet af forsikringen.

Forældelse.
Ud fra ovenstående er det således fortsat vores opfattelse, at de konstaterede forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand; men måtte Ankenævnet finde, at der er tale om en dækningsberettigende skade, er det vores opfattelse, at forholdet er forældet efter de gældende forældelsesregler.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde den 17. oktober 2007 anmelder mug/skimmel på indersiden af gavlvæg.

18. 83.485

I forbindelse med den telefoniske anmeldelse orienterer vi kunden om, at skimmel kan opstå grundet kuldebroer, samt at eksistensen af kuldebroer ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand. Vi sender samme dag et brev til kunden, hvor vi anmoder om yderliggere oplysninger til vurdering af sagen.

Først den 17. august 2012 eller næsten 5 år efter afsendelsen af dette brev, modtager vi kopi af rapport fra Teknologisk Institut. Denne rapport er dateret den 25. oktober 2007, og er tilsyneladende indhentet i forbindelse med anmeldelsen den 17. oktober 2007.

I denne rapport er det under punktet reparation oplyst, at 'det første der skal gøres er derfor opspore og eliminere fugtkilden.....'

Det er vores opfattelse, at vores kunde med rapporten fra Teknologisk Institut, burde have undersøgt forholdene nærmere, og som det mindste burde have rettet henvendelse til ejerskifteforsikringen, for derved at fastholde anmeldelsen af 17. oktober 2007.

Eller med andre ord er det vores opfattelse, at vores kunde efter modtagelsen af rapporten fra Teknologisk Institut har haft en burde viden om, at der kunne være forhold, som skulle vurderes og behandles over ejerskifteforsikringen.

I henhold til Forsikringsaftalelovens § 29 forældes en fordring mod forsikringsselskabet 3 år efter, at kunden har haft en sådan viden, og da der først er fulgt op på rapporten mere end 4 år efter modtagelsen af samme, er det vores opfattelse, at forholdet er forældet.

Det er vores kundes advokats opfattelse, at vi tidligere i forløbet burde have gjort opmærksom på forældelsesproblematikken; men henset til, at rapporten fra Teknologisk Institut først er modtaget den 17. august 2012, har vi ikke forud for den dato haft mulighed for, at påberåbe os forældelsen.

Vi er således af den opfattelse, at der ikke har været foretaget skridt fra vores side, der suspenderer forældelsesindsigelsen, ligesom der ikke har været ført forhandlinger, som har kunnet medføre en suspension af forældelsen.

I advokatens seneste breve, der er modtaget efter sagen er anlagt i Ankenævnet for Forsikring, anmoder vores kundes advokat en stillingtagen til, om de fremsendte rapporter tilstrækkeligt belyser sagens omfang.

Det er vores opfattelse, at rapporterne støtter vores opfattelse af sagen, men hvis vores kundes advokat ikke er af samme opfattelse, må det være op til advokaten, at søge andet dokumenteret.

Tilsvarende vil vi ikke på det foreliggende kunne tage stilling til, om vores kunde kan rive ejendommen ned for at opføre en ny; men vil alene gøre advokaten opmærksom på, at bevisbyrden for et dækningsberettigende forhold påhviler advokaten, samt at en nedrivning kan medføre, at eventuelle beviser, som advokaten mener, kan støtte advokatens sag, bliver fjernet.

I den forbindelse skal vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at der ikke er en forsikringssum på ejerskiftepolicen; men at en erstatning over ejerskifteforsikringen skal opgøres efter betingelsernes pkt. 9.

...

Der foreligger ikke i sagen dokumentation for, hvad omkostningerne ved udbedringen af forholdet med samme byggemetoder vil beløbe sig til.

I henhold til forsikringsaftalelovens § 22 er det sikrede der har bevisbyrden for kravet, herunder kravets størrelse, og ud fra det foreliggende har vores kunde ikke løftet denne bevisbyrde.

Hvis vores kundes bemærkninger omkring forsikringssummen tænker på den tilbudte erstatning på 402.081,25 kr. fra Villaforsikringen fremgår det af accepten, hvornår og under hvilke konditioner betalingen kan finde sted.

Vi skal henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter vores kundes eventuelle advokatomkostninger."

Klagernes advokat henviser til sin argumentation i brev af 17/8 2012 til selskabet for at det anmeldte forhold udgør en skade omfattet af forsikringen. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Den 27. juni 2012 fremsender Tryg brev med afvisning af dækning (vedlagt som **bilag ...**).

Tryg fremfører i den forbindelse følgende argumenter:

1) Der var ikke egentlige myndighedskrav til byggemetoder eller materialevalg på opførelsestidspunktet. Der fandtes anbefalinger, men der var ingen krav.
2) Der er ikke konstateret fugt eller skimmel, som adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der må forventes i en tilsvarende intakt bygning af samme alder og konstruktion.
3) Med henvisning til villaforsikringens anerkendelse af skaden på køkkengulvet (tøbrudsskaden), lægges det til grund, at den fugt og skimmel der er konstateret, relaterer sig til tøbrudsskaden.
4) Der burde - hvis der er fugtproblemer - kunne konstateres råd og svampeskader i gulvkonstruktionerne.

Jeg skal herved kommentere på Trygs seneste afslag:

Ad 1): Det er ikke korrekt, når Tryg anfører som dækningsbetingelse, at der findes decidere-de myndighedskrav til udførelsen. Forsikringsbetingelserne nævner intet herom, men henviser blot til, at ejendommen skal ses i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og almindelig god vedligeholdelsesstand.

Hvorfor Tryg har valgt at anvende en 'lovligheds' terminologi, er uklart for mig. Det er formentlig en brugbar rettesnor at sammenholde det udførte arbejde med byggeloven, bygningsreglementer m.v på opførelsestidspunktet. Byggetekniske fejl, som i praksis ofte defineres som 'arbejde udført i strid med god håndværksmæssige skik' vil dog selvsagt også efter omstændighederne kunne konstituere et dækningsberettiget forhold, forudsat at forsikringsbetingelsernes krav om skade i øvrigt er opfyldt.

Som det fremgår af nærværende, er forsikringsbetingelserne i denne sag i det hele opfyldt.

AD 2): Der er i denne sag konstateret skimmel i et sådant omfang, at huset reelt er ubeboeligt, jf. de fremlagte rapporter. Dette må være at betragte som usædvanligt, når der sammen-

lignes med tilsvarende bygninger af samme alder og stand. 'Konstruktion' er ikke en del af forsikringsbetingelserne.

Herudover kan der i øvrigt henvises til, at mine klienters ejendom er en del af et 'kædehus' med i alt tre sammenhængende huse opført på samme tidspunkt og med samme materialer (... 7, 9 og 11). De to andre huse har efter oplysning fra ejerne ikke haft lignende problemer (bortset fra tøbrudsskaden i nr. 11), og mine klienter bekendt er disse huse ikke istandsat eller væsentlig bedre vedligeholdt i forhold til mine klienters ejendom. Mine klienters hus adskiller sig dog ved, at der er gravet ud på grunden, således at huset ligger i samme niveau; hertil den omtalte forkerte terrænhældning.

Henset til de to andre 'kædehuse' taler det klart for, at der i mine klienters ejendom er konstateret fugt og skimmel, som adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der må forventes i en tilsvarende intakt bygning af samme alder og stand.

Ad 3): Trygs oplysninger er ikke korrekte. Det er således ikke korrekt, at den skade, som er konstateret på køkkengulvet, er en dækningsberettiget skade, som er omfattet af villaforsikringen. Det fremgår klart af tidligere skrivelse fra House Center, at netop skaden på køkkengulvet ikke er en dækningsberettiget skade, der er omfattet at villaforsikringen, da fugtskaden ikke kan henføres til tøbrudsskaden. Skaden vedrørende køkkengulvet er således en dækningsberettiget skade omfattet af ejerskifteforsikringen.

Ad 4): Der er foretaget to destruktive indgreb i gulvkonstruktionen, og her kunne det tydeligt konstateres, at der var skimmelvækst på gulvpanelet, som havde direkte kontakt med den opfugtede væg i gangen. Dette fremgår endvidere af bilag ... (3. rapport fra BMT), hvor der er også er billeddokumentation. Det fremgår desuden af samme rapport, at der i mellemgulvet er konstateret massiv skimmelvækst. Det skal derfor nævnes, at der er konstateret svampeskader i gulvkonstruktionen.

På baggrund af de vedlagte rapporter - hvoraf det skal fremhæves, at rapporterne fra SSG og ... er indhentet på foranledning og betaling af Tryg selv - må det anses for bevist, at der findes massiv skimmelvækst i mine klienters hus. Skimmelvæksten forekommer i flere rum, og har en klar årsagssammenhæng med de konstaterede konstruktionsfejl. Den omfattende skimmelvækst kan således ikke henføres til tøbrudsskaden alene.

Skimmelvæksten har medført, at huset er sundhedsskadeligt at opholde sig i, og at husets værdi og brugbarhed på nuværende tidspunkt er nærmest ikke eksisterende, hvorfor huset således åbenlyst adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der må forventes i en tilsvarende bygning af samme alder og stand.

Afslutningsvis bemærkes det, at mine klienter og deres søn har haft helbredsmæssige problemer under deres beboelse i huset, og efter fraflytningen har oplevet en markant forbedring af deres helbred. Som dokumentation herfor vedlægges udtalelse fra [klagerens] øre-næse-hals læge og praktiserende **(bilag ...** og **bilag ...**). I øvrigt skal det påpeges, at da villaforsikringen har anerkendt, at huset er sundhedsskadeligt at opholde sig i, må det antages, at forsikringsbetingelserne allerede på den baggrund er opfyldt.

Det fremgår endvidere af de ovenfor nævnte tekniske vurderinger, at langt den overvejende del af skaderne skyldes forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringen. Tøbrudsskaden, der henhører under villaforsikringen, vedrører således alene en mindre del af de samlede konstaterede forhold.

21. 83.485

I forlængelse af ovenstående fremstilling, er det min opfattelse, at forsikringsbetingelserne for dækning er opfyldt, jf. at;

- fejlene var til stede ved overtagelsen af huset
- fejlene var også på tidspunktet for husets opførelse at betragte som enten konstruktions- eller udførelsesfejl
- fejlene var ikke nævnt i tilstandsrapporten
- fejlene har medført massive fugt- og skimmelvækstproblemer
- disse fugt- og skimmevækstproblemer har haft den konsekvens, at (i) huset har været sundhedsskadeligt at bo i, og (ii) at husets værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat."

I brev af 28/2 2013 til nævnet har klagernes advokat yderligere anført bl.a.:

"**[Klagernes] viden eller burde viden**

TRYG henviser i deres brev af 22. august 2012 til Forsikringsaftalelovens § 29 og anfører, at *'fordringer forældes 3 år efter de kunne være blevet gjort gældende.'*

Samtidigt anfører TRYG, at:

'På baggrund af denne rapport (rapporten af 25. oktober 2007), som vi ikke tidligere har modtaget kopi af er det vores opfattelse, at vores kunde har eller burde have været bekendt med, at skimmelsvampen måske ikke alene skyldes kuldebroer, og at der derfor kunne være tale om et forhold, som vores kundes ejerskifteforsikring burde undersøge nærmere.'

Rapporten er udarbejdet i et fagteknisk sprog og indeholder, som nævnt ovenfor, ingen vejledning i forsikringsforhold.

Endvidere fremgår det tydeligt af rapporten, at skimmelsvampen sandsynligvis skyldes kuldebroer. Det fremgår således af rapportens side 4:

'Vi har fået oplyst fra rekvirenten og kan se af prøven og tilsendte fotos, at skimmelvæksten forekommer på glasvæv på en kold og dårligt isoleret ydermur. Årsagen til skimmelvæksten må derfor antages at være kondensdannelse på denne kuldebro. [...]'

Dertil skal lægges, at mine klienter forud for indhentelse af rapporten i meget klare vendinger var blevet 'vejledt' af TRYG i, at der ikke var tale om en dækningsberettiget skade.

På ovenstående baggrund, herunder TRYGs egen adfærd i sagen, har mine klienter hverken vidst eller burde vidst, at der var tale om en dækningsberettiget forhold.

TRYGs vejledning i øvrigt

Det forhold, at TRYG eksplicit foranlediger mine klienter til at tro, at der ikke foreligger en dækningsberettiget skade, må medføre, at først da skadens rette omfang kommer for en dag, foreligger der en forsikringsbegivenhed.

Med andre ord foreligger der en ny situation i 2011, da det viser sig, at skimmelsvampangrebet er langt mere omfattende end først antaget.

Jeg henviser i den forbindelse til Ankenævnskendelse nr. 81.979 af 15. oktober 2012, der er vedlagt i kopi.

TRYGs egen adfærd i relation til forældelsesindsigelsen

Denne sag adskiller sig væsentligt fra de sager, TRYG har fremdraget til støtte for TRYGs synspunkter ved blandt andet at indeholde en afgørende grad af sendrægtighed fra TRYGs egen side.

TRYG har i 2007 skriftligt noteret sig mine klienters henvendelse, de har sendt et brev ud, og de har i 2011 sendt en taksator til bedømmelse af skadens omfang. Taksator har sågar fotograferet den væg, der vedrører forholdet fra 2007. Desuden har TRYG medvirket aktivt til indhentelse af en lang række tekniske rapporter, de har besigtiget ejendommen flere gange, og de hare korresponderet massivt med mine klienter under hele forløbet.

Alligevel hævder TRYG, at de først ved modtagelsen af rapporten kunne konstatere, at der var tale om et forældet forhold.

Det er notorisk forkert.

TRYG har - og har hele tiden haft - som forsikringsselskab alle relevante oplysninger i sagen for at konstatere, at der var tale om 'samme sag' i henholdsvis 2007 og 2011.

Alligevel foretager TRYG sig intet før den 22. august 2012.

TRYG har, som den stærke part i aftaleforholdet, givet mine klienter en berettiget forventning om, at alene den materielle del af sagen var til diskussion, og TRYG har ved sin adfærd fortabt sin ret til at gøre forældelsesindsigelse gældende, dersom Ankenævnet for Forsikring måtte finde, at forholdet er forældet.

TRYG har ved sin ageren i denne sag således optrådt på en sådan måde, at forsikringsaftalelovens § 29 ikke finder anvendelse. Jeg henviser i den forbindelse til Ankenævnskendelse nr. 66.448 af 30. januar 2006, der er vedlagt i kopi.

I TRYGs brev af 23. januar 2013 anfører TRYG forudsætningsvist, at forsikringsaftalelovens § 22 bør tillægges betydning, om end det er uklart, hvilken betydning, TRYG ønsker, at bestemmelsen skal tillægges.

Retsvirkningen af en manglende overholdelse af bestemmelsen vedrørende oplysninger er:

'Forsømmer den sikrede dette, er selskabet ikke ansvarligt i videre omfang, end det ville have været, hvis sådan meddelelse var givet. Gøres det antageligt, at selskabet på grund af forsømmelsen er blevet afskåret fra at oplyse omstændigheder, som ville ophæve eller begrænse dets ansvar, afgøres det under hensyn til de foreliggende omstændigheder, om erstatning skal ydes og i bekræftende fald med hvilket beløb.'

Eftersom oplysningerne tværtimod (efter TRYGs opfattelse) ville have skærpet selskabets ansvar, forekommer det uklart, hvad TRYGs hensigt med referencen er udover at fremstille mine klienter, som om de handler i strid med forsikringsaftaleloven.

--oo0oo--

23. 83.485

Det skal i øvrigt bemærkes, at jeg i forbindelse med en gennemgang af ovennævnte sag er blevet opmærksom på, at der har indsneget sig en faktuel fejl i mit brev af 26. oktober 2012.

Det nævnes således, at:

'Det forekommer usandsynligt, at Tryg ikke på baggrund af de ca. 8 tekniske rapporter, der blev indhentet undervejs i sagsforløbet, havde lejlighed til at overveje, om henvendelsen i 2007 havde forbindelse med henvendelsen i 2011. Det må antages, at Tryg uden videre gik ud fra, at der var tale om to forskellige forhold, hvilket der reelt set også er, idet henvendelsen i 2007 vedrørte skimmel på den nordvendte gavlvæg, mens henvendelsen i 2011 vedrørte skimmelsvamp andre steder i huset.'

Faktum er imidlertid, at begge anmeldelser vedrørte skader på den nordvendte gavlvæg. Forskellen er imidlertid, at i 2007 var det alene i 'mellemrummet' mellem gangen og køkkenet, at mine klienter observerede skimmel, mens de i 2011 konstaterede, at der var problemer med skimmelvækst langs hele den nordvendte væg (det vil sige køkken, mellemgang og entre).

Jeg skal bemærke, som også TRYG har gjort opmærksom på, at mine klienter har anmodet om en isoleret bevisoptagelse ved de almindelige domstole med henblik på at sikre beviset for udbedringsomkostninger m.v., idet huset står for en nedrivning.
...
TRYG har imidlertid efter indleveringen af begæringen gjort formalitetsindsigelser gældende. Baggrunden er angiveligt, at sagen tillige verserer for Ankenævnet for Forsikring.

Uagtet at den isolerede bevisoptagelse ikke materielt indeholder de samme forhold, som Ankenævnet er anmodet om at tage stilling til, og at formalitetsindsigelsen følgelig er ukorrekt motiveret, har mine klienter valgt at frafalde begæringen om syn og skøn. Dette skyldes især det forhold, at bevisoptagelsen blandt andet grundet indsigelsen fra TRYG nu med sikkerhed ikke kan nås inden den påtænkte nedrivning af huset."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet. Selskabet bemærker i den forbindelse, at der ikke er givet tilladelse til at huset nedrives og henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 9 og 8. Selskabet gør endvidere gældende, at det omdiskuterede forhold har sammenhæng med anmeldelsen i 2007. Klagernes advokat bemærker, at klagerne for at bekæmpe skimmelsvampen har foretaget jævnlig udluftning og afvasket med Rodalon og Borakol 10.

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 nævne-

værdigt 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.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.
...
5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Bemærk
Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:
...
5.3 Forhold på grunden
Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.

Dækningen omfatter ikke skader som skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler.
...
8 Anmeldelse af skade og/eller andre fysiske forhold
Konstateres der skade og/eller andre fysiske forhold, som nævnt under afsnit 3 eller 5, skal anmeldelse straks ske til Tryg.

Sikrede skal efter bedste evne søge at begrænse omfanget af en konstateret skade og/eller andet fysisk forhold. Nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer må ikke ske, før Tryg har givet tilladelse hertil.

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.

9.2 Ekstrasikringen
Erstatningen opgøres efter principperne i afsnit 9.1."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af ejendommen.

Nævnet udtaler:
Nævnet lægger til grund, at klagerne den 17/10 2007 anmeldte til selskabet, at der var mug og skimmelsvamp på indersiden af gavlvæggen. Nævnet lægger endvidere til grund, at forekomsten af skimmelsvamp intensiveredes efter tøbrudsskaden i januar 2011, hvilket førte til, at klagerne den 9/9 2011 anmeldte, at der var skimmelsvamp i gulvkonstruktionen.

Ejendommen, der er opført i 1953, har været besigtiget af flere bygningssagkyndige, som har beskrevet, at sokkel- og facadepuds er udført i ét udenom den fugtisolerende murpap, at terrænet på nordsiden af ejendommen skråner mod facaden, og at gulvene er udført uden fugtspærre og med kapillarbrydende lag af slagger.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at det ikke er bevist, at der på overtagelsestidspunktet var fysiske forhold ved bygningen, der nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller forhold, der indebar en nærliggende risiko herfor. Nævnet finder, at det heller ikke er bevist, at forekomsten af skimmelsvamp på

overtagelsestidspunktet havde et omfang, der i sig selv udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels