644/02

Den 2. maj 2002 blev i sag nr. 56.107:

xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet finder det ikke tilstrækkeligt sandsynliggjort af klageren, at der er indtrådt en dækningsberettigende skade.

Klageren anmeldte den 9/10 2000, at han enkelte gange havde konstateret, at der var dryppet vand ned fra loftet i køkkenet, og at dette formentlig kunne henføres til kondensproblemer i tagkonstruktionen.

Ved skrivelse af 17/1 2001 afviste selskabet at yde forsikringsdækning, og af skrivelsen fremgår bl.a.: "Deres anmeldelse er begrundet i, at De én gang har bemærket, at der dryppede vand ned fra loftet i køkkenet. Det er uafklaret hvad årsagen er. Det er muligt, at vandet kommer fra en utæthed i eternittaget, fx en revnet tagplade, men det er også muligt, at vandet skyldes kondensproblemer, som beskrevet i rapporten fra DTI. Ved besigtigelsen kunne vores taksator ikke konstatere en skade på loftet. Ejerskifteforsikringen dækker en udbedring af skader på bygningen. Begrebet skade forklares i forsikringsbetingelserne."

Den af selskabet nævnte rapport fra DTI er en rapport, som er udarbejdet for så vidt angår to andre ejendomme i bebyggelsen. Taksator har i et notat til selskabet anført: "Jeg mener ikke at rapporten fra DTI umiddelbart kan overføres på denne ejendom. DTI påpeger fejl og mangler på 2 udvalgte ejendomme. Det nævnes i rapporten bl.a., at der er fugtskader på lofter. Dette er ikke tilfældet her. Der kan også være store forskelle på hvordan arbejdet med foreksempel den damptætte membram er udført, det er jo ikke sikkert at det er samme håndværker hold der har været på denne ejendom. Det rent tekniske i rapport fra DTI kan der jo ikke sættes spørgsmålstegn ved og såfremt konstruktionen er udført som beskrevet her, vil det være svært at afvise, at der kan være nærliggende risiko for skade, men en gang imellem klarer konstruktionerne sig selv om teorien siger noget andet. Det kan bl.a. skyldes ejendommens brug, placering på grunden, vejrlig m.v. Det er ikke muligt at sige noget konkret om risko for skader uden at lave et konstruktivt indgreb i tagkonstruktionen, foreksempel aftage tagplader på udvalgte områder."

I klageskrivelsen af 17/6 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "Selskabet vil ikke anerkende, at manglende ventilation af taget, som fastslået af DTI, er en skade som er omfattet af forsikringen. Min redegørelse om hvorfor jeg er uenig heri fremgår af brev til Tryg-Baltica. Selskabet vil enten ikke svare eller også har de nogle uacceptabelt lange ekspeditionstider. ... Selskabet skal anerkende, at der er tale om en skade omfattet af forsikringen, samt deres erstatningspligt og i det videre forløb leve op til nogle acceptable ekspeditionstider."

I selskabets skrivelse af 11/12 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "Ved den seneste besigtigelse foretog vi et destruktivt indgreb for at få adgang til spær, lægter og isolering i tagkonstruktionen. Tagfladen blev åbnet 3 steder. Hverken spær, lægter eller isolering var beskadiget, og der var heller ikke tegn på skade. Konstruktionen var sund og tør, og der var ingen nedbrydning at spore. I brevet af 19. oktober 2001 til Nævnet skriver P.G. [klageren], at besigtigelsen blev foretaget i august, dvs. på et tidspunkt, hvor der ikke er kondensproblemer. Vi kan oplyse, at det er korrekt, at kondensproblemer forekommer om vinteren. Men kondensproblemer vil medføre misfarvninger, som kan ses om sommeren. Sporene efter eventuelle kondensproblemer kan derfor godt ses om sommeren.

I brevet af 19. oktober 2001 skriver P.G. desuden, at vi kun har set og målt fugtighed på de øverste fritliggende træflader, og ikke lige over dampspærre eller i bunden af tagopbygningen. Vi kan bemærke, at vi har kontaktet vores taksator S.M., der har oplyst, at - hvis der var et kondensproblem - ville det netop vise sig i de yderste kolde eller afkølede flader, hvilket er øverst oppe. Hertil kommer, at P.G. var med til at afgøre, hvor taget skulle åbnes. Vi er derfor umiddelbart uforstående over for, at P.G. nu ønsker taget åbnet andre steder. P.G. fastholder i øvrigt, at der er risiko for skade ved konstruktionen, fordi der mangler ventilation. P.G. bygger bl.a. denne opfattelse på en rapport fra 1997 lavet af Dansk Teknologisk Institut (DTI). Det bemærkes, at rapporten fra Teknologisk Institut ikke er lavet over P.G.s ejendom, men over to andre ejendomme i bebyggelsen. Disse to ejendomme er udvalgt af grundejerforeningen. På de to undersøgte ejendomme finder DTI spor efter indtrængen af vand fra taget. Der skulle desuden kunne ske indtrængen af vand både sommer og vinter. DTI kan desuden konstatere, at fugten i taget har givet misfarvning af taglægter og spær, samt at dampspærren ikke er lufttæt. Vi har imidlertid ikke kunnet konstatere disse problemer på P.G.s ejendom ved vores gentagne besigtigelser gennem det sidste års tid. P.G. har heller ikke selv konstateret eller påvist problemer med fugtskader på lofterne. For at få dækket et forhold over ejerskifteforsikringen, som ikke er en egentlig skade, skal der i henhold til forsikringsbetingelserne enten være tegn på mulig skade, eller der skal være et forhold, der giver nærliggende risiko for skade. Tagkonstruktionen er fra husets opførelse i 1981 og har altså fungeret i 20 år uden problemer. Hvis den manglende ventilation havde udgjort en risiko for skade på konstruktionen, ville det efter vores opfattelse have vist sig på nuværende tidspunkt i form af varige fugtskader eller nedbrydning af konstruktionen. Vi kan i den forbindelse oplyse, at P.G. må dokumentere eller sandsynliggøre, at der er en dækningsberettiget skade. Det er ikke os, der skal dokumentere, at der ikke er en skade, eller at der ikke er nærliggende risiko for skade. Rapporten fra DTI vedrører ikke P.G.s ejendom og kan derfor ikke i sig selv bruges som bevis for, at denne ejendom lider af en skade eller risiko for skade, når de faktiske omstændigheder og undersøgelser viser det modsatte resultat. Ud fra de foreliggende oplysninger, må vi derfor fastholde, at der ikke er dækning over ejerskifteforsikringen. Hvis P.G. kan fremskaffe nærmere dokumentation for kravet, hører vi gerne nærmere."

Selskabet har beklaget sine sagsbehandlingstider.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**1 Hvad dækker forsikringen** Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:
Af de grunde, der er anført i selskabets skrivelse af 11/12 2001, finder nævnet, at der i alt fald ikke for øjeblikket foreligger en dækningsberettigende skade på ejendommen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Jørgen Nørgaard