931/14

Den 20. januar 2014 blev i sag nr. 84.066:

xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for udgifterne til udskiftning af et forsænket loft i ejendommen. Klageren er endvidere utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt skimmelsvampeangreb samt ulovlige elinstallationer i loftkonstruktionen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb og forsikringstiden. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet anerkendt at dække udgifterne til udskiftning af forsænkede lofter.

Ejendommen er fra 1910. Forsikringen trådte i kraft den 29/10 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/9 2008, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Bygningsbeskrivelse:**

Boligtype: ***Enfamilieshus*** **Typehus:**
Ejendommen:

Bygnr.	**Bygn.**	**Anvendelse**	**Opført år**	**Etager ud over kælder og tagetage**	**Bebygget areal m²**	
1	**A**	**Beboelse**	**1910**	**1**	**Total 110**	**Kælder 0**

...

2. 84.066

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
...			
11.	**El-installationer**		
11.1	Andet:	K2	Uafdækket armatur i badeværelse, ikke dåser ved el i lofter, enkelte stik med løs front og med manglende tangenter. Note: El-installation bør checkes af en autoriseret installatør.
...			
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring			
...			
5.	**Lofter/etageadskillelser**		
	Kommentar	A	Gips"

I brev af 4/2 2013 til klageren har selskabet bl.a. oplyst følgende om loftkonstruktionen:

"Ved besigtigelse er der foretaget destruktivt indgreb i loftskonstruktioner i opholdsstuer. Loftskonstruktion i opholdsstue ses at være udført således (nedefra):

- 10 mm spånplade, malet
- 25 mm klemlister - afstand ca. 50 cm
- 10 mm fineret spånplade
- 22 cm hulrum med nedstroppet loft (isoleret med 100 mm isolering)
- Pudset loft (sandsynligvis fra opførelsen i 1910)

Loftskonstruktion i spisestue er ikke blotlagt over loftsflade, men er formentlig opbygget således (nedefra):

- 12 mm spånplade, malet
- 20 mm klemlister - afstand ca. 50 cm
- Cellotexplader
- Hulrum med nedstroppet loft (sandsynligvis 100 mm isolering)
- Pudset loft (sandsynligvis fra opførelsen i 1910)"

På foranledning af selskabet blev ejendommen besigtiget af et fugtteknik-firma, der i brev af 13/3 2013 til selskabet bl.a. har påpeget:

"Det kunne konstateres, at der var tale om en ældre ejendom fra 1910, som var renoveret. Huset opvarmes med pillefyr, som er placeret i stuen.

På ydervæggene, og en del af de indvendige vægge, var opsat forsatsvægge af spånplade på træskelet, og isoleret med mineraluld. Bag forsatsvæggene var der opsat bløde træfiberplader og polystyren direkte på de eksisterende ydervægge. Der var en del revnedannelser i forsatsvæggene. På flere af de indvendige vægge, som ikke var beklædt med forsatsvægge, var der løst og misfarvet tapet og kraftige pudsafskalninger.

Der var desuden opsat nye lofter i en del af huset, som også var udført i spånplader. Loftkonstruktionen var opbygget på flere forskellige måder, formentlig fordi renoveringen er foretaget over flere omgange, generelt var konstruktionerne dog dårligt isolerede. Der var en del rev-

nedannelser i samlingerne mellem spånpladerne. I entreen var der pudset loft uden revnedannelser.

I forbindelse med undersøgelsen blev det konstateret, at gulvkonstruktionerne var opbygget som ventilerede konstruktioner direkte mod terræn, og uden isolering. Nogle steder var der lagt nye gulve oven på de eksisterende.

Ved måling i lofter og forsatsvægge kunne der konstateres 6 - 10 %FK, målt i vægtprocent af tørvægten, hvilket må betegnes som et acceptabelt fugtniveau.
...
På baggrund af fugtanalysen vurderes det, at revnedannelserne i vægge og lofter ikke skyldes fugtpåvirkning, men snarere at der sker en udtørring af materialerne. Da samlingerne mellem pladerne er udført uden forstærkninger, som det gøres med f.eks. gipsplader, vil der opstå revnedannelser, når pladerne arbejder, som følge af den naturlige fugtpåvirkning og udtørring. Det er muligt, at pladerne desuden er opsat på et underlag, hvor der er for langt mellem fastgørelsespunkterne. Det er ikke muligt for undertegnede at vurdere, om en overfladebehandling kan udføres, således at svindrevner mellem pladerne kan optages, eller der i stedet bør opsættes gipsloft.
...
I forbindelse med undersøgelsen blev der udtaget 1 stk. MycoMeter-test på ydervæggen, for at bestemme niveauet af skimmel. Som det ses på vedhæftede skema, kunne der konstateres et niveau, der må betegnes som acceptabelt for en sådan konstruktion. Det skal dog oplyses, at der erfaringsmæssigt er risiko for skimmeldannelser i forsatsvægge, da det er en kritisk konstruktion, med risiko for fugtpåvirkning udefra, samt kondensdannelser som følge af fortætning af indeluften på den kølige ydervæg."

Klageren foranledigede at ejendommen blev undersøgt af et skadeservice-firma, der i rapport af 3/4 2012 bl.a. oplyste:

"

Indvendigt

Der er taget udgangspunkt i tilstandsrapporten.

Lofter står udført som gipslofter, dette er ikke tilfældet. Loftet er udført i 12 mm spånplade monteret på trykimprægneret brædder/afstandslister. Loftet revner og slår sprækker alle steder i boligen. Værst er det dog i soveværelse og stuerne.

Se billeder fra d. 3.4.2012

...

Under montering af de nye lofter har man været fuldt ud klar over at den eksisterende loftbeklædning altså celotex, blev lukket inde bag den nye, lofter – Trykimprægneret forskalling er kun til udendørs brug. Loftet hænger flere steder i boligen og det kan tyde på at der er forlangt mellem forskallingen eller at denne ikke er forsvarligt fast gjort.

Oversag til man kan stille spørgsmål til om hvor vidt er forsvarlig fast gjort er, loftet kan løftes 2 til 3 cm hvis man trykker op på, dette blev fortaget at ejer medens vi var til stede.

Der mangler også mineraluld i etageadskillesen, det er med til at spånpladelofter arbejder som de gør og giver alle de revnedannelser på loftet. Påvirkningen af kulde oppe fra det uudnyttede loft rum og varme fra stueetagen gør at loftet arbejder meget.

Under påstanden om hvor vidt det kun er kosmetiske skader må siges ikke at være tilfældet, da muligheden for loftet falder ned på et tidspunkt kan eventuelt forekomme.

...

Note:

Der kan stilles yderlige spørgsmål til om der ikke skulle have været lavet noget ved etageadskillelsen i forbindelse med den renovering i 2007.

I 2006 bygningsreglementet og i SBI anvisninger står der at hvis der bliver fortaget forbedringer på min 25 % af klimaskærmen eller at forbedringerne udgør mere end 25 % af seneste offentlige ejendomsvurdering med fra drag af grundværdi skal der isoleres op til at en U værdi til 0,15 W/m^2K

Hvilket svare til en isolerings tykkelse på ca. min. 240 mm isolering med Lambda værdi på 0,37 λ

"

I forlængelse heraf har samme firma i dokument af 6/11 2012 bl.a. oplyst:

"

Ved inspektion af loft samt ved boring af hul i loftet kunne konstateres synlig skimmelsvamp og en lugt at skimmel. Skimmelsvampen er utvivlsomt konstruktionsbetinget, og må tilskrives, manglende overholdelse af bygningsreglementet for 2006 for så vidt angår isolering. Den konstaterede skimmelsvamp er således at betragte som en følgeskade af den mangelfulde isolering og manglende efterlevelse af gældende bygningsreglement.

Det udborede materiale blev endvidere besigtiget og på bagsiden forefandtes ligeledes skimmelsvamp. Skimmelsvampen er så massiv og med risiko for sundhedsgener, at udbedring er påkrævet snarest, af hensyn til beboerne og ikke mindst deres nyfødte barn som er i risiko for at udvikle astmatisk bronkitis samt andre sundhedsgener.

5. 84.066

Huset er istandsat umiddelbart inden ejers erhvervelse af ejendommen, hvorfor huset skulle være renoveret efter gældende regler i bygningsreglement 2006 og opfylde betingelserne heri for så vidt angår isolering, og de skærpede krav til klimaskærm som trådte i kraft 1. januar 2006.

I forbindelse med skimmel i soveværelse, skal det nævne at det der udover 2 voksne mennesker også er en 1 måned gammel baby som sover der.
Det er under normale omstændigheder forbundet med sundhedsfare at opholde sig i sådanne rum, og risici for at udvikle luftvejssygdomme såsom astmatisk bronkitis, vejrtrækningsproblemer og i yderste konsekvens påvirke organer mv. Skader kan i værste fald være kroniske, og medføre mén for skadelidte.

"

I klageskema af 19/2 2013 har klagerens advokat bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Klager erhvervede ejendommen ... I tilstandsrapport var anført at der i ejendommen var gipslofter. Efter indflytning kunne klager konstatere at der ikke var tale om gipslofter, men derimod spånplader, hvilket medførte at konstruktionens bæreevne ikke var dimensioneret til disse lofter. Dette medførte at pågældende spånplader rev sig løs i loftet og herudover at loftet slog revner og spånpladerne slog sig skæve og derved bugtede sig henover lofterne. Skaden forværre til stadighed

Herudover kunne der af ... rådgivende byggefirma i ..., konstateres konstruktionsbetinget skimmelsvamp, hvilket udgør en sundhedsrisiko for klager og dennes familie, herunder klagers nyfødte baby som har risiko for at udvikle astmatisk bronkitis.

Forsikringsselskabet har anerkendt lofterne som en ejerskifteskade, men mener alene at lofterne skal fæstes bedre, med længere skurer, hvorved nedstyrtningsfare afværges. Det er klagers opfattelse på baggrund af sin byggerådgivers gennemgang af ejendommen, at konstruktionens bæreevne ikke er dimensioneret til pågældende spånpladeloft og brug af længere skruer vil ikke afværge nedstyrtningsfare og vil i øvrigt ikke være håndværksmæssigt korrekt. Selskabet har alene indhentet mundtlig forslag til udbedring, uden at håndværker har besigtiget forholdende og beregnet hvorvidt bæreevne er dimensioneret korrekt.

Endvidere har selskab ikke anerkendt udbedring af skimmelsvampangreb forårsaget af mangelfuld isolering.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Selskabet tilpligtes at anerkende at der er tale om en dækningsberettiget skade, som skal udbedres ved, at lofterne pilles ned og nye lofter etableres, Ligesom selskabet tilpligtes at anerkende at mangelfuld isolering og opfyldelse af regler om klimaskærm har medført kon-

struktionsbetinget skimmelsvamp, hvor udbedring bør ske jævnfør ejerskifteforsikringens betingelser."

Dertil har selskabet i brev af 19/3 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Kort sagsfremstilling.**
Den 7. november 2008 anmelder vores kunde telefonisk, at spånpladeloft i soveværelse og stue sidder løst, revner og buler. Samme dag sender vi et brev, hvor vi anmoder om yderligere oplysninger.

Da vores kunde oplyser, at de ikke har modtaget brevet genfremsendes det, og den 5. april 2011 modtager vi en beskrivelse fra kunden. Idet der ikke med denne beskrivelse fulgte med bilag, som vi tidligere havde ønsket fremsendt, sendte vi endnu en gang vores startbrev til kunden.

Den 19. april 2011 vender vores kunde tilbage med yderligere oplysninger, herunder kopi af tilstandsrapport og købsaftalen.

På baggrund af disse oplysninger sender vi et brev til kunden den 20. april. I dette brev meddeler vi, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, idet forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.
...
Den 28. juni 2012 modtager vi en e-mail fra vores kundes advokat, hvori advokaten opfordre til en fælles besigtigelse af ejendommen, hvorefter vi telefonisk henleder advokatens opmærksomhed på Forsikringsaftaleloven § 22 omkring bevisbyrden, og den 13. november 2012 modtager vi en ny rapport fra ... I denne rapport anføres det første gang, at der skulle være konstateret skimmelsvamp på undersiden af loftsbeklædningen.

Vi anmoder vores taksator kommentere på den nye rapport, og den 12. december 2012 meddeler vi vores kundes advokat, at vi kan anerkende forstærkning af loftet i soveværelset, da der er risiko for at dette falder ned.

Denne risiko fandt vi ikke dokumenteret til stede i stuen, hvorfor vi fortsat ikke kan anerkende dette.

Vedrørende skimmelsvampen afviser vi dette, da den konstaterede skimmelsvamp ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, samt da opbygningen ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi opfordrer samtidig advokaten om at fremsende kopi af byggesag vedrørende forsatsvæggene, da advokaten er af den opfattelse, at opbygningen er ulovlig.

Den 17. januar 2013 modtager vi en e-mail fra vores kundes advokat, hvor denne fortsat fremsætter krav om dækning af loftet i stuen.

På baggrund af denne henvendelse anmoder vi en anden taksator om at foretage besigtigelse af ejendommen, og den 4. februar 2013 sender denne et brev til advokaten.

Efter denne besigtigelse udvides dækningstilsagnet til også at omfatte yderligere befæstning af loftet i stuen, og vores taksator har efter samtale med håndværker skitseret en udbed-

ringsmetode, og anmoder kundens advokat fremskaffe et overslag på omkostningerne ved befæstelsen.

...

Ejendommen

Der er tale om en traditionelt opført ejendom fra 1910, hvor der på et tidspunkt er opsat spånplader, som loftsbeklædning.

...

Vedrørende udbedringsmetoden til lofterne.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen konstaterede, at de nedsænkede lofter bestod af spånplader, og at lofterne er begyndt at sprække, samt hænge.

Som forslag til udbedringen af forholdet har vi tilbudt yderligere opstropning af lofterne, således at risikoen for, at lofterne falder ned elimineres.

Efter fornyet gennemgang af sagen er det vores opfattelse, at denne udbedringsmetode vil sikre, at lofterne ikke falder ned; men udbedringsmetoden vil ikke eliminere risikoen for, at revnerne i loftet kan genopstå, idet spånpladerne naturligt vil bevæge sig i forbindelse med den almindelige opfugtning og udtørring grundet årstidernes veksling.

Vi vil derfor kunne anerkende, at spånpladelofterne tages ned, og der etableres et nyt forsænket loft med gipsplader. Vores kunde opfordres til at indhente tilbud på dette arbejde, idet vi forbeholder os ret til at indhente et alternativt tilbud.

Vedrørende skimmelsvamp.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at skimmelsvamp i loftet først er omtalt i forbindelse med rapporten dateret den 6. november 2012 fra ...

Af de foreliggende oplysninger forefindes ikke dokumentation for, hvornår spånpladeloftet er blevet etableret, og vi finder det således på det foreliggende dokumenteret, at spånpladeloftet er opført forud for 2006, og at loftet herunder isoleringen derfor skal leve op til bygningsreglementet for 2006.

Ud fra det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at den konstaterede skimmelsvamp 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 skimmelsvampen opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Skimmelsvamp kan i sig selv være en dækningsberettigende skade; men det forudsætter at svampen på tidspunktet for overtagelsen har et sådant omfang og intensitet, at ejendommen på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen ikke var beboelig.

Henset til, at skimmelsvampen først er konstateret mere end 4 år efter overtagelsen af ejendommen, finder vi det ikke dokumenteret, at denne forudsætning er opfyldt.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at skimmelsvampen var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Herudover er der ikke i rapporten fra ... en nærmere redegørelse for udbredelsen eller intensiteten af skimmelsvampen, ligesom skimmelsvampen ikke på det foreliggende er artsbestemt, hvilket har betydning for vurderingen af risikoen ved skimmelsvamp i en ejendom.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at ... fugtteknik ifølge rapporten fra 13. marts 2012 ikke har kunnet konstatere opfugtning af loftet, ligesom der ikke ved denne undersøgelse er konstateret skimmelsvamp i loftskonstruktionen, og at ... fugtteknik snarere påpeger udtørring som årsag til revnedannelse i loftet.

Da fugt er en forudsætning for eksistensen af skimmelsvamp er det efter vores opfattelse ikke dokumenteret, at der har været grobund for skimmelsvamp i loftet i forbindelse med ... fugttekniks undersøgelse af ejendommen."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerens advokat i brev af 22/4 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"Ved nærværende skal jeg venligst udvide klagen til ligeledes at omfatte elektriske installationer.

Tryg Forsikrings skrivelse giver anledning til følgende:

Sælger af ejendommen var Ejendomsselskabet ..., CVR-nr. ... Selskabet blev stiftet 04.06.2008 og blev efter det for klager oplyste stiftet med henblik på istandsættelse af ejendommen ... med henblik på provenu. Jeg bemærker endvidere, at det af salgsopstillingen, som vedlægges i kopi, fremgår, at der er tale om en rigtig dejlig og 'nyistandsat' ejendom. Således er der tale om en ejendom, som formentlig er istandsat efter sælgers overtagelse, det vil sige medio 2008. Det etablerede spånpladeloft må ligeledes være etableret i denne periode, det vil sige kort før klagers overtagelse af ejendommen.

Det er udokumenteret, som anført af Tryg Forsikring, at loftet herunder isoleringen skulle være opført forud for 2006 og derved leve op til bygningsreglementet for 2006.

For så vidt angår skimmelsvamp bemærkes det endvidere, at konstruktionen er af meget ny dato, hvorfor der ikke skal vurderes, hvorvidt der samme mængde skimmelsvamp som i en ejendom af samme alder, men i en konstruktion af samme alder, det vil sige en konstruktion, som er mindre end fem år gammel. Det bemærkes, at ... har konstateret, at skimmelsvampen er konstruktionsbetinget.

For så vidt angår el, har klager tidligere klaget over Tryg Forsikring vedrørende dette, men Tryg Forsikring har henholdt sig til tilstandsrapporten, hvori det fremgår, at der er givet karakteren K2, idet der er et uafdækket armatur i badeværelse, ikke dåser ved el i lofter, enkelte stik med løs front og med manglende tangenter. Note: El-installation bør tjekkes af en autoriseret installatør.

På baggrund af tilstandsrapporten valgte klager at få en installatør til at gennemgå badeværelset, og man fik i den anledning udbedret de elektriske ulovligheder, der var i badeværelset.

I forbindelse med problemet med loft og skimmelsvamp har sælger imidlertid kunnet konstatere ulovlige el-arbejder også over loftet, som Tryg Forsikring har nægtet at dække, hvorfor udvidelsen af nærværende klage."

Heroverfor har selskabet i brev af 28/5 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"**Vedrørende lofterne**
Advokatens brev giver ikke anledning til en ændret vurdering af sagen.

For god ordens skyld skal vi henlede nævnets opmærksomhed på, at det i brevet nævnte selskab fortsat er levende og har aflagt flere regnskaber efter salget af ejendommen, hvorfor vi ikke finder det dokumenteret, at selskabet alene var oprettet med henblik på renovering af den pågældende ejendom.

Herudover fastholdes det tidligere fremførte i sin helhed.

Vedrørende ejendommens el-installation.
Vores kundes advokat har som nyt forhold i relation til Ankenævnet medindtaget ulovlige el-installation på ejendommen.

Af den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kundes køb af ejendommen fremgår følgende omkring el-installation.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
11.1 Andet	K2	Uafdækket armatur i badeværelse, ikke dåser ved el i lofter, enkelte stik med løs front og med manglende tangenter Note: EI-Installation bør checkes af en autoriseret Installatør

Den bygningssagkyndige har således konstateret, at der i badeværelset var uafdækket armatur, samt at der ikke var dåser ved el- i lofter, enkelte stik med løs front og manglende tangenter.

Det er vores opfattelse, at sprogligt set, er det alene de uafdækket armaturer, der vedrører badeværelset, hvilket er understreget af, at der vedrørende de manglende dåser er nævnt lofter i flertal og ikke loftet, som det ville have været, hvis der var tale om badeværelset. Endvidere er der i noten tale om enkelte stik med løs front og manglende tangenter, igen flertal.

Den bygningssagkyndige har ligeledes i noten opfordret til et check af el-installation, hvilket henset til ovenstående må forstås som et check af ejendommens el-installation.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet vores kunde på baggrund af noten er opfordret til, at lade ejendommens el-installation gennemgå.

I henhold til betingelsernes pkt. 4.1. dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Det er endvidere vores opfattelse, at vores kunde på baggrund af bemærkningerne i tilstandsrapporten har været bekendt med, at der var ulovligheder ved ejendommens el-installation, og vores kunde er, som nævnt opfordret til at lade ejendommens el-installation gennemgå af autoriseret elektriker.

Vores kunde har således forud for sin beslutning omkring handlens gennemførelse haft mulighed for at tage i betragtning, at der er og kunne være yderligere ulovligheder ved ejendommens el-installation end opført i tilstandsrapporten.

At vores kunde i forbindelse med gennemgangen af ejendommens el-installation alene relaterer sig til badeværelset, og at de øvrige ulovlige forhold ikke er konstateret i forbindelse med gennemgangen, kan ikke lægges os til last.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på kendelse nr. 70.551, der vedlægges som bilag.

Ud fra det foreliggende må det således fastholdes, at der ikke kan tilbydes dækning for udbedringen af de ulovlige el-installationer."

Efterfølgende er klagerens advokat fremkommet med yderligere bemærkninger i brev af 8/8 2013 til nævnet, hvoraf bl.a. fremgår:

"Jeg finder ikke, at den pågældende note medfører, at den nu konstaterede skade for så vidt angår ulovlig el, ikke er dækningsberettiget, henset til

- notens vage formulering,
- at der er tale om en meget generel note, som ikke ville kunne fritage en eventuel sælger for ansvar under tidligere regler omkring mangler ved fast ejendom,
- samt at omfanget af den ulovlige el er væsentlig mere omfattende end beskrevet i tilstandsrapporten - uagtet noten."

Af forsikringsbetingelserne 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.
...
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:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger samt ulovlige el- og vvs-installationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige
• stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne
• el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

Installationerne er ulovlige, hvis de på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

...

6 Hvad dækker ekstrasikringen ikke

6.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag – herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Det er oplyst, at loftkonstruktionen består af et nyere nedsænket loft af spånplader, derover et loft bestående af bl.a. cellutexplader, samt det oprindelige pudsede loft. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommens tagetage er uudnyttet.

12. 84.066

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at der er konstateret skimmelsvampeangreb på fladerne til luftrummet mellem det nyere nedsænkede loft til beboelsen og det tidligere loft.

Ifølge rapporten af 6/11 2012 fra skadeservice-firmaet kunne der konstateres synlig skimmelsvamp og en lugt af skimmel. Ifølge rapporten er skimmelsvampen så massiv, at der er risiko for sundhedsgener, og udbedring heraf er ifølge rapporten påkrævet snarest. Som sagen foreligger oplyst, har selskabet alene foretaget en skimmelmåling, og denne er foretaget på ydervæggen.

På denne baggrund og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet, at det er godtgjort, at etableringen af det nedsænkede nyere spånplade-loft ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og at dette er årsagen til skimmelsvampen. Det er nævnets opfattelse, at de konstaterede forhold nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder på den baggrund, at selskabet er forpligtet til at foretage en afrensning af skimmelsvampen i loftskonstruktionen samt opsætte nye nedsænkede lofter i en egnet udførelse.

For så vidt angår el-installationerne finder nævnet, at oplysningerne i tilstandsrapporten – herunder særligt anbefalingen om, at elinstallationen ”bør checkes af en autoriseret installatør” – har givet klageren tilstrækkelig mulighed for at vurdere el-installationernes faktiske tilstand. På baggrund af det anførte i tilstandsrapporten finder nævnet herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udbedringen af ulovlige el-installationer.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er andre forhold ved ejendommen, der udgør dækningsberettigende skader.

13. 84.066

Som følge heraf

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 loftskonstruktionen samt sørge for retablering af lofter i en egnet udførelse.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand