742/06

Den 10. april 2007 blev i sag nr. 66.707:

xxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxx

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 manglende radonværn i ejendommens gulvkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Klageren oplyser over for nævnet, at han overtog ejendommen den 1/12 2003, og at denne var opført i 1999. Klageren gør på baggrund heraf gældende, at huset skal være opført i overensstemmelse med BR-S 98. Han oplyser, at han under gennemgang af husets tegninger konstaterede, at det ikke fremgår, at der er udført "radonspær". Radonniveauet i huset er ifølge en måling på 242Bq/m^3, og dette er efter oplysninger fra klageren over det skadelige niveau.

Selskabet har ved skrivelse af 27/6 2005 til nævnet anført:

"**Sagsfremstilling**

2. 66.707

Der er pr. 26. november 2003 tegnet ejerskifteforsikring hos os med betingelserne 0110. Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 8. oktober 2003. Ejendommen er opført i 1999.

Den 15. februar 2005 anmeldte vores forsikringstager J.S. til ejerskifteafdelingen, at han havde konstateret manglende radonsikring i ejendommen, samt at en måling havde vist en koncentration på 242 Bq/m^3.

Ved brev af 26. februar 2005 oplyste vores forsikringstager, at forholdet blev opdaget, da han tilfældigvis så på tegningerne af huset.

Vi afviser, at den påståede manglende radonsikring er dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen ved brev af 22. marts 2005.

Herefter klager vores forsikringstager til nævnet. Af klagen fremgår, at det radonværn, der mangler, er en fiberdug, som skal hindre, at den radioaktive gasart trænger ind i huset. Det fremgår endvidere af klagen, at vores forsikringstager efterfølgende har konstateret, at radonspær mangler. Vi kan i den forbindelse oplyse, at vi ikke umiddelbart er klar over, hvad der menes med radonspær.

Ejerskifteforsikringen

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade 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.

Forsikringen dækker ikke bygningens funktionsforhold, forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade.

Argumentation

1. Fiberdug/membran
Vores forsikringstager har oplyst, at det ikke fremgår af tegningerne over ejendommen, at der er udført radonsikring. Det forhold, at det ikke fremgår af tegningerne, at der ikke er fiberdug eller membran, finder vi ikke er tilstrækkeligt i vurderingen af, hvorvidt ejendommen rent faktisk er radonsikret, idet de faktiske forhold kan afvige fra tegningerne. (For god ordens skyld kan vi i øvrigt oplyse, at vi ikke har kopi af de pågældende tegninger. I tilfælde af, at vores forsikringstager har yderligere kommentarer til sagen, må vi bede om kopi af disse tegninger.)

Hertil kommer, at selvom der mangler fiberdug/membran, er det ikke godtgjort, at der er krav om en sådan i henhold til bygningsreglementet.

Det fremgår af bygningsreglementet for småhuse 1998 afsnit 6.5.2, at 'Bygningskonstruktioner mod undergrunden skal udføres lufttætte.' I vejledningen hertil står, at 'Radon kan forhindres i at trænge op i bygninger ... ved f.eks. at udføre konstruktionerne af beton med omhyggelig udførelse...'

Der er således ikke her et krav om, at der skal være fiberdug eller en membran i gulvkonstruktionen.

Boligministeriet har desuden udgivet en publikation, der hedder 'Radon og nybyggeri', og af denne fremgår bl.a., under 'terrændæk', at en 'betonplade kan være velegnet til at forhindre luftindtrængning fra underliggende jordlag...'

Hvis terrændæk derimod er 'udstøbt af luftgennemtrængelig klinkerbeton eller andet luftgennemtrængeligt materiale .... er det nødvendigt enten at udlægge en tæt membran ... eller påføre et tæt lag.'

Af denne publikation fremgår derfor heller ikke, at der er krav om en membran, uanset om der er tale om terrændæk med betonplade, eller et luftgennemtrængeligt materiale.

Vi må således lægge til grund, at selvom det skulle vise sig, at der ikke er en fiberdug eller membran, så behøver det ikke være en fejl ved ejendommen.

2. Ventilation og andre forhold

Det fremgår endvidere af boligministeriets 'Radon og nybyggeri', at der er andre forhold, der spiller ind mht. mængden af radon.

Det fremgår fx, at man skal være omhyggelig ved rørføringer, samt at 'Jo tættere bygningskonstruktionerne ... er, og jo flere luftforbrugende installationer, der benyttes, som fx emhætte, tørretumbler... desto større er behovet for at sikre tilførsel af udeluft, så undertrykket i bygningerne fastholdes på et lavt niveau.

Der er således flere forhold, der spiller ind på mængden af radon, og det er vores forsikringstager, der må dokumentere, at der er noget galt med ejendommen, hvilke fejl der i så fald er i ejendommen, samt at de pågældende forhold er årsag til størrelsen af radonkoncentrationen.

3. Måling af radon

Radon er en gasart, der dannes når det radioaktive grundstof radium nedbrydes. Radon kan ikke lugtes, ses eller smages.

Radon måles i Bq/m^3 (Bq=Becquerel). De internationale anbefalinger er, at såfremt radonindholdet i indeklimaet ligger mellem 200 Bq/m^3 og 400 Bq/m^3 bør der som udgangspunkt iværksættes enkle og billige foranstaltninger. Hvis indholdet er mere end 400 Bq/m^3 er det vigtigt, at der iværksættes foranstaltninger, som reducerer radonindholdet.

Der er i boliger en betragtelig variation af radonkoncentrationen både over døgnet og igennem årstiderne. Variationerne kan skyldes vejret, f.eks. temperatur-, fugt- og vindforhold og vil normalt være højere om vinteren end om sommeren, hvor der sker udluftning gennem åbne vinduer. På denne baggrund opnås de mest repræsentative målinger forår og efterår. 'Tætte huse' og dårlig ventilation øger således radonkoncentrationen.

Da forholdet bliver anmeldt i februar måned, tillader vi os at forudsætte, at vores kunder har foretaget målingen om vinteren.

Vi finder derfor ikke, at den målte koncentration er repræsentativ, og som følge heraf kan tages til indtægt herfor, idet den er foretaget om vinteren og der herudover ikke er tale om en væsentlig overskridelse af grænseværdierne.

4. Konklusion

Ud fra de foreliggende oplysninger, finder vi ikke, at vores forsikringstager har dokumenteret, at bygningen mangler radonsikring, dels da det ikke er et krav, at der er en membran i gulvkonstruktionen, og dels da vi ikke ved, om tegningerne viser de faktiske forhold.

Selvom det viser sig, at vores forsikringstager kan dokumentere, at der mangler en membran i gulvkonstruktionen, så finder vi ikke, at manglende radonsikring er et for-

hold, der opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition, idet en eventuel manglende radonsikring ikke udgør en aktuel skade eller giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, jf. betingelsernes pkt. 3.

Vi kan i den forbindelse bemærke, at radon ikke kan ses, lugtes eller smages, og at radon ikke giver skader på bygningen. Radonkoncentration over en vis størrelse kan påvirke indeklimaet, men dette forhold kan under normale omstændigheder afhjælpes ved ventilation og udluftning. Etablering af ventilationsfremmende foranstaltninger vil være at betragte som en forbedring, og er således ikke dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen.

Herudover finder vi ikke, at det er godtgjort, at den foretagne måling viser, at det er nødvendigt, at der foretages ændringer i bygningen.

Vi skal endvidere henvise til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.2. Heraf fremgår, at forsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. 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.

Såfremt ejendommen ikke er radonsikret og som følge heraf ikke overholder BR-S 98, er dette i henhold til ovenstående ikke i sig selv en omstændighed, der gør forholdet dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen.

Ud fra de foreliggende oplysninger, finder vi derfor ikke, at vores forsikringstager har dokumenteret, at der foreligger en dækningsberettiget skade, eller at størrelsen af radonkoncentrationen er forårsaget af, at ejendommen er opført forkert."

Efter opfordring fra nævnet har der været foretaget radonmålinger på ejendommen af Dansk Radon Analyse, der i erklæring af 29/12 2006 har oplyst bl.a.:

"Måleperiode: 3. oktober 2006 - 12. december 2006

Radonanalyseboks 600869: STUE 100 Bq/m³ +/- 20 Bq/m³
Radonanalyseboks 600868: SOVEVÆRELSE 130 Bq/m³ +/- 20 Bq/m³
Radonanalyseboks 600867: UDENFOR <30 Bq/m³ +/- 10 Bq/m³
…
I Bolig og By ministeriets 'Bygningsreglement for småhuse' findes følgende anvisninger vedrørende husets radonkoncentration: Det anbefales at der i eksisterende bygninger iværksættes enkle og billige foranstaltninger når radonindholdet er imellem 200 Bq/m³ og 400 Bq/m³, og at der iværksættes effektive forbedringer, når radonindholdet overstiger 400 Bq/m³. For nybyggeri anbefales, at radonindholdet ikke overstiger 200 Bq/m³. I USA 74 Bq/m³."

Selskabet har herefter fastholdt sin afvisning af forsikringsdækning.

Klageren har til målingsresultaterne anført, at det har været nødvendigt at foretage ventilation i en del af måleperioden, hvorfor måletallene skal forhøjes og dermed klart ligger over grænseværdierne.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, 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 forbyggende foranstaltninger.

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

...

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

...

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. 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."

Nævnet udtaler:
Det påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre sit krav.

Manglende radonværn i form af fiberdug eller membran i gulvkonstruktionen er ikke i sig selv en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed. Nævnet finder endvidere efter de foretagne radonmålinger, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade eller indebærer nærliggende risiko for, at skade vil opstå på de forsikrede bygningsdele.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand