710/04

Den 8. november 2004 blev i sag nr. 63.116:

xxxx xx xxx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxx x xxxxxxx xxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Af tilstandsrapporten af 3/1 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
…				
	8.11 Ventilation	K1	1	Isolering ligger stedvis tæt til undertag med nedsat ventilation af tagrum til følge.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
1	A	8.11 Ventilation	Isolering bør tilrettes for at sikre maksimal ventilation af tagrum."

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1985.

Den 15/11 2002 anmeldte klagerne flere skader, herunder at tagisoleringen var lagt for tæt på undertaget, hvorfor der ikke var tilstrækkelig ventilation. Det er alene dette forhold, der klages over.

Klagerne har indhentet en erklæring fra T. Tømrerforretning A/S, der i skrivelse af 25/11 2002 har anført følgende:

> "Undertag: Iflg. oprindelige tegninger hentet fra Teknisk Forvaltning, A. Kommune beskrives undertag som udluftet i form af tagrumsudluftning, disse er aldrig blevet ført gennem undertag og er derfor ikke bevendte.
>
> Der er manglende udluft af tagkonstruktion i udhæng: Dette er også på oprindelige tegninger udført med krydsfiner vindplader. Disse forefindes ikke og derfor er isolering trykket op mod undertag så der ingen ventilation er i loftrum. Vindpladernes mangel gør også at vind fra udhæng blæses ind i ende af isolering på loft med varmetab til følge. (se fotos fra åbning af tag i vestside)."

Selskabets taksator foretog herefter besigtigelse af ejendommen. Han tog i den forbindelse et foto af isoleringen i tagrummet. Selskabet bemærker, at der ikke er tale om isolering lagt parallelt med taget, men om isolering mellem etageadskillelsen. Det er derfor kun kanterne/enderne af isoleringen, der stedvis ligger for tæt på undertaget.

Taksatoren konstaterede, at træ i tagrummet over isoleringen så fint ud, og at der ikke var tegn på fugtskader i den næsten 20 år gamle ejendom. Han kunne i øvrigt ikke konstatere en skade eller et forhold, der kunne give nærliggende risiko for skade på bygningen. Forholdet blev heller ikke vurderet til at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Selskabet afviste herefter at dække forholdet med den begrundelse, at der ikke var tale om en skade, som defineret i betingelserne. Efter fornyet henvendelse fra klagernes advokat afviste selskabet tillige med, at forholdet var anført i tilstandsrapporten.

Klagernes advokat gør over for nævnet gældende, at forholdet er omfattet af forsikringen, idet det principielt gøres gældende, at der ikke er nogen form for udluftning i lofts-

rummet, hvilket giver fugtproblemer med nærliggende risiko for skader på tagkonstruktionen. Subsidiært gør advokaten gældende, at den bygningssagkyndiges beskrivelse af skaden som K1 ikke er korrekt. I den forbindelse henviser advokaten til 2 andre tilstandsrapporter, hvor det forhold, at isolering er ført helt ud mod undertag, har fået karakteren K3.

I selskabets skrivelse af 2/2 2004 til nævnet hedder det bl.a.:

> "Det er vores taksators vurdering, at der ikke er tale om et forhold, der giver nærliggende risiko for skade som følge af, at isoleringen ligger tæt på undertaget.
>
> Af det foto vores taksator tog under besigtigelsen fremgår i øvrigt, at der ingen skader er på den side af isoleringen, der vender opad, på spærhovederne m.v.
>
> Såfremt forholdet vedr. isoleringens placering for tæt på undertaget havde givet anledning til problemer, ville der være forekomster/angreb af råd, svamp og skimmelvækst på spærhoved m.v. i tagrummet.
>
> Ejendommen er som anført opført i 1985, og der er til dato ikke konstateret tegn på, at isoleringens placering skulle give anledning til problemer.
>
> Vi kan i den forbindelse bemærke, at det påhviler vores forsikringstagere at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettiget skade.
>
> Hvis vores forsikringstagere tilretter isoleringen som anført i tilstandsrapporten, side 6, note 1, og i den forbindelse opdager eventuelle følgeskader grundet manglende ventilation, hører vi gerne nærmere. Hvis vores forsikringstagere på anden vis bliver bekendt med eventuelle følgeskader, hører vi også gerne nærmere, så vi har mulighed for at vurdere, om der er tale om følgeskader, samt om de evt. kan være dækket af forsikringen.
>
> Ud fra de foreliggende oplysninger, er det dog vores opfattelse, at når forholdet ikke har givet anledning til problemer fra ejendommens opførelse i 1985 til i dag, så er der ikke tale om et forhold, der giver nærliggende risiko for skade. Der er i øvrigt ikke

tale om et forhold, der kræver særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller foranstaltninger, jf. betingelsernes pkt. 3, 3. afsnit.

Alene det forhold, at isoleringen ikke er lagt efter de oprindelige tegninger for ejendommen udgør ikke et forhold, der er dækket over ejerskifteforsikringen.

Selvom Ankenævnet for Forsikring måtte finde, at forholdet er omfattet af skadesdefinitionen i betingelsernes pkt. 3, må vi afvise at tilbyde dækning, da forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor det er undtaget dækning i henhold til betingelsernes pkt. 4.1.

Efter vores opfattelse er forholdet, omkring isoleringens placering og den nedsatte ventilation som følge heraf, korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Vi finder derfor ikke, at vores kunde har sandsynliggjort, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvilket er en forudsætning for at opnå dækning, jf. betingelsernes pkt. 4.1.

Den omstændighed, at et forhold vedr. isolering/manglende ventilation på andre ejendomme har fået karakteren K2 og K3, er uden betydning for denne sag. Årsagen hertil er, at den bygningssagkyndige skal foretage en konkret vurderingen af skader eller risiko for skader på den aktuelle ejendom, som han besigtiger. Hvis manglende ventilation derfor har medført rådskader i én ejendom, men ikke i en anden, vil forholdet få forskellige karakterer i de to ejendomme.

Selvom den bygningssagkyndige burde have givet forholdet karakteren K2, vil det ikke medføre, at forholdet bliver omfattet af ejerskifteforsikringen, da forholdet ikke går udover, hvad vores kunde måtte forvente ud fra beskrivelsen i tilstandsrapporten.

Ud fra de foreliggende oplysninger, må vi derfor fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning af forholdet."

Klagernes advokat henviser yderligere til 2 tilstandsrapporter, hvor det forhold, at der alene er stedvis kontakt mellem isolering og undertag, har fået karakteren K2.

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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 klar forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Nævnet har gennemgået sagen og må på det foreliggende grundlag være enigt med selskabet i, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at ejendommen lider af en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Herefter, og idet nævnet i øvrigt finder, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann