Ankenævnet for Forsikring

921/13

Den 26. august 2013 blev i sag nr. 83.921:

xxx xxxxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade vedrørende skimmelsvamp på ejendommens 2. sal.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det konstaterede forhold på 2. salen af ejendommen ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1913, og at klagerne overtog ejendommen den 1/11 2009 på baggrund af bl.a. en tilstandsrapport udarbejdet den 9/6 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**

	Ja	Nej	Bygning
…			
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges Diverse skunk- og tagrum er uden adgangsforhold.	☒	☐	A

…

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**

2. 83.921

...			
A	**3. Yder- og indervægge**		
...			
	3.7 Vægbeklædninger	K1	Der er overvejende opsat bløde cellutexplader indvendigt på ydervægge. Pladerne overholder ikke dagens brandforskrifter."

Den 2/11 2009 anmeldte klagerne, at der var konstateret skimmelsvamp i ejendommen. Selskabets Byggeteknik besigtigede den 1/12 2009 ejendommen og af rapport dateret den 5/1 2010 fremgår, at der var konstateret skimmelvækst i et sådan omfang i stueetagen og på 1. salen, at der var tale om en dækningsberettigende skade.

Vedrørende 2. salen/tagetagen fremgik af rapporten:

> "Tagetagen.
> Skunkvæggene og skråvæggene er med cellotex. Der er 100-150 mm isolering i skråvæggene. På gavlen i værelset, oppe langs med skråvæggene, var der et mindre, men dog synligt, skimmelsvampeangreb. Dette er sandsynligvis opstået på grund af kondensdannelse på cellotex-pladerne. Når den varme fugtige rumluft rammer de forholdsvis kolde hjørner, vil en del af den fugt rumluften indeholder, afsættes på cellotex-pladerne. Overfladen på dem bliver dermed opfugtet til mere end 75 %, og når overfladen bliver så fugtig, er der mulighed for skimmelsvampevækst.
>
> Der blev lavet 2 åbninger i tagetagen, en i gavlvæggen i værelset og en på skunkvæggen. Mellem beklædnings-pladen og selve den murede gavl var der en luftspalte på ca. 5 cm. Der var en meget kraftig luftstrøm her. Analyse af prøven viste at der er vækst af skimmelsvampe her.
> På skunkvæggen blev der boret gennem den indvendige plade med et kopbor. Pladen var monteret direkte udenpå rørpudset på skunkvæggen. Der blev udtaget prøver for skimmelsvampe. Analysen af prøverne viste, at der ikke er skimmelsvampe her."

Selskabet oplyser, at det på baggrund heraf tilbage i 2010 meddelte klagerne, at det ikke kunne anerkende skimmelsvampeangrebet på tagetagen/2.sal, idet det konstaterede ikke afveg nævneværdigt fra, hvad der kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Selskabet oplyser desuden, at forholdet i stueetagen og på 1.salen blev udbedret og, at der den 25/2 2010 udarbejdedes en kvalitetssikringsrapport for skimmelsanering vedrørende de to etager. Der blev efterfølgende foretaget og betalt for renovering af rummene.

Den 15/2 2012 rettede klageren på ny henvendelse til selskabet.

Af henvendelsen fremgik, at klagerne havde konstateret skimmelsvamp på 2. salen og at det var deres opfattelse, at vurderingen fra 5/1 2010 var forkert, og at forholdet derfor burde være omfattet af den tegnede forsikring

På baggrund heraf genbesigtigede selskabets Byggeteknik ejendommen den 21/3 2012.

Af rapporten dateret den 29/3 2012 fremgår bl.a.:

"**Skadeårsag/konklusioner**
Skimmelsvampeangrebet på vestgavlen er stort set af samme udseende, som ved vores første besigtigelse i huset i 2009. Dengang konstaterede vi, at der var en kraftig luftstrøm bag cellotex-pladerne. Denne luftstrøm er med til at afkøle pladerne lokalt, således der dannes kondens på visse områder. De steder der var synligt skimmelsvampeangreb, var temperaturen på væggene 1 - 2 grader lavere, end de steder der ikke var vækst. Dette underbygger, at der er tale om kuldebroer.

Nedenstående er fra vores første rapport fra 2009:
Skunkvæggene og skråvæggene er med cellotex. Der er 100-150 mm isolering i skråvæggene. På gavlen i værelset, oppe langs med skråvæggene, var der et mindre, men dog synligt, skimmelsvampeangreb. Dette er sandsynligvis opstået på grund af kondensdannelse på cellotex-pladerne. Når den varme fugtige rumluft rammer de forholdsvis kolde hjørner, vil en del af den fugt rumluften indeholder, afsættes på cellotex-pladerne. Overfladen på dem bliver dermed opfugtet til mere end 75 %, og når overfladen bliver så fugtig, er der mulighed for skimmelsvampevækst.

Der blev lavet 2 åbninger i tagetagen, en i gavlvæggen i værelset og en på skunkvæggen. Mellem beklædnings-pladen og selve den murede gavl var der en luftspalte på ca. 5 cm. Der var en meget kraftig luftstrøm her. Analyse af prøven viste at der er vækst af skimmelsvampe her.
På skunkvæggen blev der boret gennem den indvendige plade med et kopbor. Pladen var monteret direkte udenpå rørpudset på skunkvæggen. Der blev udtaget prøver for skimmelsvampe. Analysen af prøverne viste, at der ikke er skimmelsvampe her.

Allerede dengang var vi altså opmærksomme på, at der var kuldebroer på gavlene mod vest og nord. På sydgavlen er der ikke skimmelsvampeangreb.

Cellotex blev typisk brugt i 60'erne som indvendig beklædning og isolering. Efter vores opfattelse er det typisk for huse eller konstruktioner af denne alder, at der er små områder med dårlig isolering eller kuldebroer. Sådanne steder vil der kunne opstå skimmelsvampeangreb.
De fremviste synlige angreb er efter vores erfaring så små, at de vil kunne holdes nede ved korrekt opvarmning og udluftning, eventuelt suppleret med jævnlig afvaskning med Rodalon, Klorin eller lignende.

Skadesudbedring
Hvis risikoen for skimmelsvampeangreb skal fjernes permanent, er det nødvendigt at få isoleret ordentligt, så der ikke er kuldebroer. I dette tilfælde vil det være lettest at demontere den indvendige beklædning på de 2 gavle og herefter lave en ordentlig isolering af gavlene og skråvæggene. Samtidigt skal det sikres at der ikke er luftstrømme ind i boligen fra tagkonstruktionen.

I forbindelse med renovering af huse med risiko for skimmelsvampeangreb, er det altid en fordel at anvende så få organiske materialer som muligt. Skimmelsvampe kræver nemlig fugt og organiske materialer for at kunne vokse.

Det vil sige at vægge bør være pudsede og malede, uden brug af tapet. Ligeledes bør der ikke anvendes Cellotex, som dels danner god næring for skimmelsvampe og dels er meget brandfarligt.

Normalt anbefaler vi, at der ikke isoleres indvendigt. Men hvis det er den eneste løsning på problemet med kuldebroer, og hvis der ikke er fugt i bagvedliggende konstruktioner, kan det dog udføres på gavle som de pågældende. Der kan for eksempel isoleres med 50 mm. isolering i et stålskelet, monteres dampspærre og herefter monteres et eller to lag gips.

Dette vil sandsynligvis ikke give problemer med skimmelsvampeangreb."

Selskabet meddelte herefter klagerne i mail af 25/4 2012, at forholdet ikke adskilte sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme og ikke nedsatte bygningsværdien eller brugbarheden af ejendommen, hvorfor skadebegrebet ikke var opfyldt.

På klagernes foranledning gennemførte Teknologisk Institut den 25/10 og 26/10 2012 en fugt- og mikrobiologisk undersøgelse af 2. salen på den forsikrede ejendom. Resultatet af undersøgelsen viste:

"**Formål**
Ifølge aftale med kunden havde undersøgelsen følgende formål:
- At undersøge art og omfang af evt. skimmelvækst på 2. sal
- At vurdere årsag til evt. fugt og skimmelvækst
- At anbefale forslag til evt. renovering

…
Vurdering
På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:
Der er konstateret skimmelvækst bag forsatsvægge og i mindre områder synlig vækst på indvendige tapetserede flader henholdsvis i lille værelse i hjørner ved gavl samt under skotrende i stort værelse.

Konstruktionen med forsatsvægge uden bagvedliggende dampspærre har givet anledning til periodevis opfugtning, som giver skimmelvækst. Tilstanden forværres muligvis af, at der er en forholdsvis tæt maling bag forsatspladerne, som gør at fugten koncentreres på overfladen, idet GANN-målingerne ikke viser meget høje tælletal.

Der er desuden konstateret vækst af skimmel på undersiden af tagsten. Dette skyldes mangelfuld ventilation set i relation til, at der ikke i et hus af denne alder er en tæt dampspærre nedadtil/indadtil.

Skimmelvæksten vurderes at have så stort et omfang, at det påvirker indeklimaet på 2. sal. Det er overvejende sandsynligt, at de skader, der nu er konstateret i henholdsvis tagrum og på 2. sal, også har været til stede i 2009, hvor helt tilsvarende skader blev renoveret i både stueetage og på 1. sal.

I relation til rapport fra Tryg Byggeteknik henledes opmærksomheden på, at der på side 5 vedr. tagetagen står "der blev ikke konstateret skimmelsvampeangreb ved prøvestederne.

På side 6 vedr. tagetagen står der vedr. prøve taget bag cellutexplade på gavlvæg i værelse: 'Analyse af prøven viste at der er vækst af skimmelsvampe her.' Og vedr. prøve på skunkvæg: 'Analyse af prøverne viste, at der ikke er skimmelsvampe her.'

Dette er helt i overensstemmelse med vores forventninger. Der er sjældent så stor temperaturdifference på en skunkvæg, at dette giver anledning til skimmelvækst, med mindre taget er utæt, mens ydervægge med pladebeklædning har stor risiko. Dette bekræftes af TRYG's rapport samt af de nu udførte supplerende undersøgelser.

Udbedringsforslag
Rummene på 2. sal ryddes for indbo.
Der etableres en tæt sluse ned til beboelsen på 1. sal.
Sikkerhedsforskrifter for skimmelvækst over 3 m^2 følges, se bilag 4.
Herefter fjernes alle forsatsvægge.
Det undersøges, om der er skimmelvækst på undersiden af tagsten i skråvægge. Hvis dette er tilfældet bør puds og forskalling fjernes.
Der kan herefter foretages en tørdampsrensning iht. MicroCleanmetoden af såvel vægflader som underside af tag.
Tag isoleres, og der etableres en tæt dampspærre.
Ønskes ydervægge isoleret gøres dette bedst ved at fuldklæbe isolerende silikatplader som fx Microtherm eller Skamol på en ren, jævn pudset flade. På malede vægge skal malingen slibes, så den er åben.
…
Bilag 2. Laboratorieanalyse for skimmelsvampe - MycoMeter-test
MycoMeter-testen er en kvantitativ undersøgelsesmetode, som viser, i hvilken udstrækning der foregår skimmelvækst på den undersøgte overflade.

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

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

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

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

6. 83.921

Analyseresultat, MycoMeter-test udtaget den 26. oktober 2012

Prøvenr.	Prøveudtagningssted	MycoMeter-	Niveau
1	Tagsten	2069	C
2	Stort værelse, østvæg	1240	C
3	Stort værelse, nordvæg	3573	C
4	Lille værelse, vestvæg	610	C

"

Selskabet har fortsat fastholdt sit afslag, hvorfor klagerne efter indsigelse over for selskabet har indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskemaet dateret den 26/1 2013 fremgår:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
Vi overtog vort hus (stue, 1.og 2. sal plus kælder) d. 25.10.2009. Fik hurtigt mistanke om fugt bag de opsatte cellutexplader. … (skimmelfirma) dokumenterede, at der var massiv vækst af skimmel - de påviste konstruktionsfejl i opsætning af pladerne og vurderede, at problemet var ens for alle etager (men uden at have taget prøver på 2. sal). Tryg sendte efterfølgende deres skimmelekspert, der ligeledes påpegede ukorrekte konstruktive ændringer og vurderede, at stuen og 1. sal var massivt angrebet af skimmelsvamp, hvorefter Tryg accepterede det som en dækningsberettiget skade. Man fandt, at 2. sal også var angrebet, men man mente ikke *at 'et eventuelt skimmelsvampeangreb her vil have negativ indflydelse på indeluften. Den kraftige luftstrøm bag pladen vil bortventilere lugt, skimmelsvampefragmenter mm. til det fri.' og 'at det burde kunne holdes nede med rodalonafvask, udluftning og varme'.* Vi flyttede ind i huset, efter genhusning og skimmelsanering, d. 1.5.2010 og vi har fulgt Trygs anbefalinger vedrørende skimmelfjernelse på 2. sal.

I februar 2012 (1 år og 10 mdr. efter indflytning) kunne vi konstatere, at der vedblivende kom synlige skimmelangreb samme steder som tidligere samtidig med at der viste sig angreb nye steder på etagen. Vi bad Tryg tage sagen op på ny, da vi mente skaden var større, end de først havde antaget. Vi var betænkelige ved fortsat at bruge 2. sal til beboelse, hvorfor vi stoppede med dette .Tryg sendte deres skimmelekspert (den samme som første gang) og hans undersøgelse og konklusion afveg ikke meget fra vurderingen for 2. sal i 2009, hvorefter Tryg afviste det som en dækningsberettiget skade. Vi havde stærk mistanke om, at skaden var væsentlig større end Tryg havde vurderet og bad derfor Teknologisk Institut om at foretage en undersøgelse af 2. sal. De konkluderede i sammendraget *"Der er konstateret meget kraftig og aktiv skimmelvækst bag næsten alle forsatsvægge både i stort og lille rum på 2. sal. Der er desuden konstateret kraftig skimmelvækst på undersiden af tagsten på spidsloft og i skunkrum. Skimmelvæksten vurderes at have et sådant omfang, at det påvirker indeklimaet".* Vi sendte Teknologisk Instituts rapport til Tryg og bad dem revurdere sagen ud fra de *nye* oplysninger. De fastholdt deres afslag. Vi sendte sagen til Trygs klageafdeling med samtlige dokumenter som bilag. De fandt ikke anledning til at ændre afgørelsen.

Som det ses i brev af 16.1.2013 fra Trygs klageafdeling, forholder de sig ikke til Teknologisk Instituts rapport, ligesom de ikke forholder sig til konstateringen af skimmelvækst på tagstenene og i skunkrum. Det fremgår endvidere, at Tryg mener, at vi skulle have gjort opmærksom på skaden tidligere - hvilket vi gjorde allerede i november 2009 første gang. Teknologisk Institut skriver *'Det er overvejende sandsynligt at de skader, der nu er konstateret i henholdsvis tagrum og på 2. sal også har været tilstede i 2009, hvor helt tilsvarende skader blev renoveret både i stueetage og på 1. sal'. [Skimmelfirmaet]* gjorde ligeledes opmærksom på i

deres undersøgelse i 2009, at *'det vurderes, at problemerne er ensartede for alle rum på alle etager'.*

Vi burde måske have forsøgt at insistere mere i 2009 overfor Tryg med hensyn til også at renovere 2. sal, fordi de ukorrekte konstruktive ændringer, der blev konstateret i stueetagen og på 1. sal også var/er tilstede på 2. sal. Men vi troede umiddelbart, at deres vurdering var korrekt, at problemet ikke var så omfattende på 2. sal og at det ikke påvirkede indeklimaet.

Vi finder det bekymrende, at Tryg fra starten har vurderet, at skimmelvæksten på 2. sal var af mindre omfang og at det ikke påvirker indeklimaet, ligesom det undrer os, at de ikke forholder sig til rapporten fra Teknologisk Institut, som påviser meget kraftig og aktiv skimmelvækst.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi ønsker at Tryg anerkender skaden på 2. sal som dækningsberettiget på samme niveau som de i 2009, efter nogen drøftelse af omfanget af renoveringen, anerkendte skaderne i stueetagen og på 1. sal. Det vil sige følge Teknologisk instituts anbefaling af 'Udbedringsforslag'. samt udbedre de skader, der sker i forbindelse hermed."

Selskabet har i svarbrev af 5/2 2013 til nævnet anført:

"**Argumentation**
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde overtog ejendommen den 29. oktober 2009, og med ikrafttræden samme dag tegnede en ejerskifteforsikring med betingelser 0702 hos os.

Forsikringen er tegnet på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 9. juni 2009.

Umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen, eller nærmere den 2. november 2009 anmeldte vores kunde, at der er konstateret skimmelsvamp i ejendommen, og vi lader vores Byggetekniske afdeling foretage en besigtigelse af ejendommen, herunder besigtiges 2. sal.

Af rapporten fra denne besigtigelse fremgår det blandt andet, at der i stueetagen blev konstateret skimmelsvamp med en sådan intensitet og udbredelse, at ejendommen ikke kunne bebos, hvorfor skimmelsvampen blev anerkendt som værende dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen.

På 2. sal kunne der konstateres mindre skimmelsvampeangreb lokaliseret på de vægge, der vender ud mod facademuren. Denne del af skimmelsvampeangrebet blev ikke anerkendt som værende dækningsberettigende, idet udbredelsen ikke var så slem, og idet årsagen er den oprindelige opførelse af ejendommen.

Ejendommen er opført i 1913, og opført uden isolering af facademurene, hvilket medfører, at der disse steder vil kunne opstå kuldebroer, der kan medføre skimmelsvamp.

Det oprindelige anerkendte skimmelangreb blev udbedret, dog således, at vi ikke betalte for udbedring af skimmelangrebet på 2. sal, da dette ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den 8. februar 2012, eller mere end 2 år efter overtagelsen af ejendommen retter vores kunde på ny henvendelse til os, idet de er af den opfattelse, at skimmelangrebet på 2. sal ligele-

des burde have været anerkendt, eller på nuværende tidspunkt udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Tryg Byggeteknik genbesigtiger ejendommen den 21. marts 2012, og i rapport af 29. marts 2012, fastslår Byggeteknik blandt andet, at angrebet på vestgavlen stort set har samme udseende, som ved den tidligere besigtigelse af ejendommen.

Endvidere fastslår Byggeteknik, at der efter deres opfattelse er tale om kuldebro betinget opfugtning og skimmelsvampeangreb, samt at det var typisk tidligere, at anvende cellotexplader som forsatsvægge med henblik på en bedre isolering af de formure, som forsatsvæggene er sat op på.

Det er således Byggetekniks opfattelse, at det er typisk for tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, at der er små områder med dårlig isolering eller kuldebroer, hvor der vil kunne opstå skimmelsvamp. De fremviste angreb er efter vores rådgivers opfattelse så små, at de vil kunne holdes nede med korrekt opvarmning og udluftning, eventuelt suppleret med jævnlig afvaskning med Rodalon, Klorin eller lignende.

Af rapporten fra Teknologisk Institut fremgår det blandt andet, at der ved Gann måling ikke er konstateret opfugtning af bagmurene. Samtidig fremgår det af rapporten, at der ikke er dampspærre bag forsatsvæggen; men at bagmuren er malet med tæt maling, der efter vores opfattelse har samme effekt, som en dampspærre.

Det er således vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret på tagetagen/2. sal ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring 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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det fortsat vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret på 2. sal af ejendommen ikke opfylder denne definition på en dækningsberettigende skade.

Skimmelsvamp kan i sig selv være en dækningsberettigende skade, men det forudsætter, at angrebet har et sådant omfang og intensitet, at ejendommen umiddelbart efter overtagelsen ikke vil kunne anvendes som beboelse.

Henset til, at vores kunde på tidspunktet for genanmeldelsen af forholdet har beboet ejendommen i mere end 2 år, finder vi det ikke dokumenteret, at skimmelangrebet på 2. sal var så voldsomt ved overtagelsen af ejendommen, at 2. salen ikke kunne bebos.

I relation til skimmelsvampen på bagsiden af tagstenene i skunkrummet er det fortsat vores opfattelse, at dette ikke afviger fra. Hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det fremgår blandt andet af rapporten fra Teknologisk Institut, at årsagen til denne konstatering er, mangelfuld ventilation set i relation til, at der ikke i et hus af denne alder er en tæt dampspærre nedad/indadtil.

Det er således ikke usædvanligt for ejendomme af samme alder, at der ikke er tæt dampspærre nedadtil.

Henset til alderen på ejendommen er det vores opfattelse, at hvis der generelt havde været problemer med ventilationen i tagrummet, ville der kunne konstateres en større opfugtning og mere skimmelvækst, end det, der blev konstateret ved Teknologisk instituts undersøgelse af ejendommen.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at der er tale om manglende ventilation i tagrummet, når det sammenlignes med tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Vores kunde har i forbindelse med klagen gjort opmærksom på, at eksistensen af cellutexplader ikke er ulovligt. I den relation skal vi gøre opmærksom på, at det ikke var ulovligt på udførelsestidspunktet; men at der i dag ikke må opsættes sådanne plader på indervæggene, da de er yderst brandfarlige, og i forbindelse med brand, udvikler *en* kraftig røg.

I tilstandsrapporten er vores kunder blevet advaret om eksistensen af disse plader, herunder at de ikke lever op til den nuværende brandsikkerhed.

Da vores kunde er advaret omkring dette, vil der, hvis Ankenævnet måtte finde, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen, skulle ske fradrag for selve fjernelsen af cellutexpladerne."

På baggrund af selskabets svarbrev er klagerne i brev af 18/2 2013 til nævnet fremkommet med følgende bemærkninger**:**

"1) I vort første brev til Tryg af 2.11. 2009, meddelte vi, at vi havde konstateret *'svage skjolder på plader på ydervæg og fik mistanke om fugt bag pladerne'.*
Vi anmeldte ikke, at der var skimmelsvamp i ejendommen, for det vidste vi ikke på det tidspunkt.

2) Tryg henviser til deres skimmelrapport nr. 1, side 5, at *'der blev ikke konstateret skimmelsvampangreb ved prøvestederne'.* men i samme rapport side 6 vedrørende samme område skrives *'Der var en meget kraftig luftstrøm her. Analysen af prøven viste, at der er vækst af skimmelsvamp her'.* Teknologisk Institut gør også opmærksom på denne modsigelse.

3) Vedrørende Trygs brev, side 2, til Ankenævnet, fremgår det at *'kunden har konstateret skimmelsvamp på 2. salen'.* Det er en misvisende måde at skrive det på, idet vi siden [skimmelfirmaets] og Trygs skimmelrapport fra 2009/2010 har været vidende om, at der forefandtes skimmel på 2. sal, som vi fra indflytningstidspunktet den 1.5.2010 - efter genhusning - forgæves havde forsøgt at holde nede ved at følge de anvisninger om opvarmning, udluftning og afvask, som Trygs ekspert havde anbefalet.

Endvidere har Teknologisk Institut vurderet at *'det er overvejende sandsynligt at de skader der nu er konstateret i henholdsvis tagrum og på 2. sal også har været til stede i 2009, hvor helt tilsvarende skader blev renoveret i både stueetagen og på 1. sal.'*

Tryg skriver tillige, at Teknologisk Institut påpeger, at der ved fugtmåling ikke er konstateret udslag. Teknologisk Institut skriver at *'Konstruktionen med forsatsvægge uden bagvedliggende dampspærre har givet anledning til periodevis opfugtning, som giver skimmelvækst. Tilstanden forværres muligvis af at der er en forholdsvis tæt maling bag forsatspladen, som gør at fugten koncentreres på overfladen, idet GANN-målingerne ikke viser meget høje tælletal.'.*

Vi vil hertil nævne, at da Tryg i sin tid vurderede at stueetagen og 1. sal var væsentlig angrebet af skimmelsvamp, var der ikke konstateret opfugtning ved prøvestederne, men at skaden skyldtes de ukorrekte konstruktive ændringer, som også er til stede på 2. sal.

Da vi i februar 2012 (1 år og 9 måneder efter indflytning) fik mistanke om, at omfanget af skimmelangrebene var væsentlig større end Tryg først havde antaget, bad vi Tryg genoptage sagen, men de mente ikke, det afveg væsentligt fra vurderingen i 2010.

Teknologisk Institut vurderede i deres undersøgelse, at *'der er konstateret meget kraftig og aktiv skimmelvækst bag næsten alle forsatsvægge både i stort og lille rum på 2. sal'.* De vurderer tillige, at *'have et sådant omfang, at det påvirker indeklimaet'.*

4) I Trygs brev til Ankenævnet side 4, skriver de om ejerskifteforsikringsforhold, at *'Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende'.* Vi mener, at beskrivelsen af cellutexpladerne i tilstandsrapporten er klart ufyldestgørende, idet vi ikke på nogen måde, da vi købte huset, kunne forudse, at de opsatte plader havde været medvirkende til at forårsage skimmelangreb.
På side 5 skriver Tryg om omfanget af et skimmelangreb er dækningsberettiget hvis *'ejendommen umiddelbart efter overtagelsen ikke vil kunne anvendes som beboelse'.* Med resultatet af den undersøgelse som Teknologisk Institut har udarbejdet vedrørende 2. sal, mener vi at det har været tilfældet, fordi omfanget er væsentligt og påvirker indeklimaet.

5) Tryg skriver til sidst i deres brev til Ankenævnet, at vi i tilstandsrapporten er blevet advaret om, at pladerne ikke lever op til den nuværende brandsikkerhed, hvorfor de mener, at der skal ske fradrag for selve fjernelsen af cellutexpladerne, hvis Ankenævnet måtte finde, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen. Vi vedlægger et nyt dokument, brev af 5. 12. 2009 til Tryg, som vedrører samme spørgsmål omkring stueetagen og 1. sal. og hvoraf det fremgår, at vi ikke havde regnet med at skulle fjerne cellutexpladerne, heller ikke på 2. sal, hvorfor vi vil anmode om at fjernelse af pladerne med hvad det indebærer af reparationsarbejde, bliver anset som en del af skadesudbedringen, som det skete i stueetagen og på 1. sal."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

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

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder særligt rapporten fra Teknologisk Institut, finder nævnet, at skimmelsvampangrebet i henhold til ejerskifteforsikringens skadebegreb udgør et fysisk forhold, der nedsætter beboelsesrummenes brugbarhed. Forholdet udgør dermed en dækningsberettigende skade. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale for afrensning af skimmelsvampeangrebene, hvorimod klagerne selv må betale for konstruktionsændringer af bygningen mv. til eliminering af risikoen for ny skimmelsvamp.

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. Henset til oplysningen i tilstandsrapporten om bløde cellotexplader finder nævnet dog, at selskabet er berettiget til at foretage et fradrag på 50 % for så vidt angår udgifter forbundet med nedtagning og opsætning af ny vægbeklædning til erstatning for cellotexpladerne.

12. 83.921

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. For så vidt angår beboelsesrum skal selskabet tillige sørge for retablering af vægge mv. i en egnet udførelse, men af tilsvarende kvalitet som den eksisterende. Selskabet er endvidere berettiget til at foretage fradrag i erstatningen som foran anført.

I øvrigt kan klagen ikke tages til følge.

Poul Sørensen