# Ankenævnet for Forsikring

Den 22. september 2014 blev i sag nr. 85037:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun har ligeledes tegnet husejerforsikring i selskabet. Hun klager over selskabets behandling af et anmeldt skimmelsvampeangreb på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Det forsikrede hus er fra 1963. Forsikringen trådte i kraft den 1/8 2010 på baggrund af en tilstandsrapport af 7/1 2010.

Af selskabets brev af 27/1 2011 til klageren fremgår bl.a.:

"**Nedløbsbrønd**

I har konstateret, at jorden synker omkring tagbrønden ved husets nord-østlige hjørne.
Det er min vurdering, at årsagen er at tilslutningen til tagbrønden er knækket, og sand/jord kan løbe ind i afløbsledningen, hvor vandet skyller det bort.
Forholdet er omfattet af dækningen på villaforsikringen.
Jeg har anmeldt skaden ved villaforsikringen og vi har aftalt, at jeg kontakter en entreprenør, der kan skifte brønden for jer.

Forholdet er ikke omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen.
...
**Mug/skimmel på vægge**

I stuen, i husets syd-østlige, ses forekomst af mug/skimmel på væggen i hjørnet lige over fodlisten og i mindre grad i langs fodlisten på gavlen.

Det er min vurdering, at forekomsten af skimmel/mug skyldes kondens som følge af en lavere temperatur i den stillestående luft i hjørnerne kombineret med en forholdsvis høj luftfugtighed i stuen. Langs gulvet kan der være tale om en kuldebro i bagmur/sokkel, hvor den yderste del af gulvet afkøles via gennemmuringen til soklen.

Fænomenet er almindelig kendt og er beskrevet i mange artikler og anvisninger.

Jeg vedhæfter en anvisning fra SBI (Statens Byggeforskningsinstitut) der beskriver problemet.

Til Jeres yderligere orientering vedlægger jeg et par BYG-ERFA blade, der omhandler denne problematik.

BYG-ERFA er en erfaringsdatabase under Erhvervs- og byggestyrelsen.

**Forsikringsdækning**

Det er min vurdering, at væggene ikke er fejlbehæftede i forhold til tilsvarende jævnaldrende vægge, og der er der ikke tale om en skade i forhold til ejerskifteforsikringens skadedefinition, der lyder således:
...
**Lugt i børneværelse**

I børneværelset på husets vest-side har i bemærket en muggen/jordslået lugt i rummet. Lugten er stærkest hvis rummet har været aflukket i en længere periode, eller hvis man stikker næsen helt ned til fodlisten.
Jeg kan ikke måle nogen forhøjet fugtighed i væggene i værelset, og der er ingen umiddelbare tegn på, hvad der er årsagen til lugten.
Da Jeres barn gentagne gange har været syg af lungebetændelse, har vi aftalt, at jeg foretaget en test for forekomst af skimmelsvampe-sporer.
Når resultatet af denne test foreligger, vil jeg vende tilbage.
Testen er uden udgift for Jer."

Af selskabets mailkorrespondance med klageren fra 16/3 og 23/3 2011 fremgår bl.a.:

"Hej ...

Jeg henvender mig igen for at høre om vi selv skal kontakte ISS??

Med hensyn til værelset er der stadig lidt fugt i gulvet vi prøver os lidt frem nogle dage med varme/udluftning og et par dage med en måtte på for, at se om der er mere og det er der.
Vi står lidt og ved ikke hvad vi skal gøre for vi vil gerne snart have et brugbart værelse men vi vil heller ikke få trægulv på og det så viser sig at det danner fugt/svamp unde igen.
...
Hej [klageren]

Det lyder som om det er klar til beton + gulv.

Jeg har fået svar på prøverne - og der er et højt tal for den skimmelsvamp, der hedder Penicilinium på den prøve jeg tog i stuen. I soveværelset er tallene normale.

Jeg spekulerer på, om der kan være sket en 'forurening' fra værelset, da I tog gulvet ud.

Hvis det er tilfældet kunne en løsning være, at lade ISS rense og desinficere Jeres stue / køkken, og så kan vi tage en prøve en uges tid efter, og se om der stadig er noget."

Af klagerens mail af 25/4 2011 til selskabet fremgår bl.a.:

"Att. Taksator ...

**Vedr.: ... - Skadenr. ...518 18-01-2011**
Efter den sidste skimmel analyse viser sig, at der ikke er flere skimmelspore til stede har vi fået købt div. materialer ind til værelset.
Jeg sender hermed et overslag over det indkøbte, samt vedhæftet kopi af faktura/kvitteringer.
ISS sagde at vi skulle skifte persienner, da de ikke renser dem og der kunne være skimmelspore derpå, som kunne vifte rundt ved brug. I den forbindelse har jeg vedlagt kvittering af nye.

| | | |
|---|---|---|
| Bilka: Persienner (4 stk.) | Kr. | 659,80 |
| Silvan: Planemix (2 poser) | Kr. | 459,90 |
| XL-Byg: Planmix / Maxit floor | Kr. | 168,00 |
| Bauhaus: Fodlister, skruer, skrue 'hætter', acrylfugemasse | Kr. | 252,29 |
| Tæppeland (Gulv m/tilbehør) | Kr. | 2358.88 |
| I alt | Kr. | 3898,87" |

Selskabets konsulentfirma Tryg Byggeteknik besigtigede det forsikrede hus, og har i et brev til selskabet bl.a. påpeget:

"Vi har den 7. december 2011 besigtiget ovennævnte ejendom.

Forholdet drejer sig om, at der i huset er begyndt at vokse skimmelsvampe frem, primært i indvendige hjørner på ydervæggene i stue og soveværelse og der er konstateret mørke aftegninger i bunden i et skab som står op mod ydervæg i soveværelse.

Der er tale om en ejendom opført i 1963 i et plan, med et samlet beboelsesareal på 90 $m^2$.

Gulve er strøgulve og ydervæggene er hulmure.

Familien der består af 2 voksne og 1 barn, flyttede ind i huset i august 2010. Problemet med skimmelsvampevækst udviklede sig kort tid efter indflytningen, men det er blevet meget tydeligt i 2011.

Angrebene er løbende vasket ned, men omfanget overstiger alligevel det, som familien mener er forventeligt, og har derfor anmeldt forholdet til Ejerskifte Skade.

Husejer [klageren] er bekymret for, at skimmelsvampevæksten påvirker indeklimaet negativt.
...
Vores vurdering af huset er, at der på ydervæggene i områder med skimmelsvampevækst er tale om kuldebroer.

*En kuldebro er defineret som et område, hvor isoleringsevnen er dårligere end den er i den omgivende konstruktion. Det vil sige, at der i et område på konstruktionen kan være isoleret dårligere eller slet ikke isoleret.*

Både i stue og i soveværelse var der sat større møbler op i mod den kolde ydermur.

*Soveværelse*
Der er lavet et skabsarrangement med hylder, skabe og en forsatsvæg op i mod ydervæggen.

Inde i bunden i skabet nærmest ydervægshjørnet kan der registreres mørke aftegninger af skimmelsvampe i bunden af skabet se foto 5.

Temperaturen i bunden af skabet var 16 °C og RF var 54 %

Ved siden af skabet er der opsat en forsatsvæg på ca. 2 x 1½ meter.

Vi lavede ingen destruktive indgreb i forsatsvæg ved besigtigelsen. Familien undersøgte selv væggen efterfølgende.

Der oplyses, at forsatsvæggen var opbygget på følgende måde:
mur, Flamingo, træplade og malet tapet.

Familien har udtaget to tapeaftryk som viste, at der ikke kunne konstateres vækst af skimmelsvampe bag forsatsvæggen.
...
**Konklusion**
Der kunne konstateres to mindre skimmelsvampeangreb i ydervægshjørne ved gulve i stue og soveværelse.

Vi vurderer, at disse skyldes perioder med høj luftfugtighed og kondens på grund af forholdsvis stillestående luft bag større møbler som er opsat mod de kolde ydermure og kuldebroer. Kuldebroer er meget almindeligt forekommende i huse fra 1963, idet huse fra denne byggeperiode ikke er bygget efter nutidens høje krav til varmeisolering.

I bunden af skabet i soveværelset som er placeret op mod ydervæggen, kan der ses vækst af skimmelsvampe. Vi vurderer at årsagen til skimmelsvampevæksten i skabet er en kombination med dårlig luftcirkulation og kuldebroer. Vi anbefaler, at skabsarrangementet ikke sættes op mod ydervæggene, da det øger risiko for opfugtning og skimmelsvampevækst.

De konstaterede skimmelsvampeangreb er generelt lokaliseret lige over fodpaneler, i indvendige ydervægshjørner, bagved store møbler og klædeskabe. Det vil sige områder hvor overfladetemperaturen er lav, og hvor luften står mere eller mindre stille.

I de seneste to vintre har der været lange perioder med frost, hvilket bevirker at ydervægge afkøles kraftigt. Dette giver ekstra gode betingelser for dannelse af kondens og derved vækst af skimmelsvampe.

På grund af årstidsvariationen med forskellige temperaturer og luftfugtigheder, er der sandsynligvis tale om vækstperioder som hovedsageligt er tilknyttet fyringssæsonen.

Vi vurderer, at de konstaterede skimmelsvampeangreb i stue og soveværelset ikke påvirker indeklimaet negativt."

Klageren kontaktede en arkitekt, der undersøgte det forsikrede hus. I bygningsrapport af 4/2 2012 fremgår bl.a.:

"**Ad. 1. Udvendig besigtigelse Klimaskærm:**
I forbindelse med besigtigelsen af indeklima blev det besluttet, at det var nødvendigt at få konstateret om der var hulmursisolering. Der var hulmursisolering, hvilket passer med, hvad der er beskrevet på bygningstegningen.
Den anvendte mursten er meget porøs i overfladen. Brændhuden er tynd / mangler, hvilket kan skyldes en dårlig brænding fra teglværkets side.
Et andet punkt der skal være fokus på er sokkelpap og muraffald i hulmur særlig ved hjørnerne.
Det var almindelig kotume at murhjørner først blev opmuret og der faldt til tider mørtel og murbrokker ned i hulmuren ved hjørnerne, hvilket ofte gav kuldebroer samtidig med, at det ikke altid var tilfældet, at murpap blev udlagt omhyggeligt før opmuringen begyndte.

**Ad. 2. Indvendig besigtigelse:**



Der er tydelige tegn på skimmeldannelse i SØ-hjørne i opholdsstue over fodlister.



Der er skimmeldannelse på sydgavl bag sofa langs fodliste.



Der er skimmeldannelse mellem skabsgavl og ydervæg mod NØ-hjørne i soveværelse.



Der er skimmel på bagbeklædning i klædeskab i soveværelse.

**Ad.3. Generelt:**
Der er en god lugt i boligen, der er tendens til, at der samles fugt på vinduesrammer, som bliver fjernet, der er ikke tegn på mug / skimmel langs glasbånd i vinduesrammehjørner. Det er oplyst, at det er nødvendigt at rengøre med rodalon med jævne mellemrum i soveværelse og opholdsstue. Det er ligeledes nødvendigt at trække sofa ud fra vægge, samt rengøre skabsbagbeklædning for mug og skimmel med jævne mellemrum. ***Dette er ikke normal brugervane, at møbler ikke kan stilles op af ydervægge uden at der sker angreb af mug og skimmel.***
***Det er oplyst, at det kan være vanskeligt at opvarme boligen til over 20 grader C. i vinterperioden.***

**Ad.4. Konklusion:**
Energimærke E-100145992 af 08.01.2010.
Der er ikke tegn på, at der har været foretaget boreprøver i facader og gavl, hvilket er en fejl i et hus af den alder 1961 - 2010 = 49 år.
Det er ligeledes en mangel, at der ikke er forslag til forbedring i form af udvendig eller indvendig isolering."

7. 85037

I klageskema af 6/9 2013 har klageren bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Da vi købte vores hus i 2010 fandt vi i efteråret flere fejl/skader på huset, Skimmelsvamp i stuen og soveværelset. Samt en underlig [lugt] på det ene værelse, det slog forsikringen hen indtil de tog prøver, hvor det viste sig at der var skimmelspore på prøverne (de tog kun prøver fordi vi sagde, [at] vores datter havde lungebetændelse 2-3 gange på det halve år vi havde boet der, samt kommet på astma-medicin). Vi fandt frem til at der[t] var under gulvet og vi skulle bare udbedre 'skaden' forsikringen dækkede sagde skadekonsulenten (...), Tryg satte affugter op (som vi skulle få dække el-regning på), samt de fik ISS til at rengøre huset. Vi har aldrig hørt at sagen er afsluttet eller set en krone og skaden blev udredet i foråret 2011.

Skimmelsvampen i stuen og soveværelset siger Tryg, at det er standard for vores huse, og vi skal sørge for at lufte ud, mens vi har varme på samt rykke møbler 10-15 cm ud fra ydervæggene. Vi har selv haft en byggesagkyndig ude og han siger at det ikke er standard og at det ikke er normalt at man ikke kan bruge sine ydre vægge. Vi tog derfor kontakt til vores advokat vi brugte ved huskøbet, og da det heller ikke kunne komme igennem ved Tryg opfordret hun os til at klage over deres afgørelse/beslutning.
Det har siden den byggesagkyndige har været her spredt sig i soveværelset i overskabet.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
At forsikringen vil anerkende, at det ikke er normalt og at de vil dække for at få det udbedret.
Som jeg siger havde vi vidst at det var normalt for 60'er huse med til dels til skimmelsvamp havde vi aldrig købt det. Samt at vi opdagede at de tidligere ejere havde malet over i stuen (vi troede de havde spildt noget og dækket det, men det har vist sig at de har været bekendt med skimmel i stuen)."

Dertil har selskabet i brev af 4/10 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"**Kort sagsfremstilling**
Den 18. januar 2011 anmelder vores kunde telefonisk, at de havde konstateret, at gulve og paneler i stue er fugtige og med skimmel, og den 21. januar modtager vi yderligere oplysninger fra vores kunde, herunder en række fotos.

Vores taksator besigtiger ejendommen den 27. januar 2011, og samme dag sender han en email med vedhæftninger til kunden. Blandt vedhæftningerne er vores taksators rapport, Byg erfa blade, samt SBI anvisning omkring fugtskader.

I taksators rapport bliver de anmeldte forhold gennemgået.

Vedrørende fejl ved nedløbsbrønden henviser vores taksator til Villaforsikringen, der ligeledes er tegnet hos os, og denne forsikring har efterfølgende anvist 18.000 kr. til dækning af brud på nedløbsbrønde på ejendommen.

Vedrørende mug/skimmel på vægge kunne der ved besigtigelsen konstateres forekomst af mug/skimmel på væggen i hjørnet lige over fodlisten, og i mindre grad langs fodlisten på gavlen. Det er vores opfattelse at årsagen er kondens, som skyldes at en lavere temperatur i den stillestående luft i hjørnerne kombineret med forholdsvis høj luftfugtighed i stuen. Endvidere kan der være tale om kuldebroer i bagmuren/sokkel, hvor den yderste del af gulvet afkøles vis gennemmuringen til soklen.
..."

Vedrørende lugt i børneværelset kunne vores taksator ikke ved besigtigelsen måle forhøjet fugtighed i væggene, og der er var ingen umiddelbare tegn på, hvad årsagen til den lugt, som vores kunde konstaterede, var forårsaget af. Vores taksator foretog dog en test for skimmelsvampespore, idet vores kunde oplyste, at deres barn gentagne gange havde haft lungebetændelse.

...

**Argumentation**

Vores kunde overtager ejendommen den 1. august 2010 og den 18. januar 2011, eller mere end 5 måneder efter overtagelsen anmelder vores kunde første gang, at der er konstateret skimmelsvamp i ejendommen.

Af de foreliggende oplysninger kan vi endvidere konstatere, at der er foretaget skimmelsanering af køkken, stue og værelse, ligesom der er foretaget udtørring efter vandskade. Begge arbejder er foretaget af ISS, og vi har betalt i alt 28.461,91 kr. til ISS for udført arbejde.

Endvidere har vi på ejerskifteforsikringen betalt 15.727,56 til entreprenør ..., og 578,75 kr. i undersøgelsesomkostninger til ... Entreprise.

Den samlede erstatning har således inden anmeldelsen omkring soveværelset været på 44.768,22 kr.

**Vedrørende soveværelse**

Vores kunde anmelder den 22. november 2011, eller mere end 15 måneder efter overtagelsen af ejendommen, at der er konstateret skimmelsvamp i bunden af et stort skab, samt i hjørner bag skabet.

Af skimmelsvamperapporten fra Tryg Byggeteknik, dateret 2. januar 2012 fremgår det blandt andet, at der kunne konstateres to mindre skimmelsvampeangreb i ydervægshjørner ved gulve i stue og soveværelse.

Årsagen til disse er efter vores opfattelse, og på baggrund af de målinger der er foretaget, perioder med høj luftfugtighed og kondens på grund af forholdsvis stillestående luft bag større møbler, som er opsat mod de kolde mure, samt kuldebroer.

De konstaterede skimmelsvampeangreb er generelt lokaliseret lige over fodpaneler, i indvendige ydervægshjørner, bagved store møbler og klædeskabe. Det vil sige områder, hvor overfladetemperaturen er lav, og hvor luften står mere eller mindre stille.

Endelig vurderes det, at det konstaterede skimmelsvampeangreb i stuen og soveværelset ikke påvirker indeklimaet negativt.

Vores kundes rådgiver fastslår indledningsvis i sin rapport, at ejendommen er hulmursisoleret, hvilket er i overensstemmelse med bygningstegningerne. Herefter anfører rådgiveren, at der skulle være problemer med facaden, men fastslår samtidig i slutningen af rapporten, at der netop i tilstandsrapporten er henvist til mangelfuldt murværk.

Herudover anfører vores kundes rådgiver, at det ikke er normalt brugevane, at møbler ikke kan stilles op af ydervægge, uden at der sker angreb af mug og skimmel.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på Byg-Erfa 99 09 21 SfB(99) hvoraf følgende blandt andet fremgår.

> Det vil også være hensigtsmæssigt at undgå at placere større skabe og møbler tæt op ad en ydervæg, Idet en fri luftcirkulation med rumluft vil opvarme overfladen og dermed forhindre at der bliver fugtigt.

Tilsvarende fremgår af Byg erfa 05 12 31, hvor følgende er anført:

• undgå at placere møbler eller skabe
så tæt op ad kolde ydervægge, at opvarmning
af overfladen forhindres og
der er risiko for kondens,

Vi må derfor fastholde, at det er byggeteknisk erfaring, at der ikke bør stilles møbler eller skabe tæt op ad kolde ydervægge, da dette kan øge risiko for kondensopfugtning med efterfølgende skimmelsvampeangreb.

Kundens rådgiver anfører endvidere, at det var almindelig kutyme, at murhjørner først blev muret, og der faldt til tider mørtel og murbrokker ned i hulmuren, hvilket ofte gav kuldebroer. Indledningsvis finder vi det ikke dokumenteret, at dette er tilfældet i denne ejendom; men selv hvis der konstateres mørtelrester eller lignende er det vores opfattelse, at det ikke vil afvige nævneværdigt fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme, hvilket må anses som bekræftet af rådgiveren, idet denne oplyser, at det var almindelig kutyme, at starte i hjørnet, samt at der til tider faldt noget ned i hulrummet.

Vedrørende murpap, som rådgiveren påpeger, kan være en mulig årsag til kuldebroen finder vi det ikke dokumenteret, at der mangler murpap. Endvidere er det vores opfattelse, at hvis der ved ejendommens opførelse var lagt murpap, kan det ikke afvises, at dette har udlevet sin normale levetid.

Endelig skal vi vedrørende vores kundes rådgivers rapport meddele, at vi ikke er i besiddelse af energirapporten; men må samtidig påpege, at energirapporten ikke er en del af grundlaget for vurderingen af, om et forhold er omfattet af en ejerskifteforsikring eller ej.

Ud fra de foreliggende oplysninger, finder vi det ikke dokumenteret, at det nu konstaterede skimmelangreb, eller årsagen hertil var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen, og ikke skyldes, at brugeradfærden har ændret sig, således at der tilføres ejendommen mere fugt.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed endvidere på kundes rådgivers rapport side 4 under ad3, hvor det fremgår: '... der er tendens til, at der samles fugt på vinduesrammer, som bliver fjernet ...'

Da det i henhold til betingelserne for ejerskifteforsikringen er det en betingelse for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen, må vi fastholde, at der ikke er dækning over policen.

Endvidere er det fortsat vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret i sin ejendom ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund af de foretagne prøver finder vi det ikke dokumenteret, at skimmelangrebet har en sådan udbredelse eller intensitet, at det i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Endvidere er det vores opfattelse, at kuldebroer ikke er usædvanlige i tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand, og på baggrund af tidligere kendelser er det vores opfattelse, at Ankenævnet er af samme overbevisning.

Vi kan i den forbindelse henvise til kendelser nr. 58.454; 67.993; 71.619; 73.418; 76.071 og 76.140, der alle omhandler problemstillingen omkring kuldebroer i ejendomme fra omkring 1960'erne og frem til 1974. I samtlige kendelser fandt nævnet, at der ikke var tale om et dækningsberettigende forhold."

Ved brev af 20/1 2014 har nævnets sekretariat anmodet selskabet om bemærkninger til klagerens påstand om, at selskabet ikke har dækket udgifter til udbedring af en skade i det ene værelse. Heroverfor har selskabet i brev af 7/2 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Indledningsvis skal vi gøre opmærksom på, at vores kundes ejerskifteforsikring er tegnet med en selvrisiko på 30.000 kr. af ethvert forhold, dog maksimalt 30.000 kr. i hele aftaleperioden.

Ved vores fornyede gennemgang af sagen kan vi konstatere, at der endnu ikke er trukket selvrisiko på den pågældende ejerskifteforsikring.

Vi kan endvidere oplyse, at der i forbindelse med den sag, hvor kunden har haft udlæg over ejerskifteforsikringen er foretaget en udbetaling på i alt 44.768,22 kr.

Selvom persienner ikke kan betragtes som en bygningsdel er vi indstillet på, at nedskrive den maksimale selvrisiko med 3.898,87 kr., således at den resterende selvrisiko udgør 26.101,13 kr.

Denne selvrisiko vil naturligvis blive gjort gældende i den konkrete sag, hvis nævnet måtte finde, at der er tale om dækningsberettigende forhold, samt i eventuelle senere sager."

Klageren har ved brev af 20/2 2014 til nævnet fremsendt brev af 18/1 2010 til selskabet og har henvist hertil. Af sidstnævnte brev fremgår bl.a.:

"Vi har siden overtagelsen fundet følgende problemer med huset og vi vil gerne have forsikringen til at undersøge det nærmere.

**1: omkring nedløbet ved den ene gavl.**
Her forsvinder sand/gruset og vi har flere gange fyldt det op med nyt. Vi har endda haft kontaktet ... kommune for at få undersøgt om det var rotter, men det fandt de ingen tegn på. Han var inde på at det må være en defekt kloak/afløb der gør at sandet/gruset forsvinder.

**Billeder: Nedløb 1+2+3+4**

**2: Fugt/svamp i stuen**
Ved det ene hjørne i stuen er der svampeangreb som ses tydeligt på billedet, vi har endda langs panelet i begge retninger fra hjørnet mærket fugt på trægulvet.

På billede 4 kan man se der imellem trægulvets samlinger er der svampespore men gulvet buer lidt op i siderne.

**Billeder: Stuen 1+2+3+4+5+6+7**

**3: Underlig lugt fra gulvet/væggen på børneværelse**
På det ene børneværelse kommer der fra det ene hjørne en meget skarp lugt (indelukket, muldet), nogen gange er det værre end andre. Vi kan intet se ved vægen, gulvet eller panelet. Vores spørgsmål/tvivl er om der kan være svamp under trægulvet eller noget med afløbet fra køkkenet der ligger op til værelset.

Der er ikke vedlagt billede til dette, da man ikke kan se det.

**4: Belægningen i indkørslen**
Belægningen i hele indkørslen har efter frosten gjort, at flere fliser er blevet skubbet og nogle ligger og vipper. Vi er blevet gjort opmærksomme på, at det er fordi underlaget ikke er godt nok. Det har en brolægger vi har forhørt os ved sagt. Vi ved at indkørslen er blevet lagt af tidligere ejer.

**5: Vand i værksted/garage pga. tøvejr.**
Vi har kontaktet vores villa forsikring i forbindelse med tøvejret. Da vi havde vand i garagen/værkstedet og vi kunne ikke se, hvor vandet skulle komme ind fra. Men de ville ikke dække det og mente vi skulle nævne det ejerskifteforsikringen.

**Billeder: Garage gulv 1+2+3+4**

**6: Hvid svamp på sokkel**

På soklen ved hoveddøren når det har regnet kommer der noget hvidt svamp eller hvad det nu er.

**Billeder: Sokkel husmur 1+2+3**"

I klagerens brev af 20/2 2014 til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi havde ... (Skadekonsulent ved Tryg) ude for, at se/gennemgå de problemstillinger vi havde fremsendt til Tryg (se vedhæftet brev fra 18. februar 2010).

**Punkt 1:** Han sagde, at det går ikke ind under ejerskifteforsikringen men under villaforsikringen. Han ville anbefaler, at vi gjorde brug af ... til at udbedre 'skaden', da det er en samarbejdspartner med Tryg.

*- Derved forstår vi ikke, hvorfor denne sag er med i Ejerskifte sagen, for så havde der vel også været en større egen betaling? Da vi som nævnt har en selvrisiko på de 30.000kr.*

**Punkt 2:** Her mente han, at det 'bare var/er en kuldebro' som er normalt for hus som dette.

*- Det valgte vi at gå videre med til en advokat som syntes vi skulle kontakte en byggesagkyndig til at vurdere dette. Det forelægger af tidligere fremsendte papir.*

**Punkt 3:** Da han først så rummet mente/troede han ikke der var noget, men alligevel fik vi ham til at undersøge det (ved at vi fortæller om vores datters sygeforløb).

*- Det viste sig at der var skimmelsvamp (via Tryg's egen analyse). Siger han: 'I skal finde ud af hvor det kommer fra, evt. under gulvet og vi var dækket under forsikringen for alle vores udgifter. Han nævner hverken her om det var ejerskifte eller villa forsikringen.*

*Han fortæller, at hvis vi vælger selv at udbedre 'skaden', bliver der beregnet en vis form for arbejdsløn. Ikke noget vi har set eller hørt mere til.*

*Derudover var ISS herude for, at opstille en affugter som skulle køre en lille uges tid. ISS oplyste os om, at de noterede hvor meget den brugte af strøm og vil sende det til Tryg derved vil vi få dækket det ekstra strømforbrug (det var/er normal procedure sagde de). Vi har aldrig set en opgørelse på forbruget samt modtaget nogle penge for det.*

*Derudover rådede ... os til at flytte ud af huset med vores datter, da der vil være chance for at skimmelsporerne vil hvirvle rundt i huset og for at skåne hende.*

**Punkt 4:** Ikke relevant.

**Punkt 5:** Han tjekkede værkstedet ude samt inde og kom med den konklusion, at vi skulle tage at dræne rundt om værkstedet. Han vurderet at hvis vi selv kunne gøre det vil det koste omkring 5.000 kr. som vi kunne få nedskrevet på selvrisikoen på ejerskifteforsikringen, eller vi kunne vælge at få fagfolk på og skulle forvente at det ville koste omkring 3 gange så meget.

*- Vi valgte selv at lave det, men heller ikke her modtog vi en nedskrivelse eller hørte mere til det.*

**Punkt 6:** Ikke relevant (Han kaldte det for 'saltpeter' som er normalt på huse)."

Selskabet har heroverfor i brev af 14/5 2014 til nævnet bl.a. anført:

"**Vedrørende punkt 1.**
Som oplyst i sagsfremstillingen blev forholdet omkring nedløbet henvist til kundens Villaforsikring.

Baggrunden herfor er dels, at en ejerskifteforsikring ikke omfatter forhold, der er dækket af en anden forsikring, og dels, at der på Villaforsikringen er en væsentlig lavere selvrisiko end på ejerskifteforsikringen.

Denne nedløbsskade er således ikke en del af ejerskiftesagen, og forholdet er alene nævnt i sagsresumeet, da det er nævnt i taksatorens rapport, der er vedlagt som bilag til sagen.

**Vedrørende pkt. 2 og 3**
Kundens brev indeholder ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret opfattelse af sagen, idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed.

**Vedrørende forhold 5.**
Ved en fornyet gennemgang af sagen kan vi konstatere, at vores taksator har nedskrevet selvrisikoen med 5.000 kr. for dette forhold, hvorfor selvrisikoen udgør 25.000 kr."

13. 85037

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.

**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.

Nævnet har fået forelagt bilag – herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Selskabets konsulent oplyste i sit brev, at der kunne konstateres to mindre skimmelsvampeangreb i ydervægshjørne ved gulve i stue og soveværelse, og at dette skyldes stillestående luft bag større møbler opsat mod kolde ydermure og kuldebroer. Konsulenten vurderede, at det konstaterede skimmelsvampeangreb i stue og soveværelse ikke påvirker indeklimaet negativt. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved husets ydervægge, der nedsætter husets værdi og brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det heller ikke godtgjort af klageren, at skimmelvæksten i sig selv udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet.

14. 85037

Det fremgår af selskabets brev af 4/10 2013 til nævnet, at der er foretaget skimmelsanering af køkken, stue og værelse, ligesom der er foretaget udtørring efter vandskade. I brev af 7/2 2014 til nævnet oplyste selskabet, at der "…i forbindelse med den sag, hvor kunden har haft udlæg over ejerskifteforsikringen er foretaget udbetaling på i alt 44.768,22 kr."

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at selskabet ved sin tidligere sagsbehandling har givet tilsagn om at dække yderligere udgifter til skimmelsanering. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Selskabet har oplyst, at det har udbetalt 28.461,91 kr. til ISS for udført arbejde. På det foreliggende grundlag finder nævnet, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at udbetale erstatning for udgifterne til elforbrug til udtørring af huset i henhold til ejerskifteforsikringen.

Med henvisning til selskabets breve af 7/2 og 14/5 2014 til nævnet forudsætter nævnet, at klagerens selvrisiko er nedskrevet til 21.101,13 kr.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand