Ankenævnet for Forsikring

921/13

Den 26. august 2013 blev i sag nr. 83.501:

xxxx xxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han har tillige tegnet en husejerforsikring i selskabet. Klagen for nævnet omhandler en række forhold vedrørende bl.a. husets tag, lofter, forsatsvægge, ydervægge, og bryggers. Klageren er endvidere utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udgifterne til genhusning.

Selskabet har tilbudt at erstatte 20 % af klagerens udgifter til udbedring af skaden på taget med henvisning til, at det skaderamtes værdi er nedsat på grund af slid og ælde. Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de resterende forhold bl.a. med henvisning til ejerskifteforsikringens og husejerforsikringens skadebegreb og forsikringstiden.

Klagerens hus er fra 1957. Forsikringen trådte i kraft for en 10-årig periode den 15/7 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 3/3 2010, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Sælgers oplysninger om ejendommen**
...

Ja Nej Ved ikke

0. Generelle oplysninger
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen?
52 år.

2. 83.501

0.2	Er der eller har der været tvister, retssager eller syns- og skønssager vedrørende fejl og mangler ved ejendommen? Hvis ja hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
0.3	Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen? Hvis ja hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Lukning af terrasse 1970. Carport/redskabsrum 1970. Indlagt naturgas 1997. Udskiftet døre og vinduer 1997. Efterisolering i lofter, trælistelofter 1997.**"	☒	☐	☐

Klageren anmeldte den 20/12 2010 telefonisk til selskabet, at han havde konstateret skimmelsvamp i huset. I en efterfølgende skriftlig anmeldelse har klageren oplyst, at han tillige har konstateret fugt ved husets vægge, og at husets tag var utæt.

Selskabet afviste ved brev af 7/2 2011 til klageren at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold vedrørende fugten og skimmelsvampen. Selskabet anerkendte forholdet vedrørende det utætte tag og tilbød klageren forsikringsdækning for 20 % af udgifterne til udskiftningen af taget. Klageren var uenig i selskabets afgørelse og kontaktede en advokat, der ved brev af 11/5 2011 til selskabet klagede over afgørelsen. Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket dog ikke resulterede i enighed. Klagerens advokat udtog den 28/11 2011 stævning mod selskabet. Selskabet udarbejdede herefter svarskrift. Det fremgår endvidere, at der blev udmeldt syn og skøn i sagen. Af skønserklæring af 20/4 2012 fremgår bl.a.:

"*Spørgsmål fru advokat [klagerens advokat].*

<u>Spørgsmål 1</u> :
Skønsmanden anmodes om at besigtige vægge og hjørner i ejendommens stue og 2 værelser (børne- og soveværelse). Skønsmanden anmodes endvidere om at besigtige bryggers og køkken, herunder væggene bag køkkenelementer i køkkenet.

Skønsmanden anmodes herefter om at oplyse om der i de pågældende rum kan konstateres svamp, herunder skimmelsvamp.

Svar:
Skønsmanden fik forevist og kunne konstatere sorte aftegninger ved loft og langs panel i soveværelse. se foto 3984,3985,3986, 3987.
I Børneværelse ligeledes ved loft og gulv. Se foto 3988. Der blev nedtaget loftbrædder for at konstatere hvorledes tagkonstruktionen er udført.
I gang blev der konstateret sorte aftegninger ved gulv ved hoveddør. Se foto 3989,3990.

3. 83.501

I køkken blev der målt fugt på 21% på bagbeklædning i skuffeskab. Se foto 3991, 3993, 3994, 3995.
I bryggers blev der konstateret sorte aftegninger i hjørne ved vandstik og langs ydervægge samt under vinylgulv. Se foto 3996,3997,3999,4000,4001.

Med henvisning til rapporten af 17. april 2012 fra Bygge- og Miljøteknik A/S er der tale om skimmelsvamp angreb langt over normalt niveau se side 6 og 7 i rapporten.

Spørgsmål 2:
Hvis spørgsmål 1 helt eller delvist besvares bekræftende, anmodes skønsmanden om at redegøre for omfanget og udbredelsen af den konstaterede svamp/skimmelsvamp i de enkelte rum.

Svar:
Der henvises til rapporten fra Bygge- og Miljøteknik A/S bl.a. side 7 og 9.

Spørgsmål 3:
Hvis spørgsmål 1 besvares bekræftende anmodes skønsmanden om at oplyse hvad årsagen til de konstaterede skimmelsvamp/svampeforekomster efter skønsmandens opfattelse er.

Svar:
Forekomst af skimmelsvamp opstår ved ubalance i boligens indeklima typisk omkring kolde ydervægge, utætte tage og dampspærrer, opstigende grundfugt og kuldebroer.

Spørgsmål 4:
Såfremt spørgsmål 1 er besvaret bekræftende anmodes skønsmanden endvidere om at oplyse, hvilke udbedringsforanstaltninger og afhjælpningsforanstaltninger, der efter skønsmandens opfattelse skal gennemføres for varigt at afhjælpe og fjerne forekomsterne af svamp/skimmelsvamp håndværksmæssigt og fagligt korrekt.

Svar:
Efter skønsmandens opfattelse er den væsentligste årsag at husets ydervægge er opført i 190 mm. leca-beton blokke. Se vedhæftede erklæringsbilag fra kommunens sagsbehandling. Tagkonstruktionen er fejlbehæftet idet der er udført et nyt træloft med dampspærre nedenunder det eksisterende pudsede loft. Ved tilbygning er der oplagt en uisoleret jernbjælke i tagkonstruktionen. Se foto 4019,4020,4021. Et pudset loft betragtes som en dampspærre hvorfor der nu er en dobbelt dampspærre i konstruktionen hvilket ikke er korrekt. Efter skønsmandens opfattelse bør de nedhængte trælofter nedtages og erstattes af gipspladeloft, og tagkonstruktionen bør efterisoleres oppe fra i forbindelse med udskiftning af eternittagplader. I bryggers skal vinylgulvbelægning fjernes idet belægningen virker som en dampspærre udlagt på en kold betonstøbning ovenpå et ca. 80 mm. fint gruslag. se foto 4012,

Spørgsmål 5 :
Endvidere anmodes skønsmanden om, hvis spørgsmål 1 besvares bekræftende, at anslå omkostningerne ved de arbejder og foranstaltninger, der skal gennemføres fordelt på arbejdsløn, materialer eller andet, der skal udføres eller gennemføres for varigt at afhjælpe forholdet.

Svar:

Efter skønsmandens opfattelse er afhjælpningen så omfattende at der bør udføres en samlet uvildig byggeteknisk vurdering af husets fremtidige udførelse før omkostninger kan vurderes. Skønsmanden kan ikke besvare spørgsmålet yderligere på det foreliggende grundlag.

Spørgsmål fra advokat .../TRYG.

Svamp/skimmelsvamp:

Spørgsmål A.1:
Skønsmanden bedes oplyse, om ejendommen er opført efter gængs byggeskik på opførelsestidspunktet i 1957, herunder om det var sædvanligt at opføre ejendommen i letbetonblokke uden isolering af ydervægge.

Svar:
Med henvisning til vedhæftede erklæringsbilag omhandlende byggetilladelse, bygningsattest samt tegning af grundplan, snit og facader er huset opført med 190 mm lecablokke og 15 grader taghældning Efter skønsmandens opfattelse er byggeriet opført efter datidens regelsæt som var *Byggelov for købstæderne og landet.* Først i 1961 foreligger der et egentligt reglement, som siden er udbygget til det niveau vi kender i dag.

Spørgsmål A.2:
Endvidere bedes skønsmanden oplyse, om denne type ejendomme (opbygget af letbetonblokke med uisolerede ydervægge) generelt har et fugtigt indeklima - som kan give problemer med kondensdannelse på kolde overflader, herunder misfarvninger og skimmel.

Svar:
Ældre bygninger som omhandlende opført med massive leca blokke som eneste ydervæg vil med nutidens krav til boligkomfort blive fugtige omkring samlinger loft/ydervæg, ved gulv ved fundament samt omkring vinduer og døre og resultere i bl.a. misfarvninger og skimmelsvamp.

Spørgsmål B.1:
I forlængelse af spørgsmål 1 bedes skønsmanden oplyse, om der er tilstrækkelig ventilation i de besigtigede rum (stue, børneværelse, soveværelse, bryggers og køkken).

Svar:
Der er i alle opholdsrum oplukkelig vindue med spalteventil monteret i vinduesrammen. I bryggers er der endvidere en 10 x15 cm. klapventil i ydermur. Se foto 3998. Kravet er opfyldt efter dagældende regler.

Spørgsmål B.2:
Såfremt spørgsmål B 1 besvares benægtende bedes skønsmanden angive hvorledes der kan opnås tilstrækkelig ventilation, samt angive omkostningerne hertil.

Svar:
Det er afgørende at huset er tæt ved alle samlinger samt at der hver dag foretages udluftning. Imidlertid kan udluftning og utætte samlinger m.m. konflikte således at problemerne med misfarvning og skimmelsvamp forstærkes.

Spørgsmål C.1:

I forlængelse af spørgsmål 2 bedes skønsmanden oplyse om forekomsten må antages at være sædvanlig for ejendomme fra 1957 opført i letbetonblokke med uisolerede ydervægge.

Svar:
Efter skønsmandens opfattelse ja.

Spørgsmål D.1:
I forlængelse af spørgsmål 3 bedes skønsmanden oplyse, om misfarvningerne/skimmelsvampen kan skyldes kondensdannelse på grund af kuldebroer i de uisolerede ydervægge.

Svar:
Efter skønsmandens opfattelse ja. Huset er ikke konstrueret til nutidens boligkomfort.

Spørgsmål E.1:
I forlængelse af spørgsmål 4 bedes skønsmanden oplyse om det kan løses ved grundig afvaskning og forbedring af rummenes ventilation evt. kombineret med ikke at stille møbler direkte op af de uisolerede ydervægge.

Svar:
Efter skønsmandens opfattelse kan skimmelsvamp fjernes, men årsagen hertil skal løses på anden vis. Der henvises bl.a. til besvarelsen af ovenstående spørgsmål.

Taget:
Skønsmanden bedes besigtige ejendommens tag og besvare nedenstående spørgsmål ud fra en forudsætning om, at ejendommens tagplader er fra 1992 og taghældningen er på ca. 20 grader.

Spørgsmål F.1:
Skønsmanden bedes oplyse, om der kan konstateres afskallinger og revner på tagpladerne samt angive omfanget heraf.

Svar:
Ja. Se foto 4016,4018.

Spørgsmål F.2:
Skønsmanden bedes oplyse hvor lang levetid bølgeeternittage fra 1992 må antages at have.

Svar:
Efter det oplyste er tagpladerne oplagt i 1992. Ifølge SKAFOR svarer det til at levetiden er forringet med ca. 27 %.

Spørgsmål F.3:
Skønsmanden bedes oplyse om tagets levetid bl.a. afhænger af taghældningen. I bekræftende fald bedes skønsmanden oplyse hvorledes en taghældning på ca. 20 grader påvirker tagets konkrete levetid (om det giver kortere eller længere levetid).

Svar:
Et eternittag som omhandlende må lægges på taghældninger ned til min. 14 grader. Omhandlende eternittag er oplagt på en taghældning på ca. 15 grader hvilket efter skønsman-

dens opfattelse påvirker tagets levetid i negativ retning idet nedbør på taget er længere om at tørre op dermed medvirkende til at fremskynde nedbrydning som i dette tilfælde betyder afskallinger m.m.

Spørgsmål F.4:
Skønsmanden bedes vurdere tagets restlevetid, herunder om det bør udskiftes for at undgå følgeskader.

Svar:
Med de konstaterede skader er det skønsmandens opfattelse at taget er nedslidt og bør udskiftes.

Spørgsmål F.4:
Skønsmanden bedes anslå omkostningerne til et nyt bølgeeternittag.

Svar:
Det fremgår af sagens bilag bl.a. at en udskiftning til nyt bølge eternittag skønnes til ca. kr. 100.000,00 inkl. moms. Skønsmanden finder beløbet rimeligt."

Af den ovenfor omtalte rapport af 17/4 2012 fremgår bl.a.:

"**Metode**
Bygningsdele er stikprøvevist skannet for fugt med Tramex kapacitetsmåler til relativ bedømmelse af opfugtede områder.
Kapacitive fugtmålere er egnet til hurtige, relative undersøgelser, hvor fugtige områder klarlægges, i forhold til områder med lavt fugtindhold. Målingen sker til en dybde af 3 cm.
Fugtmåleren Tramex indikerer forhøjet fugt ved visning i det røde felt på fugtmålerens display.

Observationer samt målinger
Generelt
Ydervægge er udført af 200 mm porebeton i elementblokke som massiv muret ydervæg. Der konstateres ingen efterisolering af facaden.
Lofter oplyses at være udført som nedhængt loft med isolering og dampspærre. Det oprindelige loft har, ifølge tegninger kun været isoleret med en 25 mm isoleringsmåtte.

Bryggers
Ydervægge fremstår med mørk misfarvning i en højde af omkring 300 mm fra gulv. Især omkring stikledning til brugsvand observeres kraftig misfarvning. Der udtages en Mycometer-test 02, for bestemmelse af skimmelsvampevækst.
Der konstateres kondensfugt i området omkring stikledning.
Gulvet i bryggers er belagt med vinyl.
...
Køkken
I køkkenet observeres misfarvning i skabe og på skuffer, i områder langs ydervæggene. Der måles ingen fugt i hverken bagbeklædning eller skuffedele på besigtigelsestidspunktet.
Der udtages en Mycometer-test 01 på bagbeklædning i køkkenskab.
...
Værelse
Værelset har en markant lugt af muggen kælder, der indikerer skimmelsvamp i vækst.
I væghjørnet mellem gavl og facade observeres misfarvning. Der udtages en Mycometer-test 03. Det nedhængte loft er demonteret ved gavlvæggen og det overliggende pudsloft fremstår

blotlagt. Fotoobservationer over det nedhængte loft viser umiddelbart ingen misfarvning, men der kan konstateres synlig misfarvning i hjørnet på det pudsede loft.
...
Fugtmålinger i trægulvet udfor væghjørnet viser et acceptabelt fugtforhold ved besigtigelsen, med udslag i den gule skala.
...
Soveværelse
I soveværelset observeres ligeledes misfarvninger langs ydervægge. Misfarvningerne kan konstateres langs gulvet over fodpanel samt i det øverste væghjørne mod loft. Der udtages en Mycometer-test i væghjørnet, der benævnes 04.
...
Stue/tilbygning
Stuen er tilbygget i 1970 med en lille tilbygning på ca. 7 m^2. Langs tilbygningens facade observeres løbespor fra loftskonstruktionen. Det oplyses af beboer, at tagbelægningen har været utæt gennem længere tid og har været den direkte årsag til vandindtrængning i tilbygningen.
Ved besigtigelsen er det yderste profilbræt i loftbeklædningen demonteret og konstruktionen kan besigtiges. Observationer viser løbespor fra fugt i tagkonstruktionen. Der udtages en Mycometer-test 05 på facadebeklædningen.
...
Øvrige observationer i stuen viser misfarvning på vægområde mellem to vinduer. Området er lokalt og ses ingen andre steder i stuen. Der udtages en Mycometer-test 04 på væggen.
...

Prøveresultater

Test Nr.	Bygning/ Lokale	Bygningsdel/ Materiale	Mycometer-tal	Skimmelforekomst			Test-bemærkning
				Ingen (A)	Moderat (B)	Massiv (C)	
01	Køkken	Bagbeklædning	3751			x	
02	Bryggers	Ydervæg	532			x	
03	Værelse	Loft	2131			x	
04	Soveværelse	Ydervæg	3999			x	
05	Stue	Ydervæg	689			x	
06	Tilbygning	Træbeklædning	683			x	

Diskussion
Alle prøver viser massiv vækst af skimmelsvamp. Prøve 01, 03 samt 04 er særdeles høje.

Udbedring
Skimmelsvamp på ydervægge af porebeton bør afrenses med tørdamp. Dette kræver nedrensning af tapet og maling som forgående arbejder. Skjulte konstruktioner må åbnes, herunder nedhængte lofter, køkkenelementer samt lette facader i tilbygningen.

Omkostninger
Dampafrensning kan udføres for omkring 220 kr./m^2 eks. moms.
Total afrensning af tapet og maling kan udføres for omkring 120 kr./m^2 eks. moms
Hertil kommer omkostninger til demontering af lofter, køkken samt udskiftning af fodpaneler.

Areal

8. 83.501

Som udgangspunkt må alle ydervægge med misfarvning, afrenses langs gulv i en højde af ca. en meter. Hjørner ved ydervægge afrenses i en bredde af en meter på hver side fra gulv til loft. Let facade i tilbygning demonteres og genopbygges på ny.
Det skønnes at det samlede vægareal, der skal dampafrenses vil være på 45 m^2. Eksklusiv tilbygning."

Af en supplerende skønserklæring af 6/8 2012 fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 1:**
Skønsmanden henviser i sin besvarelse af spørgsmål F.2 til at ifølge SKAFOR svarer det til at restlevetiden er forringet med ca. 27%.

Imidlertid eksisterer SKAFOR sagsøgte bekendt ikke længere. Følgende fremgår af noten på side 21 i Forsikring og Pensions vejledning om levetidstabeller, jf. vedlagte: 'Tabellen omhandler kun eternitbølgeplader med asbest, og disse er udgået af produktion i starten af 1980'erne. Levetider for nyere eternitplader kan derfor ikke udledes af disse tabeller, men må vurderes i praksis'.

Såfremt Skønsmanden er enig i ovenstående bedes skønsmanden besvare spørgsmål F.2 på ny.

Spørgsmål F.2:
Skønsmanden bedes oplyse hvor lang levetid bølgeeternittage fra 1992 må antages at have.

Svar:
Med henvisning til Forsikring og Pensions vejledning om levetidstabeller, hvoraf det fremgår at rest levetid for nyere eternit bølgeplader skal vurderes i praksis, er det skønsmandens opfattelse med henvisning til vedhæftede foto 4016,4018,4019, at tagpladerne er behæftet med store skader i form af afskallinger, som kun forværres når tagpladerne udsættes for temperaturudsving herunder særligt frost/tø. I henhold hertil er taget tjenligt til udskiftning.

Spørgsmål 2:
Har taget i henhold til skønsmandens opfattelse udtjent sin levetid.

Svar:
Der henvises til ovenstående besvarelse samt tidligere besvarelse af spørgsmål F.3. Med henvisning hertil er det skønsmandens opfattelse at omhandlende tagplader har udtjent sin levetid."

Det fremgår af udskrift fra retsbogen af 25/10 2012, at klagerens advokat på sin klients vegne ønskede sagen forelagt Ankenævnet for Forsikring. Retten hævede derefter sagen.

I klageskema af 14/12 2012 har klageren bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...**

9. 83.501

Sagen drejer sig om Trygs afvisning af at dække alvorlige angreb af skimmelsvamp på ejendommen ... Udbredelsen af skimmelsvamp er så alvorlig, at huset er ubeboeligt, og vi har derfor måttet flytte ud af huset.

Derudover angår sagen Trygs afvisning af at dække for udgifter vedrørende tag og tagkonstruktion, herunder også mangelfuld og fejlagtig udførelse af tagkonstruktion, som nærmere beskrevet i den indhentede skønserklæring.

Jeg bemærker, at jeg hos Tryg både har en almindelig ejendomsforsikring omfattende svamp og insekt og derudover en ejerskifteforsikring.

Jeg henviser i øvrigt i det hele til vedlagte redegørelse og bilagsmateriale.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...
Jeg ønsker at Tryg Forsikring skal anerkende at de anmeldte og påklagede alvorlige skader, fejl og mangler er omfattet af mine forsikringer, og at Tryg således skal anerkende at være forpligtet at dække disse skader.
Endvidere ønsker jeg at Tryg afholder alle udgifter til at få udbedret og afhjulpet skaderne.

Jeg henviser i øvrigt til vedlagte redegørelse med gennemgang af de forskellige skader og kravene om afhjælpning heraf."

I en supplerende redegørelse har klageren bl.a. oplyst:

"Den 9/6 - 2010 skrev vi under på en købsaftale på huset, beliggende ... med brugsret fra den 15/07-2010.

Huset blev malet og klargjort med den endelige indflytning og overtagelse 15/09-2010

Tilstandsrapporten viste at huset var i god stand. Se Tilstandsrapport.

I løbet af kort tid inden vi kontakter Tryg forsikring, konstaterer vi følgende i huset:

1. Efter at maler lugten forsvinder, konstaterer vi, at huset lugter muggent/jordslået.

2. Vi konstaterer, at der kommer sorte pletter på loft og væg i soveværelse, børneværelse samt bryggers. Ved nærmere gennemgang ser vi også, at der er sorte pletter bag køkken skabe.

3. Hver morgen er der meget dug på de vinduer i den tilbyggede stue. Hvis det er koldt udenfor eller det regner/sner meget kan man fjerne ca. 0,25 - 0,5 liter vand fra ruderne og der ses vandpytter på trækarmen. Hvilket undrer os meget.

4. Vi kontakter Tryg forsikring d. 20/12-2010 for at få hjælp til sagen angående skimmelsvampen og taget i huset.
...
Bygningsdele/installation ifølge tilstandsrapporten

Punkter:

1. Tagkonstruktion **IB** (ingen bemærkninger.)

2. lofter/etageadskillelser **IB** (ingen bemærkninger.)

3. Yder og indervægge **K1/IB** (udvendigt i alle facader er der revnedannelser. Note det vurderes, at forholdet er uden betydning for bygningsdelens funktion og holdbarhed.) indervægge ingen bemærkninger.

Vores vurdering er, at Tryg forsikring skal betale følgende udgifter/skader.

1. Nyt tag inkl. Isolering. Eternittaget er kraftigt nedslidt/defekt, utæt og skal udskiftes. (isolering er ødelagt på grund af vand/skimmelsvamp) Der er lagt plastik over en stor del af taget for at det ikke skal regne ned i stuen.)(på undersiden af eternittaget er træværket ødelagt flere steder.)

2. Ved den tilbyggede stue ændres konstruktionen i taget så stålbjælken ikke udgør et problem. (samler kondens/vand når det er koldt som løber/drypper ned i stuen.)

3. Trælofter i huset, samt isolering nedtages, nye lofter samt ny isolering opsættes så de er uden dobbelt dampspærre hvilket giver forhøjet fugt i hele huset.

4. Alt træ + isolering på vægge skal fjernes i den tilbyggede stue og udskiftes(der er fugt, skimmelsvamp, bænkebidere samt andre insekter)

5. Tapet nedtages i hele huset. Væggene afrenses for skimmelsvamp. Nyt tapet sættes op.

6. Bryggers. Svamp afrenses på vægge. Gulv, revner samt hul efter besigtigelse repareres.

7. Køkken mod ydervæg fjernes, væg renses for skimmelsvamp nyt køkken sættes op.

8. Udvendig isolering på soveværelse, børneværelse samt bryggers etableres så rummene kan varmes op.

9. Udgifter til genhusning samt opbevaring af møbler. Vi har været nødsaget til at købe en campingvogn som vi bor i ved siden af huset, grundet den kraftige skimmelsvamp. (træthed, kløen, hosten samt mere sygefravær både fra os og vores 5 årige søn.)

Forsikringen har meldt tilbage at de kun vil dække.

20% af taget vurderes til 100000kr. = 20 000kr.

Vi har fået tilbud på nyt tag og nedtagning af lofter samt isolering på 350 000 kr. Dette inkluderer ikke:

1. Fjernelse af skimmelsvamp

2. Nyt tapet + maling.

3. Træværk i tilbygget stue.

4. Udvendig isolering på soveværelse, børneværelse samt bryggers

5. Revner og hul i Gulv samt vægge i bryggers.

6. Skimmelsvamp bag køkken ved ydervæg.

7. Udgifter til genhusning samt opbevaring af møbler."

Dertil har selskabet i brev af 16/1 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Ejendommen**
Der er tale om en ejendom opført i 1957, med gasbeton blokke som ydervæg uden ekstra isolering. Endvidere er der i 1989 lagt bølgeeternittag på ejendommen.
...
Argumentation
Vores kunde overtager ejendommen den 15. juli 2010 og tegner med ikrafttræden samme dag ejerskifteforsikring hos os med betingelser 0702, og med en selvrisiko på 30.000 kr. af ethvert forhold, dog maksimalt 30.000 kr. i hele forsikringsperioden.

Den 20. december 2010 eller mere end 5 måneder efter overtagelsen af ejendommen anmelder vores kunde, at der er konstateret skimmelsvamp på indervægge i henholdsvis soveværelset, køkken og børneværelse.

Af klagebrevet til Ankenævnet fremgår det endvidere, at vores kunde forud for overtagelsen havde malet ejendommen og klargjort den til indflytning den 15. september 2010.

Der foreligger ikke oplysninger i sagen om, at vores kunde i forbindelse med denne maling og klargøring af arbejdet havde konstateret skimmelsvamp på indervæggene, og det er vores opfattelse, at havde vores kunde gjort dette, burde de have rettet henvendelse til os.

Ud fra disse betragtninger finder vi det ikke dokumenteret, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var skimmelsvamp i ejendommen.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er det en betingelse for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at dette er tilfældet, hvorfor vi allerede af denne årsag ikke vil kunne tilbyde dækning for den nu konstaterede skimmelsvamp.

Herudover fremgår det af syn og skønserklæringen svar på spørgsmål 1A, at huset er opført med 190 mm lecablokke og med 15 grader taghældningen. Herudover skriver syn og skønsmanden : 'Efter skønsmandens opfattelse er byggeriet opført efter datidens regelsæt som var *Byggeloven for købstæderne og landet.* Først i 1961 foreligger der egentligt reglement, som siden er udbygget til det niveau, som vi kender i dag.'

På spørgsmål, om det hvorvidt denne type ejendomme generelt har et fugtigt indeklima, svarer syn og skønsmanden, ældre ejendomme, som omhandlende vil med nutidens krav til boligkomfort blive fugtige omkring samlinger loft/ydervæg, ved gulv ved fundament, samt omkring vinduer og døre og resulterer i blandt andet misfarvninger og skimmelsvamp.

Skønsmanden svare endvidere bekræftende til, om forekomsten må antages at være sædvanlig ved ejendomme fra 1957, samt at misfarvningerne/skimmelsvampen skyldes kuldebroer i de uisolerede ydervægge.

Ud fra disse oplysninger finder vi det dokumenteret, at det vores kunde har konstateret på sin ejendom ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I betingelserne for den tegnede forsikring er en dækningsberettigende skade defineret som 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dette vil med andre ord sige, at for at konstatere, om der er tale om et dækningsberettigende forhold, skal det, der er konstateret på ejendommen afvige nævneværdigt fra, hvad der kan konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand .

Da forekomsten af skimmelsvamp i henhold til syn og skønsmandens besvarelse af spørgsmål C1 må antages at være sædvanlig for ejendomme fra 1957 opført med letbetonblokke med uisolerede ydervægge, finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Tværtimod finder vi det på baggrund af rapporten dokumenteret, at forholdet ikke opfylder definitionen.

For god ordens skyld vil vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at i henhold til Forsikringsaftaleloven § 22 er det forsikringstageren, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Med hensyn til vores kundes advokats bemærkninger om koncipistreglen vil vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at grunddækningen på vores betingelser 0702 er svarende til minimumsbetingelserne oplistet i bekendtgørelse 2000-07-18 nr. 75, samt at forholdet i den konkrete sag skal vurderes efter grunddækningen.

Da betingelsernes grunddækning svarer til disse minimumsbetingelser er det vores opfattelse, at vi ikke kan betragtes som koncipist af betingelserne, der er fastlagt i bekendtgørelsen.

Med hensyn til beregningen af erstatningen for tagbelægningen er det fortsat vores opfattelse, at vi med den tilbudte erstatning på 20 % af omkostningerne ved udskiftning af tagbelægningen, samt erstatning for den del af isoleringen i taget, som kan dokumenteres opfugtet af utæthederne har opfyldt vores retslige forpligtigelse.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på alderen af tagbelægningen, samt den forholdsvis lave hældning, som taget har.

Denne opfattelse er endvidere underbygget af syn og skønsmandens besvarelse af tillægsspørgsmål 2, hvoraf det fremgår, at tagpladerne har udtjent sin levetid.

Selvom ejerskifteforsikringen i henhold til betingelsernes pkt. 4.7 ikke dækker forhold, der alene består i udløbet af bygningsdeles sædvanlige levetid, har vi anerkendt forholdet, dog således, at der grundet slid og ælde skal ske en nedskrivning af erstatningen med 80 %.

I henhold til betingelsernes pkt. 9, kan der i erstatningen tages hensyn til slid og ælde, hvis værdiforringelsen overstiger 30 %, og ud fra en konkret vurdering foretaget af vores taksator, sammenholdt med besvarelsen fra syn og skønsmanden finder vi fortsat tagbelægningen er værdiforringet med 80 %."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 6/2 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"Det fremgår af skønsmandens rapport, se besvarelsen af spørgsmål 1, at min ejendom er angrebet af 'skimmelsvampangreb langt over normalt niveau, side 6 og 7 i rapporten'. I forbindelse med spørgsmålet om, hvad der kan gøres for at afhjælpe skimmelsvampen har skønsmanden oplyst følgende, jf. skønsmandens besvarelse af spørgsmål 4:

'Tagkonstruktionen er fejlbehæftet, idet der er udført et nyt træloft med dampspærrer nedenunder det eksisterende pudsede loft. Ved tilbygning er der oplagt en uisoleret jernbjælke i tagkonstruktionen. Se foto 4019, 4020, 4021. Et pudset loft betragtes som dampspærrer, hvorfor der nu er en dobbelt dampspærre i konstruktionen, hvilket ikke er korrekt. Efter skønsmandens opfattelse bør de nedhængte trælofter nedtages og erstattes af gipspladelofter, tagkonstruktionen bør efterisoleres oppefra i forbindelse med udskiftning af eternittagplader. I bryggers skal vinylgulvbelægning fjernes, idet belægningen virker som dampspærrer udlagt på *en kold betonstøbning ovenpå et ca. 80 mm fint gruslag, se foto 4012'.*

Som det fremgår af skønsmandens besvarelse er det åbenlyst, at de foreliggende problemer med fugt og skimmelsvamp hænger nøje sammen med den fejlagtige og forkert udførte tagkonstruktion, der simpelthen virker som en dobbelt dampspærre. Det er efter min opfattelse indlysende, at de foreliggende problemer med skimmelsvamp mv. hænger sammen med den fejlagtige tagkonstruktion, idet huset har en dobbelt dampspærre, som bevirker, at der er massive fugtproblemer i huset.

Årsagen til det foreliggende skimmelsvampangreb er således blandt andet og især den fejlagtige tagkonstruktion mv.

I øvrigt er det efter min opfattelse underordnet, hvad årsagen til de foreliggende problemer er. Jeg har købt et hus og må konstatere, at huset er ubeboeligt på grund af skimmelsvamp. Dette har jeg forsikret mig imod.

Hvad angår taget bemærker jeg, at tilstandsrapporten ikke indeholder nogen bemærkninger om taget, som altså skulle være i orden. Taget er imidlertid ikke i orden. Hvis tilstandsrapporten havde indeholdt oplysninger om tagets tilstand, ville jeg aldrig have købt ejendommen, eller alternativt have forlangt et nedslag i købesummen.

Hertil kommer, at også selve tagkonstruktionen som sådan, jf. skønsmandens oplysninger herom, er fejlagtig, og der således er tale om en mangel, som Tryg må afhjælpe og dække - ligesom de foreliggende skimmelsvampskader.

Jeg kan i øvrigt oplyse og tilføje, at Tryg Forsikring selv har besigtiget og undersøgt ejendommen før jeg tegnede den pågældende forsikring og før huset blev malet. Tryg har ikke haft nogen bemærkninger til ejendommen, og Tryg har ikke i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen konstateret skimmelsvampangreb eller andet.

14. 83.501

Tryg Forsikring henviser hele tiden til ejerskifteforsikringen. Jeg bemærker, at vi ligeledes har tegnet en ganske almindelig forsikring for ejendommen, som ligeledes indeholder en forsikring mod angreb af skimmelsvamp. Også med henvisning til denne forsikring skal de påberåbte skader anerkendes og dækkes af Tryg Forsikring Jeg henviser til den skriftveksling som Ankenævnet har modtaget fra retten og hvor vores almindelige ejendomspolice mv. ligeledes er vedlagt."

I brev af 5/4 2013 til nævnet har selskabet bl.a. oplyst:

"**Hvad dækker Villaforsikringen:**

Af betingelsernes pkt. 9 fremgår følgende:

Forsikringen dækker.
Skader i bygningsdele af træ samt murværk som følge af

- aktive angreb af træødelæggende insekter
- aktive angreb af husbuk
- aktive angreb af borebiller
- aktive angreb af trænedbrydende svamp.

Angrebet skal være konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil 3 måneder efter forsikringens ophør.

Allerede fordi skimmelsvamp ikke er en trænedbrydende svamp, vil der ikke være dækning for skimmelsvamp over den tegnede Villaforsikring. Dog ville fjernelse af skimmelsvamp være omfattet af forsikringen, hvis der var tale om en følgeskade af en i øvrigt dækningsberettigende skade.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at årsagen til den opståede skimmelsvamp er bygningens konstruktion, og der er ikke ført dokumentation for, at skimmelsvampen er en følge af en i øvrigt dækningsberettigende skade.

Vi må derfor fastholde, at skimmelsvampen ikke er omfattet af den tegnede villaforsikring.

For god ordens skyld vedlægges kopi af kendelse nr. 83.242 og 82.649 der begge underbygger vores opfattelse af, at skimmelsvamp ikke er omfattet af en Villaforsikring.

Vedrørende uisoleret jernbjælke.
Af syn og skønsmandens svar på spørgsmål 4 fremgår det, at der ved tilbygningen er oplagt en uisoleret jernbjælke i tagkonstruktionen ved tilbygningen. Der er ikke i det foreliggende oplysninger om, hvilke skader eller risiko for skader den pågældende bjælke skulle medføre.

Efter det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at den uisolerede jernbjælke skulle have medført skade på bygningen, og henset til, at tilbygningen ikke er af nyere dato, tidspunktet for opførelsen af tilbygningen er uoplyst, finder vi det ikke dokumenteret, at den uisolerede jernbjælke skulle medføre en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Det er vores opfattelse, at jernbjælken må være udlagt for at bære tagkonstruktionen på tilbygningen, og det er endvidere vores opfattelse, at tilstedeværelsen af en uisoleret jernbjælke ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at den uisolerede jernbjælke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

I den forbindelse henledes ankenævnets opmærksomhed på, at i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 er det forsikringstageren, der skal påvise, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Endvidere henledes ankenævnets opmærksomhed på syn og skønsmandens besvarelse af spørgsmål C.1., hvoraf det fremgår, at den konstaterede skimmelsvamp ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder.

Vedrørende dobbelt dampspærre.
Af syn og skønsmandens besvarelse af spørgsmål 4 fremgår det blandt andet, at et pudset loft betragtes som en dampspærre, hvorfor loftskonstruktionen efter opsætning af de nedhængte lofter er etableret med dobbelt dampspærre.

Der foreligger ikke i sagen oplysninger om, hvornår de nedsænkede lofter blev etableret; men ud fra de foreliggende fotos er det vores opfattelse, at der ikke er tale om nyetableret nedsænkede lofter.

Af rapporten fra BMT fremgår det blandt andet, at der i børneværelset var nedtaget en del af loftet; men at der ikke kunne konstateres opfugtning under dette, bortset fra hjørnet. Opfugtningen i hjørnet skyldes efter vores opfattelse bygningens oprindelige konstruktion med uisolerede gasbetonvægge.

Ud fra det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at en eventuel dobbelt dampspærre har medført skade på ejendommen, eller henset til at der ikke er tale om nye nedhængte lofter, indebærer en nærliggende risiko for skade.

Henset til, at der ved BMT's undersøgelse ikke kunne konstateres fugt under det nedhængte loft i børneværelset, finder vi det ikke dokumenteret, at det pudsede loft er så tæt, at det kan betragtes som en ekstra dampspærre.

Havde det pudsede loft virket som en ekstra dampspærre ville der have været yderligere tegn på opfugtning af loftet, herunder eventuelt yderligere skimmelsvamp under loftet.

I den forbindelse henledes ankenævnets opmærksomhed på syn og skønsmandens besvarelse af spørgsmål C.1., hvoraf det fremgår, at den konstaterede skimmelsvamp ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Hvis vores kunde dokumenterer, at der i mellemrummet mellem de nedhængte lofter og det pudsede loft er mere opfugtning og skimmel end hvad der kan forventes ved tilsvarende bygninger, og at dette skyldes en dobbelt dampspærre, er vi indstillet på at genoptage denne del af sagsbehandlingen.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at vores kunde skulle have indhentet et tilbud på nedtagning og reetablering af de nedhængte lofter; men vi kan ikke se, at vi har modtaget kopi af dette tilbud, hvorfor vi forbeholder os indsigelser mod tilbuddet.

Vores kunde opfordres til at fremsende kopi af tilbuddet, idet vi forbeholder os relevante indsigelser mod det.

Vedrørende de anførte insekter
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde skulle have konstateret insekter i isoleringen i den tilbyggede stue. Kunden anfører, at der er tale om bænkebidere.

Der er hverken i syn og skønsrapporten eller i forbindelse med vores besigtigelser af ejendommen konstateret sådanne insektangreb, hvorfor vi ikke på det foreliggende finder det dokumenteret, at der skulle være tale om et insektangreb.

Hvis der skulle være tale om bænkebidere er det vores opfattelse, at denne type insekter ikke er træ eller murnedbrydende, hvorfor en eventuel eksistens af bænkebidere ikke medfører skader på ejendommen.

I henhold til betingelserne for Villaforsikringen omfatter forsikringen

Skader i bygningsdele af træ samt murværk som følge af

- aktive angreb af træødelæggende insekter
- aktive angreb af husbuk
- aktive angreb af borebiller
- aktive angreb af trænedbrydende svamp.

Angrebet skal være konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil 3 måneder efter forsikringens ophør.

Da et eventuelt angreb af bænkebidere ikke har medført skader på ejendommen, og ikke kan betragtes som træ eller murnedbrydende insekter, vil forholdet ikke være omfattet af den tegnede Villaforsikring. Vi vedlægger kopi af artikel fra Bolius, der netop fastslår, at bænkebidere ikke er et skadedyr.

I den forbindelse henledes ankenævnets opmærksomhed på kendelse nr. 39.290, der netop fastslår, at et angreb af bænkebidere ikke er omfattet af en Villaforsikring.

Med hensyn til ejerskifteforsikringen finder vi det ikke dokumenteret, at der ved vores besigtigelse eller i forbindelse med det gennemførte syn og skøn blev konstateret insekter herunder bænkebidere.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at angrebet var til stede ved overtagelsen af ejendommen, hvilket er én forudsætning for dækningen over ejerskifteforsikringen.

Herudover er det vores opfattelse, at et eventuelt angreb af bænkebidere ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Som det fremgår af syn og skønserklæringen afviger ejendommen konstruktionsmæssigt ikke fra den måde man opførte ejendomme på, da ejendommen blev opført.

Det er således fortsat vores opfattelse, at hvis der er tale om et angreb af insekter, herunder bænkebidere afviger det ikke fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme

af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand i et sådant omfang, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Ud fra det foreliggende finder vi det således ikke dokumenteret, at der er tale om et dækningsberettigende forhold over ejerskifteforsikringen.

Endvidere er det vores opfattelse, at en eventuel tilstedeværelse af bænkebidere ikke har medført skader på bygningen, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skader på bygningen, idet bænkebidere ikke er træ eller murnedbrydende insekter.

Vedrørende bryggers gulvet.
Af syn og skønsmandens besvarelse på spørgsmål 4 sidste afsnit fremgår det, at der i bryggerset er vinylgulvbelægning, der virker som en dampspærre på et udlagt koldt betonstøbning ovenpå et ca. 80 mm. fint gruslag.

Der er ikke i syn og skønsrapporten omtalt forhold omkring revner i gulvet; men det må formodes, at der er foretaget en gennembrydning af gulvet, for at konstatere opbygningen af gulvkonstruktionen.

I 1957 da ejendommen blev opført, var der ikke regler om isolering af betondæk, og det er vores opfattelse, at det ikke er usædvanligt, at der på et tidspunkt er blevet udlagt vinyl på gulvet.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det således ikke dokumenteret, at eksistensen af vinyl på gulvet afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at eksistensen af vinyl på betondækket udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at vinylbelægningen medfører en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret skader på gulvet, som følge af vinylbelægningen, samt at vinylbelægningen vil fungere som en tæt membran, således at eventuel skimmel under belægningen, ikke vil kunne komme ud i rummet.

I denne forbindelse henledes ankenævnets opmærksomhed på kendelse nr. 75.874, hvor det netop er fastslået, at eksistensen af vinyl på et gulv ikke kunne betragtes som en dækningsberettigende skade over en ejerskifteforsikring.

Med hensyn til de anførte revner, er disse ikke konstateret i forbindelse med vores besigtigelse eller i forbindelse med syn og skønsforretningen, og vi finder det således ikke dokumenteret, at disse var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at eventuelle revner i betondækket medfører, at betondækket ikke kan anvendes som undergulv for en tilsvarende belægning. Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at hverken syn og skønsmanden eller vores taksatorer har konstateret fejl ved gulvet i bryggerset.

Med hensyn til åbningen af gulvet, følger det af de almindelige bevisbyrderegler, samt af Forsikringsaftalelovens § 22, at det er forsikringstageren, der har bevisbyrden for et dækningsberettigende forhold.

Dette medfører, at eventuelle destruktive indgreb i ejendommen foretages for forsikringstagerens regning og risiko.

Hvis der efter et destruktivt indgreb ikke er konstateret en dækningsberettigende skade, vil forsikringen ikke skulle betale for udbedringen af det destruktive indgreb, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af det destruktive indgreb i gulvet.

Vedrørende genhusning.
I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring pkt. 7 dækker forsikringen, hvis der er tale om et dækningsberettigende forhold, rimelige og nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinering af privat indbo, samt rimelige og dokumenterede merudgifter i anledning af fraflytning fra ejendommen.

De nævnte udgifter betales indtil 1 måned ud over den normale reparationsperiode, dog maksimalt 12 måneder regnet fra anmeldelsestidspunktet.

Dette indebærer, at hvis ankenævnet måtte finde, at der er tale om dækningsberettigende skader, som har medført, at det er nødvendigt at fraflytte ejendommen, dækker forsikringen rimelige og dokumenterede udgifter til ud - og indflytning samt opmagasinering af privat indbo, og rimelige og dokumenterede udgifter i anledning af fraflytningen, dog maksimalt 12 måneder fra anmeldelsestidspunktet.

Imidlertid er det fortsat vores opfattelse, at der ikke er dokumenteret et dækningsberettigende forhold på ejendommen, eller et dækningsberettigende forhold, som gør det nødvendigt med en sådan fraflytning, hvorfor vi ikke på det foreliggende kan imødekomme kravene om genhusning og opmagasinering af indboet."

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.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

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.
...
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."

Af forsikringsbetingelserne for husejerforsikringen fremgår bl.a.:

"**Forsikringen dækker:**

Skader i bygningsdele af træ samt i murværk som følge af

• Aktive angreb af træødelæggende insekter.
• Aktive angreb af husbukke og bekæmpelse af disse.
• Aktive angreb af borebiller.
• Aktive angreb af trænedbrydende **svamp***.

Angrebet skal være konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil 3 måneder efter forsikringens ophør.
...
Forsikringen dækker ikke:

• Skader, forårsaget af træødelæggende insekter, hvor træværkets bæreevne ikke er svækket.
• Skader forårsaget at murødelæggende insekter fx murbier.
• Skader som følge af tillukning af nødvendige ventilationsåbninger.
• Skader som kun har betydning for træværkets udseende f.eks. misfarvning på grund af blåsplint.

Ordforklaring:

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

20. 83.501

Nævnet udtaler:

Taget

Selskabet har anerkendt, at det anmeldte forhold vedrørende husets tag er en dækningsberettigende skade.

Efter forsikringsbetingelserne fastsættes erstatningen - når det beskadigede på grund af slid og alder før skaden var værdiforringet med mere end 30 % af nyværdien - i forhold til værdiforringelsen.

Selskabet har på baggrund af en besigtigelse konstateret, at tagkonstruktionen var værdiforringet med mere end 30 % af nyværdien. Nævnet har ikke grundlag for at kritisere denne vurdering.

Efter sin gennemgang af sagen – herunder syns- og skønsmandens oplysninger i den supplerende erklæring af 6/8 2012 om, at tagets levetid er udløbet - finder nævnet det godtgjort, at taget har været i en sådan stand, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har været berettiget til at afskrive med 80 % af nyværdien.

Skimmelsvamp

Det er oplyst, at klageren overtog ejendommen den 15/7 2010, og at han i forbindelse med indflytningen malede væggene i huset. I december 2010 anmeldte klageren forholdet til selskabet. Henset bl.a. til det dokumenterede omfang af skimmelsvamp i husets konstruktioner, det korte tidsrum fra indflytningen til konstateringen af skaden og det forhold, at uhensigtsmæssige konstruktioner i huset må antages at udgøre årsagen til forekomsten af skimmelsvamp, finder nævnet, at skimmelsvampangrebet i henhold til ejerskifteforsikringens basisdækning udgør et fysisk forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed og dermed udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale for afrensning af skimmelsvampeangrebene i beboelsesrummene, herunder bryggerset og køkkenet, hvorimod klagerne selv må betale for konstruktionsændringer af bygningen mv. til eliminering af risikoen for ny skimmelsvamp.

21. 83.501

I overensstemmelse med, hvad nævnet har antaget i kendelse 77.726, skal selskabet - da der er tale om et beboelsesrum - tillige sørge for retablering af vægge mv. i en egnet udførelse og i en tilsvarende kvalitet som den eksisterende.

For så vidt angår husejerforsikringen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at skimmelsvampen ikke er en trænedbrydende svamp. Nævnet har derfor ikke mulighed for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning i henhold til husejerforsikringen.

Stålbjælke

Klageren har oplyst, at stålbjælken i tagkonstruktionen samler kondensvand, der drypper ned i stuen. Det er endvidere oplyst, at husets tag er utæt. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at det ikke er bevist, at det er stålbjælken, der er hovedårsagen til, at vand trænger ind i stuen. Nævnet finder herefter, at klageren ikke har bevist, at stålbjælken udgør en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Dobbelt dampspærre

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at loftskonstruktionen med mulig dobbelt dampspærre - der ifølge skønsmanden i sig selv må anses som en fejlkonstruktion - er at anse som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets standpunkt. Nævnet har dog bemærket, at selskabet har oplyst, at det er villigt til at genoptage sagsbehandlingen, såfremt klageren dokumenterer, at forholdet har medført skade.

Insekter

Med hensyn til forsikringsdækningen i henhold til husejerforsikringen finder nævnet, at det ikke er bevist, at ejendommen er angrebet af træødelæggende insekter. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning vedrørende dette klagepunkt.

Nævnet finder endvidere, at det ikke er bevist, at der på tidspunktet for overtagelsen af huset kunne konstateres insekter i et sådant omfang, at det nedsætter bygningens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for dette forhold i henhold til ejerskifteforsikringen.

Revner i bryggersgulvet

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at det ikke er bevist, at de omtalte revner i bryggersgulvet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsestilstand. Nævnet finder på denne baggrund, at det ikke er bevist, at der er konstateret dækningsberettigende skader, og nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning herfor

I den supplerende redegørelse til nævnet har klageren bl.a. anført, at han kræver forsikringsdækning for udgifterne til udbedring af et hul i gulvet i bryggerset, der er fremkommet efter en besigtigelse. Som sagen er oplyst, finder nævnet, at det ikke er sandsynliggjort, at selskabet på et erstatningsretligt grundlag er ansvarlig for skaden på gulvet. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække klagerens eventuelle udgifter til udbedring af gulvet.

Genhusning

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet skal yde genhusningsdækning.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at selskabet skal betale for afrensning af skimmelsvampeangrebet i beboelsesrummene, herunder bryggerset og køkkenet. Da der er tale om beboelsesrum, skal selskabet tillige sørge for retablering af vægge mv. i

en egnet udførelse, men af tilsvarende kvalitet som den eksisterende. Selskabet skal tillige yde genhusningsdækning.

I øvrigt får klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen