Ankenævnet for Forsikring

939/14-5

Den 23. april 2014 blev i sag nr. 85.097:

xxxxx xxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over størrelsen af den erstatning, som selskabet har udbetalt i anledning af lugtgener i hans sommerhus.

Det fremgår af sagen, at klageren den 30/6 2010 anmeldte, at der lugtede muggent og indelukket i hans sommerhus. Selskabet afholdt efterfølgende bl.a. udgifterne til afrensning af skimmelsvamp i ydervægge og skillevægge, fjernelse af vinyl i bryggers og etablering af fugtisolering i bundrem. Det er klagerens opfattelse, at lugten fortsat består, og at dette skyldes fejl i tagkonstruktionen. Selskabet afviser at udbetale yderligere erstatning med henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var en dækningsberettigende skade i tagkonstruktionen, samt at den erstatning, som selskabet har ydet, allerede overstiger dækningsmaksimummet i forsikringsbetingelserne.

Den forsikrede ejendom er opført i 1982. Klageren har ubestridt oplyst, at taget er lagt i 2003. Ejerskifteforsikringen er tegnet i 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 3/8 2005. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der har relevans for sagen. Forsikringen blev pr. 1/10 2010 forlænget med 5 år.

2. 85.097

I klageskemaet dateret den 22/9 2013 fremgår bl.a.:

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

At de gør vores sommerhus lugtfri, ved at lave det sidste, som er taget. Pris mellem 50-75.000 (max 100.000 kr.). Da det jo var det de skulle have startet med."

I et vedlagt brev af samme dato har klageren bl.a. anført:

"Jeg vil blot gøre opmærksom på, at Tryg IKKE vil kommentere måden, som sagen er blevet kørt på, men blot henviser til igen og igen, at max beløbet på Ejerskifteforsikringen er overskredet, og de derfor nu lukker sagen!!. Jeg har jo fattet deres budskab, men mener at det må komme mig til gode, at de Tryg og Taksator, ..., har vendt skaden på hovedet, og startet på udbedring på alt under Tagkonstruktionen, i stedet for at gøre det som alle andre ville gøre, nemlig starte på en omlægning af Taget, så det kunne blive lagt korrekt efter forskrifterne og efter de to Rapporter, som konkluderede, at taget ER årsagen til de Lugtgener, der STADIG er i Huset!. Desuden så er det MEGET billigere at lægge et Tag om, pris. 50 - 75.000 kr. (max.100.000 kr.) i stedet for at bruge 592.800.00 kr. neden under, hvor jeg jo i forvejen havde Renoveret det gennem 4 år, med et beløb på ca. 250.000 kr.!? - Jeg er også meget utilfreds med at jeg indgår fordelagtige aftaler for Tryg, med Taksatoren, om arb. jeg selv kan udføre til en lav timebetaling i forhold til en 'rigtig' Håndværker, og om ting som de selvfølgelig betaler for, såsom Strøm / Vand i Byggeperioden, osv. hvorefter, at de bare løber fra alle aftaler.

Kort og godt, jeg har ikke haft en chance for at vide, at Trygs Budget blev overskredet, da jeg ikke blev orienteret om noget i forhold til pengebeløb, jeg vidste ingen gang, at der var et max beløb i forhold til købsprisen, i min verden, så har jeg købt et hus til 640.000 kr. og puttet 250.000 kr. i det, så har jeg givet **890.000 kr.** i min verden, og huset var jo også vurderet til over **900.000 kr.** den gang?"

Selskabet har i brev af den 14/10 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Ejendommen er overtaget for en kontant købspris på 645.000 kr. og grundværdien udgjorde på overtagelsestidspunktet 52.200 kr.

...

Argumentation

...

I betingelsernes pkt. 9.1 står blandt andet følgende:

'Det samlede erstatningsbeløb som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentlige fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.'

Denne bestemmelse er i fuld overensstemmelse med den dagældende bekendtgørelse nr. 705 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, hvor samme absolutte dækningsmaksimum er nævnt.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det endvidere, at den kontante købesum for ejendommen udgjorde 645.000 kr. og at den offentlige fastsatte grundværdi for ejendommen på overtagelsestidspunktet udgjorde 52.200 kr., hvorfor det absolutte maksimale erstatningsbeløb ikke kan overstige 592.800 kr.

Endvidere kan vi konstatere, at der er betalt mere end 629.220 kr. i erstatning på denne police, hvorfor den absolutte maksimale erstatning er overskredet.

Spørgsmålet er herefter, om de erstatningsudbetalinger, der har været foretaget på sagen, har været nødvendige for at udbedre eller forsøge at udbedre det anmeldte forhold.

Vedrørende selve skaden.
Af de foreliggende oplysninger kan vi konstatere, at vores kunde den 28. juni 2010, eller næsten 5 år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte, at sommerhuset lugtede i et sådant omfang, at det ikke kunne anvendes som bolig.

Vi modtager en rapport fra vores kundes tekniske rådgiver, og af denne rapport fremgår det blandt andet, at rådgiveren havde en mistanke om, at lugtgenerne kunne skyldes tagkonstruktionen; men rådgiveren anbefalede endvidere, at der blev foretaget en omfattende analyse af ejendommen både hus og inventar.

Ved de efterfølgende undersøgelser har der ikke kunnet konstateres mere skimmel eller opfugtning i tagkonstruktionen end hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende konstruktioner.

Der er således ikke ført dokumentation for, at forholdet omkring isoleringen af taget, har medført opfugtning af spær eller andre dele af tagkonstruktionen, ligesom der ikke er konstateret mere skimmelsvamp end hvad der normalt vil kunne konstateres i en tagkonstruktion af samme type, hvis isoleringen var udført korrekt.

De skimmelprøver, der er foretaget i forbindelse med besigtigelserne har ikke unormalt skimmelniveau i tagkonstruktionen, og de modtagne billeder viser ikke tegn på opfugtning af tagkonstruktionen.

Det er således ikke dokumenteret, at årsagen til lugtgenerne skulle findes i tagkonstruktionen.

Af de foreliggende rapporter kan det imidlertid konstateres, at der i forbindelse med åbning af vægkonstruktionen kunne konstateres tilsvarende den lugt, som generer ejendommen, samt at der netop i disse ydervægge kunne konstateres skimmelsvamp.

På baggrund af disse observationer, og under hensyntagen til, at risikoen for skimmelsvampens opståen var til stede ved overtagelsen, blev fjernelse af skimmelsvampen, samt udbedring af vægkonstruktionen betragtet som en dækningsberettigende skade, og vi gav dækningstilsagn til udbedring af dette forhold.

Herudover blev der givet dækningstilsagn til fjernelse af vinyl i bryggerset.

Erstatningen for udbedringen af forholdet skal opgøres i henhold til betingelsernes pkt. 9, hvorfor erstatningen skal beregnes til det det koster, at genopføre på samme sted og med samme byggemetode, og vi skal derfor ikke tilbyde erstatning for eventuelle forøgede isoleringskrav fra kommunen.

Af Tryg Byggetekniks tredje rapport, der er udarbejdet den 6. juli 2012 fremgår det blandt andet, at der ikke er konstateret skimmelsvamp i tagkonstruktionen eller ved gulvet, hvorfor det ikke kan være derfra, at lugtgenerne kommer.

Samtidig fremgår det af rapporten, at der ved åbning af skillevægge ligeledes kunne konstateres lugtgener, og bundremmen kunne konstateres kraftigt opfugtet. På den baggrund blev der ligeledes givet dækningstilsagn til fjernelse af skimmel i skillevæggene og fugtisolering af bundremmen.

For at imødekomme risikoen for genopblussen af fugt og lugtgener i ejendommen blev der ligeledes givet dækningstilsagn til udlægning af fugtmembran på hele gulvet i ejendommen, dog ikke under køkkenelementerne, da der ikke her var påvist skimmel eller opfugtning.

Ud fra disse observationer og ud fra rapporterne må det fastholdes, at de tiltag, der er foretaget på vores kundes ejendom, har været nødvendige, idet der netop de steder, hvor der blev foretaget udbedring var konstateret sundhedsskadelig skimmelvækst, som kan være årsagen eller medvirkende årsag til lugten i ejendommen.

Arbejdet fortsættes, og afsluttes med flere rapporter vedrørende rengøring af bygningen, og af disse kan det konkluderes, at der efter udbedringen ikke længere kunne konstateres skimmel ved tagfod, i indervæggene eller i gulvkonstruktionen.

I den mellemliggende periode har det været vurderet, om vores kundes fritidshusforsikring kunne eller skulle dække omkostningerne til skimmelsanering af løsøre i ejendommen, idet ejerskifteforsikringen omfatter bygningen, og ikke løsøre herunder indbo.

Resultatet af disse undersøgelser er, at forholdet ikke er omfattet af nogen forsikring, og vores kunde valgte derfor selv at forestå rengøring af indbo og løsøre, inden det blev sat ind i ejendommen igen.

Ud fra de foreliggende oplysninger kan det konstateres, at omkostningerne til udbedringen af den sundhedsskadelige skimmelsvamp i indervægge, tagfod og gulvkonstruktionen har oversteget den kontante købspris med fradrag af den offentlige fastsatte ejendomsværdi på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen.

Eller med andre ord, har omkostningerne til udbedringen af den sundhedsskadelige skimmelsvamp de nævnte steder oversteget den forsikringssum, som ejerskifteforsikringen var tegnet med.

Det må derfor konkluderes, at forsikringssummen, og dermed det beløb, som var til rådighed til udbedringen af eventuelle dækningsberettigende forhold på ejerskifteforsikringen, er opbrugt, hvorfor der ikke kan tilbydes yderligere dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det endvidere, at vores kunde skulle have foretaget afrensning af møbler og inventarer over en periode samt at det først er efter at indboet er flyttet ind i ejendommen, at der igen kunne konstateres lugt i ejendommen.

Efter vores opfattelse kan det ikke afvises, at den nu konstaterede lugt kunne stamme fra indboet, der måske ikke er afrenset korrekt i forhold til lugtsanering.

Er der i forbindelse med behandlingen givet tilsagn til dækning ud over summen.
Af de foreliggende oplysninger kan vi konstatere, at vi forholdsvis tidligt i sagsforløbet har oplyst, at hvis lugten ikke forsvandt ved vores tiltag, ville vi genoptage sagsbehandlingen.

På tidspunktet for denne udmeldelse var hverken de betalte udbedringsomkostninger eller overslagene på udbedringen i nærheden af den forsikringssummen, og det er vores opfattel-

se, at vi ikke med formuleringen har givet tilsagn til, at vi ville overstige den i policen fastsatte forsikringssum.

Endvidere er det vores opfattelse, at der efter denne meddelelse er foretaget en hel del, for at imødekomme forholdet med skimmel i sommerhuset.

Ud fra de foreliggende oplysninger, må vi således fastholde, at de tiltag, der er foretaget på ejendommen har været nødvendige, samt at summen på den tegnede ejerskifteforsikring er opbrugt, hvorfor vi ikke kan tilbyde yderligere erstatning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Det er endvidere på baggrund af gennemgangen af sagen vores opfattelse, at vores kunde har været meget aktiv i forløbet omkring imødegåelse af lugtgenerne, fjernelse af skimmel og hindring af fugt i sommerhuset, efter udbedringen, og det kan ikke komme bag på vores kunde, at disse tiltag har været forholdsvis omkostningstunge.

Yderligere finder vi det ikke på det foreliggende dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var mere skimmelsvamp i tagkonstruktionen, end hvad der er normalt forekommende i tilsvarende tagkonstruktioner af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at der er en dækningsberettigende skade i tagkonstruktionen.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 er det forsikringstageren, der har bevisbyrden, for at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Ud fra det foreliggende finder vi ikke, at vores kunde har løftet bevisbyrden for, at der skulle være dækningsberettigende forhold i tagkonstruktionen, snarere tværtimod, idet rapporterne klart viser, at der ikke er mere skimmel eller fugt i tagkonstruktionen, end hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klageren har i brev af den 24/10 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Grunden til at der gik små 5 år er, at jeg startede med at modernisere hele huset efter et ½ år ca. og som jeg med tiden fik skiftet det meste ud, og den nye maling dominerede i huset, så forsvandt den grimme lugt mere og mere, der gik ca. 3 år med istandsættelsen, og da jeg var færdig med huset indvendigt og gik i gang udvendig, så kom lugten igen som tiden gik så derfor gik der små 5 år.

... Tagkonstruktionen er fra 2003, så på det tidspunkt hvor jeg købte Sommerhuset var taget nyt.
...
Den første Taksator,... sagde til mig at hvis jeg kunne finde ud af hvor lugten kommer fra, så ville han betale mig for de udgifter som det havde påført mig i den forbindelse - derved fik jeg en regning fra min rådgiver ingeniør, ... fra Firmaet ...
...
...Jeg var blevet lovet af ... fra Tryg, i starten i forløbet, at de ville afrense mine Møbler.

Det var aldrig en aftale, at jeg selv skulle afrense Møblerne, men når ingen andre vil, ja så er der jo kun mig selv til det.

Det er jo præcis det jeg er utilfreds med, fordi grunden til at summen er brugt op, er dårlig dømmekraft fra Taksatorens side, han har lavet alt andet i huset, for nær det som var / er galt i huset, nemlig Taget.
...
Min Rådgiver har målt Skimmel i Taget, samt huller i Dampspærre som så gør at lugte Sporrene kommer ind i Huset.
...
Det passer ikke, lugten var i huset inden at Møblerne kom ind igen, og de nye ting som er blevet købt er nu også ødelagt af dårlig lugt (en ny ting skal blot stå i huset 1-2 døgn, så er den skadet).
...
Med hensyn til omkostningerne, så har jeg aldrig hørt om, eller set på forhånd hvad de forskellige tiltag har kostet, fordi jeg har ikke været med i samtalerne mellem Tømreren, ... og ..., de har aftalt det sammen, og så orienteret mig bagefter - derimod er jeg gået glip af nogle ting, så som at før da det 'gamle' gulv lå der, var der isoleringsmåtter under, det gav et varmere gulv og et mere lydløst gulv, under det nylagte gulv er kun Plastik, måtterne er sparet væk, eller hvad ved jeg !?"

Af klagerens skadesanmeldelse af den 30/6 2010 fremgår bl.a.:

"Den anmeldte skade lyder på, at vores sommerhus lugter muggent/kælder muggent.

Da vi i sin tid købte sommerhuset, lugtede det indelukket (muggent/ gammelt), hvorefter vi spurgte ejendomsmægleren om det var normalt, at det skulle lugte sådan, når der Ikke stod noget i tilstandsrapporten, han svarede ja, at det var meget normalt, i sommerhuse, som aldrig blev brugt, og at det ville forsvinde med tiden, alt efter hvor meget det blev brugt, og hvor meget vi luftede ud. Disse ord tog vi for gode varer.

Efterfølgende, har vi konstateret, at det lugter mere eller mindre, alt efter hvad årstid vi er på. (meget om vinteren, og mindre om sommeren.

Lugten har den virkning at, den ikke virker direkte generende når man opholder sig i huset, men når man forlader huset, lugter alt, lige fra madvarer og alt tøj fra yderst til inderst, og dette ved ophold I huset kun i få timer. Lugten fjernes IKKE ved vask af tøjet.

Ting vi har gjort for at komme lugten til livs.

Ombygget og malet alt indvendigt, bla nyt køkken, samt hvidevarer, og alle møbler, dyner og nips er udskiftet, samt der er opsat udluftningsventiler i samtlige rum, opsat varmepumpe, som udskifter luften i huset, samt lader det stå opvarmet ca. 20º om vinteren, har fået nedlagt dræn, langs med huset. I forbindelse med renovering af huset, er der blevet nedtaget væg paneler, og loftplader, for at kigge efter svamp, hvilket der ikke er blevet fundet, ved visuel undersøgelse, da gulvet blev lagt oven på fliserne, blev der lagt dobbelt fugtmembran under, for at holde evt. lugt ude.

Ejer har til foreningens sommerfest, talt med en tidligere ejendomsmægler, med godt kendskab til området, fået oplyst, at bygherren en murer, har opført huset i 1982, af diverse restmaterialer, pga. en truende konkurs, og i den forbindelse menes der, at der ikke er udgravet muld under soklen, dvs. at soklen muligvis, er støbt direkte ovenpå jorden, hvor normal procedure jo er, at fylde op med nyt sand osv. Ejer ved ikke om denne påstand er sand, men mener, at det kan være en sandsynlig årsag til lugtgenerne.

Til trods for, at vi er meget glade for sommerhuset, og naboerne, har vi set os nødsaget til, at sætte det til salg, da vi ikke kan leve med denne lugtgene, samt det faktum, at hvis vi skal have besøg af familie/ venner, kan det kun foregå, hvis vi lover, at vi kun skal sidde på terrassen under besøget.

Da vi i forbindelse med et evt. salg af huset, er vi blevet gjort opmærksom på, at vi kan blive gjort ansvarlige for denne lugtgene, hvilket vi ikke finder er rimelig da vi har gjort alt hvad der står i vores magt, for at fjerne denne lugt, dog uden at kunne finde årsagen dertil."

Om sine besigtigelser af huset henholdsvis den19/4 og den 1/5 2011 har rådgivende ingeniør i rapport af den 2/5 2011 bl.a. anført:

"**Sammenfatning**

Følgende sammenfatning beskriver hvad der er konstateret under sagen.

Der er udført 2 uafhængige besigtigelser.

Konstateringer angående skimmelsvamp

- Yderst kraftig lugt af skimmelsvamp (kælderlugt) både ude og inde
- Ingen visuelle tegn på skimmelsvamp inde i sommerhuset
- Foretaget prøvetagning med aftryksplade på overside af hanebånd i mellem køkken og stue
- På baggrund af vedlagte analyse fra Goritas og konstatering af den forkerte udførte tagkonstruktion er det vurderet, at tagkonstruktionen ville være det mest gunstige sted for vækst af skimmelsvamp
- Konstateret vækst af skimmelsvamp på lægterne i tagkonstruktionen
- Kraftig mistanke om skimmelsvamp i isoleringen i tagkonstruktionen, hvorfor der er taget en prøve med en aftryksplade som d.d. er under analyse ved Goritas, og der afventes svar.

Da der blev konstateret forkert udført tagkonstruktionen med manglende ventilation, blev denne åbnet og følgende blev konstateret.

- Ingen undertag
- Ingen ventilation over isolering
- Ingen ventilationssprække I udhæng
- Forkert placering af dampspærre midt i isolering da den trykkede isolering på indvendig side svarer til samme isoleringstykkelse som udvendig
- Dampspærren (banevare) er hullet mange steder og ikke repareret

- Dampspærreoverlæg er ikke tapet
- Der er ikke anvendt egnede søm, og de nuværende er begyndt at ruste
- For små afstandslister mellem spær og lægter

Anbefalinger

Det må kraftigt anbefales, at tagkonstruktionen skilles ad, og opføres på ny efter gældende regler.

Samtidig med at den nuværende konstruktion fjernes, skal det vurderes hvilke konstruktioner der kan bevares (hvor meget skimmelsvampen spredt sig).

Det kan anbefales at få lavet en omfattende analyse af både hus og inventar.

Hvis luftfugtigheden har været for høj i huset inden de forbedrende tiltag fra ejers side, kan skimmelsvampen være yderst omfattende og være både i inventar og andre steder i huset end tagkonstruktionen.

Når tagkonstruktionen er nede vil det anbefales at se ned i væggene for, at se om der er tegn på skimmelsvamp, samt hvordan væggene er opført, og evt. tages prøver af mulig vækst af skimmelsvamp."

I et tillæg til rapporten, der er dateret den 18/5 2011 fremgår bl.a.:

"Jf. Analysen fra Goritas, er der fundet høj forekomst af levedygtige svampesporer (over 50 CFU) af arten Cladosporium.

Det er ikke usædvanligt, at denne art af skimmelsvamp findes i høje koncentrationer i foråret. Men det er meget højt i forhold til at den bliver fundet i isoleringen i en tagkonstruktion.

Dette passer også overens med den forkerte udførte tagkonstruktion, som beskrevet i rapporten.

Det tyder meget på, at fugtindholdet i tagkonstruktionen er yderst højt i store perioder af året, i forhold til anbefalet, og derfor ændrer denne analyse ikke på konklusionen/anbefalingen fra den første rapport."

I byggeteknisk skimmelsvamperapport udarbejdet af selskabets byggetekniske afdeling den 7/7 2011 fremgår bl.a.:

"*Tagkonstruktion*
Der er anvendt træspær på huset. I mellem disse er der monteret profilerede hvidmalede listelofter. Lofterne er hævet nogle cm. i forhold til undersiden af spærene. Der er monteret dampspærre og samlet er der ca. 150 mm. isolering i konstruktionen. Noget af isoleringen består af hårdtpressede isoleringsplader. Isoleringen er presset ned af lægterne, flere steder når isoleringen helt op til overkant lægte. Som afsluttende tag er anvendt sort ståltag med tagstensprofil. Der er ikke var ventilation af tagkonstruktionen ved tagfoden eller ved rygningen.

Vi foretog en fugtmåling op gennem et boret hul i loftet, i den indvendige side af spærene i stuen og i tømmeret under tagpladerne. Ifølge disse målinger var der ikke fugt i tagkonstruktionen. Den højeste træfugtighedsmåling var 12 % og den højeste relative luftfugtighed var 51,6 ved 22,7°.

På selve dagen for besigtigelsen skinnede solen fra en stort set skyfri himmel, og der var derfor en meget stor varmeudvikling under det sorte tag. Dermed falder den relative luftfugtighed. Vi vurderer, at der under andre vejrforhold kan være betydelig højere fugtighed i spær og lægter.

Vores skimmelsvampeprøver fra undersiden af dampspærren viste, at der er forekommet skimmelsvampevækst heroppe, se prøve 2.

…….

Konklusioner

Vi har ikke kunnet konstatere fugt- og skimmelsvampeforhold i gulvene, som kan være årsag til den ubehagelige lugt der er i hele huset. Der er ganske vist lidt skimmelsvampevækst på klaplaget og på undersiden af vinylen i bryggerset, og vi mener også at dette bør fjernes, men vi tror ikke det er herfra den dårlige lugt kommer.

Vi tror problemerne opstår i forbindelse med tagkonstruktionen, hvilket også var konklusionen i den rapport ejeren af huset selv havde fået udarbejdet. Tagkonstruktionen er udført uden ventilation, der er isoleret helt op til lægterne, måske endda helt op imellem dem og der er et sort tag på huset. Samtidigt er dampspærren med stor sikkerhed ikke helt tæt.

Et sort tag afgiver meget varme, så der er til tider ekstremt varmt inde under stålpladerne. Dette gør at luften herunder udvider sig. I et normalt tag er det ikke noget problem, luften trækker bare ud i ventilationsspalterne. Men i dette tag, hvor ventilationen er meget minimal, kan luften måske ikke trække ud hurtigt nok. Derfor vurderer vi, at der i visse situationer kan være et overtryk i tagkonstruktionen, og derfor kan luftstrømme bevæge sig direkte fra tagkonstruktionen og ned i boligen. Det er dokumenteret at der er skimmelsvampevækst oppe i tagkonstruktionen, og det er en kendt sag at der kan forekomme lugte i forbindelse med skimmelsvampevækst. Vi tror dermed at lugten i huset tilføres fra tagkonstruktionen.

Udbedringsforslag

Vi mener det er nødvendigt at etablere ventilation over isoleringen. I dag anbefales det, at der er mindst 7 cm. luft over isolering. Der skal være mulighed for tilgang af frisk luft ved tagfoden, og hvis taghældningen er mere end 10°, skal der også være ventilation i kippen. Dette ifølge BygErfa-blad 08 12 30. Ventilationen kan etableres, enten ved at fore på spærene så de bliver højere, eller ved at etablere et tyndere isoleringslag.

I forbindelse med udbedringen skal det vurderes, om det er nødvendigt at fjerne profillofterne. Denne vurdering kan eventuel foretages efter udtagning af nye prøver. Under alle omstændigheder anbefaler vi at de hårde isoleringsplader fjernes, da vi har erfaring for at lugtproblemer ofte er forbundet med sådanne plader.

Det kan måske ligeledes blive nødvendigt at afrense siden af spærene, denne vurdering kan tages når taget er demonteret.

I bryggerset anbefaler vi, at vinylen kasseres og at klaplaget afrenses grundigt ved støvsugning efterfulgt af desinfektion med Hysan.

I forbindelse med reetableringen herinde kan det overvejes, at lægge fliser på gulvet da de er uorganiske, og der derfor er betydelig mindre risiko for fornyet skimmelsvampevækst.

Vedrørende lugten
Selv om der nu etableres ventilation i tagkonstruktionen, isoleringen fjernes, og der eventuelt også afrenses for skimmelsvampe og skiftes lofter, må det forventes at der i en periode stadig vil kunne opleves en ubehagelig lugt i huset. Dette skyldes at lugten 'hænger' i de materialer huset er bygget af og kun langsomt frigives. Selv om det kan være ubehageligt, er der dog ikke nogen sundhedsrisiko forbundet med denne lugt."

I byggeteknisk skimmelsvamperapport udarbejdet af selskabets byggetekniske afdeling den 5/10 2011 fremgår bl.a.:

"**Konklusioner**
Vi har ikke kunnet konstatere fugt- og skimmelsvampeforhold i gulvene, som kan være årsag til den ubehagelige lugt, der er i hele huset. Der er ganske vist lidt skimmelsvampevækst på klaplaget og på undersiden af vinylen i bryggerset, og vi mener også at dette bør fjernes. Det kan give et lille bidrag til lugten, men vi tror ikke, det er herfra, den massive dårlige lugt kommer.

Efter vi har lavet åbningen i bryggerset, og har registreret den dårlige luft der kom fra væggen, er vi meget sikre på at der er et skimmelsvampeproblem omkring fodremmen. Dette underbygges af fugtmålingerne og skimmelsvampeprøverne. Ved vores besigtigelse var der 18 % træfugt i fodremmen, men afhængig af årstiden, temperaturen og de ydre fugtforhold, vil denne måske kunne være højere.

Lugten i væggen var efter vores vurdering den samme, som den lugt vi oplever, når vi går ind i huset.

Udbedringsforslag
Vi anbefaler at vinylen kasseres og at klaplaget afrenses grundigt ved støvsugning efterfulgt af desinfektion med Hysan.

I forbindelse med reetableringen herinde kan det overvejes, at lægge fliser på gulvet da de er uorganiske, og der derfor er betydelig mindre risiko for fornyet skimmelsvampevækst.

I bryggerset er der ikke fugtspærre mellem den indvendige side af fodremmen og selve betonen, så fugt fra betonen vil trække op i remmen. Derved bliver der til tider mulighed for skimmelsvampevækst i den.

Efter vores vurdering er det nødvendigt at undersøge fodremmene i hele huset. Det kan gøres ved at lave små åbninger, lig den vi har lavet i bryggerset, jævnt fordelt i alle væggene.

I de åbninger der bliver lavet, skal der undersøges om der er fugtsikring omkring remmen, og der skal laves fugtmålinger. Herudover vil registrering af lugten være en sikker rettesnor for, om der er et problem de enkelte steder.

For at kunne udbedre forholdet er det nødvendigt at sikre, at der ikke fremover kommer fugt til fodremmen. Fra de udvendige åbninger har vi registreret at der er murpap under remmen. Murpappen er måske bare ikke så bredt at den har kunnet bukkes op ad remmen indvendigt mellem remmen og betonen. Derfor er der en chance for, at det vil være tilstrækkeligt at fjer-

ne en centimeter eller to af den indvendige side af remmen, selvfølgelig efter beklædningen på væggene er fjernet. Det vigtige er, at fodremmen fremover ikke har direkte kontakt til betonen.

Hvis det ikke kan lade sig gøre at fjerne så meget af remmen, at murpappen fritlægges, uden det går ud over bæreevnen og stabiliteten, vil det være nødvendigt at montere nyt murpap mellem remmen og betonen. Hvordan dette kan gøres må bero på en konkret vurdering.

Når det er sikret, at der ikke fremover stiger fugt op i vægkonstruktionen, skal skimmelsvampeangrebet fjernes. Det vil være nødvendigt at kassere det nederste isolering i væggene.

Skimmelsvampeangrebet fjernes effektivt, og skånsomt mod det øvrige inventar i huset, ved blæsning med tøris. Der er flere firmaer der udfører dette, blandt andre ... Yderlig vejledning vedr. valg af afrensningsmetoder kan fås ved ... fra ... på ...

Når skimmelsvampeangrebet er fjernet, og saneringen er kontrolleret og godkendt, kan væggene genopbygges, forudsat disse er blevet tørre. I modsat fald skal der udføres mekanisk affugtning.

Som afslutning på saneringen skal der foretages en grundig rengøring af alle vandrette flader i huset.

Vedrørende lugten
Selv om skimmelsvampeangrebet i væggene er fjernet må det forventes at der i en periode stadig vil kunne opleves en ubehagelig lugt i huset. Dette skyldes at lugten 'hænger' i de materialer huset er bygget af samt i møblerne, og kun langsomt frigives herfra. Selv om det kan være ubehageligt, er der dog ikke nogen sundhedsrisiko forbundet med denne lugt. Lugtgenerne kan eventuel mindskes eller helt fjernes på ret kort tid ved at ophænge AbScent-poser. Se mere herom på Protox.dk

Selv om vi tidligere har skrevet, at vi troede lugten kunne komme fra taget, er vi, efter at vi har fået åbnet i ydervæggen i bryggerset, sikre på, at det er herfra lugtproblemerne opstår. Vi vurderer derfor nu, at det ikke er nødvendigt at gøre noget ved taget, ud fra et skimmelsvampeproblem."

I brev af den 1/11 2011 fra selskabet til klageren hedder det bl.a.:

"FORHOLDET ER OMFATTET AF EJERSKIFTEFORSIKRINGEN

Jf. betingelsernes afsnit 3. I dette tilfælde er der tale om en skade, et alvorligt skimmelangreb, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
...
Du bedes fremsende dit krav om betaling af advokat honorar samt undersøgelser foretaget af ingeniør. Så vil vores ejerskifteafdeling tage stilling til dette. Efter det jeg har fået oplyst foreligger der ingen forudgående aftale med Tryg om ovennævnte."

I mail af den 20/1 2012 fra selskabets taksator til klageren fremgår bl.a.:

"Vedr. taget

Hvis der er skade eller nærliggende skade på taget, er det naturligvis noget ejerskifteforsikringen skal se på.

Ved vores besigtigelser hvor du hjalp os, kunne jeg bare ikke konstatere nogen skader.
Og, i rapport (af 02.09.2011) fra vores indeklima team, oplyses det, at de ikke mener at årsag til lugtgener i huset, kommer fra tag.
Og, at jeres prøver og deres ikke viser unormalt høje tal, der normalt giver problemer.

Hvis det skulle vise sig, at der stadig er problemer i huset efter udbedring, foretaget jf. vores vurdering, vil vi naturligvis arbejde videre i sagen og erstatte det der kunne komme, for at løse problemet.
Ligeledes naturligvis, skadet inventar, mad m.v.
... skal naturligvis udføres lugtsanering efter genopbygning og redegøre for, hvornår det er forsvarligt at møblere og bebo huset igen."

I mail af den 1/3 2012 fra kommunal byggesagsbehandler til klageren hedder det bl.a.:

"Som du har beskrevet det over for os er vores vurdering derfor, at den del af klimaskærmen der renoveres skal isoleres så tæt på u-værdikravet for sommerhuse, som det er rentabelt. Du kan derfor evt. med bistand fra en rådgiver foretage en rentabilitetsberegning af de berørte konstruktioner. Det omfang der ud fra beregningen viser sig at være rentabelt, er det omfang som vil være bygningsreglementets krav til renoveringsarbejdet. Ud fra ovenstående er det vores vurdering, at det ikke kan betragtes som lovligt byggeri, hvis ydervæggen blot genopføres som den stod før renoveringsarbejdet. Den skal som min. isoleres til den stand som påvises i en rentabilitetsberegning for at være lovlig."

I brev af den 25/5 2012 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Hvis den dækkede udbedring ikke afhjælper lugtgenerne i sommerhuset, og samme lugtgener skulle fortsætte ser vi selvfølgelig på sagen igen og medvirker til relevante undersøgelser. Skulle der konstateres andre gener eller skader, tager vi stilling til det videre forløb når vi får kendskab til de eventuelle gener/skader."

I byggeteknisk skimmelsvamperapport udarbejdet af selskabets byggetekniske afdeling den 6/7 2012 fremgår bl.a.:

"**Konklusioner**
De sidst udtagne skimmelsvampeprøver er nu analyserede. Efter vores vurdering er der ikke problemer med skimmel og lugt i tagkonstruktionen, og der er heller ikke problemer med skimmelsvampe i gulvbelægningen.

I skillevæggene var der dog en kraftig lugt, lig den lugt der oprindeligt var i sommerhuset. Vi vil derfor anbefale, at bundremmen fjernes i skillevæggene, på samme måde som det nu sker i ydervæggene.
De fugtmålinger vi har foretaget i bunden af væggene er øjebliksmålinger. Målingerne er foretaget, mens ydervæggene delvis var pillet ned. Derfor var der masser af ventilation i huset. Selvom måleresultatet var højt, kan det forventes, at det på andre tidspunkter, for eksempel om vinteren når huset er lukket, er betydeligt mere fugt i væggene.

Udbedringsforslag

13. 85.097

De nederste 40 - 50 cm. af skillevæggene fjernes inklusiv bundrem, lodrette stolper og isolering, og erstattes af nye materialer.

Ved reetablering skal det sikres, at den nye bundrem placeres på et stykke murpap, således der ikke igen stiger fugt op i væggene."

I rapport om kvalitetssikring af skimmelsvampesanering af den 14/9 2012 fremgår bl.a.:

"**Undersøgelsesresultater**
...
Ved kvalitetssikring af afrensning for skimmelsvampe anvender vi følgende kategorisering ved MycoMeter@testen:

På indendørs overflader er afrensningen tilfredsstillende i kategori A. Enkelte prøver tillades, at have værdier i den nedre del af kategori B.

Ved prøvestederne 1 My til 6My samt 8 My er resultaterne fundet i kategori A. Resultaterne godkendes dermed.

Ved prøvestederne 7My er resultaterne fundet i den nedre ende af kategori B. Det samlede resultat godkendes dermed, jfr. overstående, da der kun er en ud af 8 prøver, der ikke er i kategori A.

I forbindelse med kvalitetskontrollen af skimmelsvampesaneringen, blev der udtaget 3 aftryksplader på undersiden af lofterne. Analyse af pladerne har vist, at der ikke er aflejret levedygtige skimmelsvampesporer på undersiden af lofterne.

Konklusion
Med baggrund i resultatet af prøver udtaget ved de 8 prøveudtagningssteder kan vi konkludere, at skimmelsvampesaneringen samlet set er godkendt.

Vi kan desuden konkludere, at der ikke er skimmelsvampe på undersiden af lofterne ved de tre prøvesteder.

Vi kan afslutningsvis konkludere, at skimmelsvampesaneringen samlet set er udført med tilfredsstillende effekt."

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.

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

...

9. Hvorledes beregnes erstatningen

9.1 Ejerskifteforsikringen

Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnets flertal udtaler:

Det fremgår af sagen, at klageren i juni 2010 anmeldte, at der lugtede muggent i det forsikrede sommerhus, og at selskabet den 1/11 2011 anerkendte, at der forelå et dækningsberettigende angreb af skimmelsvamp. Selskabet har dækket udgifterne til afrensning af skimmelsvamp i yder- og skillevægge samt udgifterne til udskiftning og reetablering af en række byggematerialer og installationer. Selskabet har som ubestridt oplyst, at udgifterne hertil i alt androg 629.220,23 kr.

Dækningsmaksimum og dækningstilsagn

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 9.1, at det samlede erstatningsbeløb ikke kan overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden. Klageren og selskabet har henholdsvis oplyst, at klageren købte huset for en kontantpris på 640.000 kr. og 645.000 kr. Selskabet har som ubestridt oplyst, at den offentlige grundværdi udgjorde 52.200 kr. på overtagelsestidspunktet. Det lægges på denne baggrund til grund, at de samlede udgifter, som selskabet har afholdt, overstiger forsikringens dækningsmaksimum.

15. 85.097

Hverken det forhold, at klageren ikke var bekendt med forsikringens dækningsmaksimum, eller det forhold, at han efter eget udsagn har udført forbedringer, der har forøget ejendommens værdi med 250.000 kr., kan føre til at selskabet er forpligtet til yderligere dækning.

Efter sit dækningstilsagn af 1/11 2011 , hvori selskabet beskrev skaden som "et alvorligt skimmelangreb, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt…", tilkendegav selskabet i januar og maj 2012, at sagen ville blive genoptaget, såfremt lugtgenerne ikke forsvandt efter de pågældende afrensninger og udbedringer.

Efter en gennemgang af sagen finder flertallet, at disse tilkendegivelser ikke kan forstås således, at selskabet har givet et tilsagn om også at dække udbedringen af skader, der måtte indebære en overskridelse af forsikringens dækningsmaksimum.

Klageren gør gældende, at dækningsmaksimummet er nået, fordi selskabet har udvist dårlig dømmekraft og har udbedret alt andet ved huset, på nær det som var galt, nemlig taget. Han gør samtidig gældende, at han ikke havde nogen chance for at vide, at dækningsmaksimummet blev nået.

Efter en samlet vurdering af sagen finder flertallet, at klageren ikke har bevist, at selskabet i sin sagsbehandling eller i sin prioritering af, i hvilken rækkefølge skaderne skal udbedres, har handlet på en sådan måde, at det kan begrunde en dækningspligt eller et erstatningsansvar i forhold til klageren.

På den baggrund finder flertallet, at selskabet ikke er forpligtet til at yde forsikringsdækning, der overstiger forsikringens dækningsmaksimum.

Nævnets mindretal udtaler:
Nævnets mindretal er enig med flertallet i, at det kan lægges til grund, at de samlede udgifter, som selskabet har afholdt, overstiger forsikringens dækningsmaksimum.

16. 85.097

Klageren gør gældende, at dækningsmaksimummet er nået, fordi selskabet har udvist dårlig dømmekraft og har udbedret alt andet ved huset, på nær det som var galt, nemlig taget. Han gør samtidig gældende, at han ikke havde nogen chance for at vide, at dækningsmaksimummet blev nået.

Det fremgår af klagerens rådgivende ingeniørs breve fra maj 2011, at han kraftigt anbefaler, at tagkonstruktionen skilles ad, og opføres på ny efter gældende regler. Samtidig med at den nuværende konstruktion fjernes, skal det vurderes, hvilke konstruktioner der kan bevares, og hvor meget skimmelsvampen har spredt sig. Hvis luftfugtigheden har været for høj i huset inden de forbedrende tiltag fra ejers side, kan skimmelsvampen være yderst omfattende og være både i inventar og andre steder i huset end tagkonstruktionen. Når tagkonstruktionen er nede, anbefales det at se ned i væggene for at fastslå, om der er tegn på skimmelsvamp, samt hvordan væggene er opført, og evt. tage prøver af mulig vækst af skimmelsvamp.

Det fremgår af rapport, der er udarbejdet af selskabets byggetekniske afdeling den 7/7 2011, at man tror, at problemerne opstår i forbindelse med tagkonstruktionen, og man henviser til konklusionen i den rapport, ejeren af huset selv havde fået udarbejdet. Tagkonstruktionen er udført uden ventilation, der er isoleret helt op til lægterne, måske endda helt op imellem dem, og der er et sort tag på huset. Samtidigt er dampspærren med stor sikkerhed ikke helt tæt. Det er dokumenteret, at der er skimmelsvampevækst oppe i tagkonstruktionen, og det er en kendt sag, at der kan forekomme lugte i forbindelse med skimmelsvampevækst. Byggeteknisk afdeling tror dermed, at lugten i huset tilføres fra tagkonstruktionen.

Efter sit dækningstilsagn af den 1/11 2011 , hvori selskabet beskrev skaden som "et alvorligt skimmelangreb, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt…", tilkendegav selskabet i januar og maj 2012, at sagen ville blive genoptaget, såfremt lugtgenerne ikke forsvandt efter de pågældende afrensninger og udbedringer, og selskabet

tog ikke ved disse lejligheder forbehold for en eventuel overskridelse af forsikringens dækningsmaksimum.

Klageren oplyser, at lugtgenerne i huset fortsat består, og spørgsmålet er herefter, om selskabet er forpligtet til at foretage udbedringer af taget som følge af dets dækningstilsagn og på trods af, at dækningsmaksimummet er nået.

Mindretallet finder som ubestridt at kunne lægge til grund, at selskabet ikke har drøftet problemet med dækningsmaksimummet med klageren, herunder aftalt med klageren i hvilken rækkefølge manglerne ved huset skal udbedres, eller om man med fordel kunne nedrive huset.

Efter en samlet gennemgang af sagen finder mindretallet, at det burde have stået selskabet klart, da man den 1/11 2011 gav sit dækningstilsagn, at lugt- og skimmelsvampgenerne ikke kunne antages at blive afhjulpet, uden at man tillige gjorde noget ved tagkonstruktionen. Mindretallet finder på denne baggrund, at de udbedringstiltag, som selskabet har iværksat, ikke kunne forventes at udgøre en adækvat og tilstrækkelig løsning på de konstaterede gener. Af disse grunde og med henvisning til de ovennævnte breve fra selskabet kan selskabet ikke påberåbe sig dækningsmaksimummet i forsikringsbetingelserne. Selskabet skal derfor genoptage sagen og afhjælpe de lugt- og skimmelsvampgener, som selskabet i juli 2011 konstaterede, at der var.

Det forhold, at selskabet efterfølgende i rapport af 6/7 2012 udtaler, at der ikke er problemer med skimmel og lugt i tagkonstruktionen, kan efter mindretallets opfattelse ikke føre til andet resultat.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

18. 85.097

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund