758/06

Den 23. oktober 2006 blev i sag nr. 68.177:

xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til 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 på ejendommen.

Selskabet har afvist at yde erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen med henvisning til, at der ikke er nærliggende risiko for yderligere svampeskade i tagkonstruktionen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1953, og at klageren overtog ejendommen den 1/10 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 25/5 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***8.0 Tagkonstruktion***			
	8.3 Skotrender/inddækninger	*K2*		*Defekt metalinddækning mod mur (mod syd).*
	8.6 Tagrender/tagnedløb	*K2*		*Der er utætte tagrender. Tagrende mod nord er udbedret med tape.*

...

Sælgers oplysninger

…		Ja	Nej	?
8.	**Tage**			
…				
8.1	Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? ***Ved inddækn. v. skorsten 1995, er udbedret.***	☒	☐	☐
8.2	Er der skader omkring skotrender eller inddækninger? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.3	Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)? Hvis ja, hvilke?	☐	☒	☐
8.4	Er der utætte tagrende eller nedløb? Hvis ja, hvor? ***Ved gl. udhus***."	☒	☐	☐

I forbindelse med udbedring af en anmeldt rådskade over villaforsikringen konstaterede selskabets taksator under en besigtigelse den 29/9 2005, at der oven på det oprindelige

paptag var blevet pålagt et nyt omkring 1978-80. Efterisoleringen bestod af et lag Styropor i 50 mm tykkelse og afsluttet med underpap og to lag tagpap - et såkaldt varmt tag, som ikke er ventileret. Der konstateredes rådangreb i soveværelsesvindue og i taget over badeværelsesvinduet, hvilket af selskabet blev behandlet over villaforsikringen.

På foranledning af klageren besigtigede arkitekt, MAA. S.B.S. taget og anførte på baggrund heraf i skrivelse af 25/10 2005 følgende:

"Efter anmodning fra ejer af ovennævnte ejendom, blev undertegnede kaldt ud til møde torsdag den 8. sept. 2005 kl. 7.45 vedr. en konstateret svampeskade, der var under udbedring af Tømrerfirmaet H., efter anmodning fra forsikringsselskabet Tryg.

Undertegnede kunne da konstatere, at taget er blevet efterisoleret med Styropor (polystyren) i 50 mm tykkelse lagt direkte ud på den eksisterende tagpap og herefter er der udlagt underpap samt 2 lag tagpap.
Denne form for konstruktion giver ifølge Icopal og andre eksperter kondensproblemer, hvorfor der i dag kan konstateres kraftigt svampeangreb af tagkonstruktionen
Forsikringsselskabet Tryg har til ejer oplyst, at man kun har i sinde at udbedre den del af taget der nu kan konstateres angrebet, og lade resten være.

En udbedring af forholdende som er i gang, må ikke kun være en partiel udskiftning, men en udskiftning af hele taget både mod nord og syd, hvor konstruktionen efterfølgende opbygges efter gældende principper. En udskiftning af 1/3 af nordtaget alene er efter min vurdering helt uforsvarligt, da der til stadighed vil opstå svampeproblemer, hvilke jeg går ud fra, næppe vil være i forsikringsselskabets interesse.
Når et tag efterisoleres, skal isoleringslaget være tykkere end den eksisterende isolering for at undgå kondensproblemer, hvilke ikke er tilfældet her, hvor det eksisterende isoleringslag er ca. 75 mm. Yderligere skal der udføres indv. dampspærrer når der efterisoleres, hvilket ikke er sket."

Ved skrivelse af 25/10 2005 til klageren har selskabet anført:

"Med hensyn til ejerskifteforsikringen, dækker denne udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

...

Det er vores vurdering, at konstruktionen af det varme tag ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, idet ejendommens tagkonstruktion med det varme tag har ligget i ca. 25 år.

Endvidere blev der ved opskæring af taget på nordsiden ikke konstateret tegn på skade eller risiko for skader og fugtmålingerne viste et fugtniveau på mellem 10-13 % i undersiden af tagbrædder, spær og isoleringsmåtte under taget, hvilket er helt normalt i tagkonstruktion af denne type.

Det anmeldte forhold omkring ejendommens konstruktion af varmt tag er ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Over for nævnet har klageren i skrivelse af 15/11 2005 nedlagt følgende påstand:

"Ejendommens fejlagtige tagkonstruktion erstattes med en korrekt tagkonstruktion m. henblik på at undgå yderligere kondensproblemer med svampeskader til følge."

Til støtte for sin påstand har klageren bl.a. anført:

"Vi mener at kunne dokumentere, at der er nærliggende risiko for, at der til stadighed vil opstå svampeproblemer, hvis ikke den fejlagtige konstruktion erstattes med en korrekt tagkonstruktion.

Vores argumentation bygger på følgende:

- Uvildig ekspertvurdering af arkitekt MAA S.B.S. (se vedlagte), der konstaterer at ejendommens konstruktion giver kondensproblemer som følge af fejlagtig efterisolering.
- Telefonisk samtale med Icopal, der forholder sig yderst kritisk over for den på ejendommen udførte efterisolering: et såkaldt varmt tag.

- Dokumenteret kraftigt svampeangreb på en tredjedel af taget mod nord. Denne tredjedel af taget dækker 3 af husets 4 værelser. Endvidere skal det bemærkes, at isoleringen her var drivvåd.
- Ingen brug af dampspærrer i tagkonstruktionen.
- Vurderinger fra flere uafhængige tømrere alle konstaterer fejlagtig tagkonstruktion."

Over for nævnet har selskabet i skrivelse af 28/12 fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet bl.a. anført:

"Ved besigtigelserne kunne der alene konstateres råd/svamp i nederste spær umiddelbart over badeværelse på 1. sal. Der blev ved besigtigelsen taget hul på nordtaget højere oppe på tagkonstruktionen, og her kunne der ikke konstateres skade. Underside af tagbrædder, spær og isoleringsmåtter er tørre og viser ingen tegn på opfugtning. Ved måling med indstiksmåler kunne der konstateres et fugtniveau på ca. 13 %, hvilket er normalt fugtniveau i tagkonstruktioner.

Ved besigtigelse blev det oplyst, at M.T.F.s håndværker havde skåret hus på sydtaget et sted, og her kunne der ikke konstateres tegn på skader.

Det er vores påstand, at såfremt det varme tag skulle være årsagen til nedbrydningerne, ville der efter ca. 25 år kunnet konstateres nedbrydning i spær og tagbrædder (som er de oprindelige fra ejendommens opførelse i 1953) flere steder en det er tilfældet."

Efter indbringelsen af sagen for nævnet har selskabet foretaget en ny besigtigelse. På baggrund heraf har selskabet i skrivelse til nævnet af 8/2 2006 anført:

"Da rådskade i tagkonstruktionen er udført og taget lukket, har det ikke været muligt, at besigtige tagkonstruktionen.

S.M. har i stedet drøftet forholdet med tømrermester S.A.H. og dennes svend H. som har udført reparationen af rådskaden, og med bygningstaksator J.H. som har behandlet rådskaden på villaforsikringen.
Rådskaden var ifølge tømrermester S.A.H. og dennes svend H. afgrænset mellem tagfod og ca. 1 m op til 2 spær/ås på hele bygningens bredde, men værst over badeværelset.

Rådangrebet sad i tagbrædder samt spær. Spær og tagfod er udskiftet og 2 spær renhugget og behandlet med Boracol.

Svenden H. oplyste, at:

- isoleringen over badeværelse var våd, men tør over værelser.
- lofter var udført uden dampstandsende membran.
- lofter over tilstødende værelser oprindeligt er udført af karlitplader.
- lofter nu yderligere er beklædt med en gipsplade, udført af M.T.F., men stadig uden membran.

Der kan være tilført fugt til tagkonstruktionen af flere årsager, nemlig:

- Fra badeværelset, hvor fugtbelastningen er høj, hvorfor der kan trænge fugt op gennem loftet.
- Der kan være tilført fugt fra utæthed ved gennemføring i tag fra f.eks. udluftning af kloak.
- Der sker formentlig også mindre fugttilførsel fra værelser uden membran i loft.
- Utætheder i tagbelægning.
- Kondensdannelse på grund af varmt tag løsningen.
- Endeligt kan der være tale om en kombination af flere af ovennævnte årsager.

På baggrund af ovennævnte oplysninger er det vores vurdering, at rådskaderne primært skyldes fugt fra badeværelset, som har fordelt sig i spærfaget, samt måske utætheder i tag.

Det forhold, at der i øvrigt ikke har kunnet konstateres forhøjet fugtniveau andre steder i tagkonstruktionen over beboelse, selv om dampstandsende membran ikke er til stede, viser, at varmt tag løsningen virker efter hensigten, selv om isoleringsgraden formentligt ligger lidt i underkanten af gældende norm.

…

Det skal i den forbindelse nævnes, at villaforsikringen ikke har taget forbehold for råd, inske- og svampeskader i tagkonstruktionen.

For fuldstændighedens skyld påpeges, at der ikke på opførelsestidspunktet var krav om, at der skulle etableres dampstandsende membran i badeværelsesloftet og heller ikke i forbindelse med varmt tag løsningen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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

...

Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:
Det påhviler den sikrede at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Efter sin gennemgang af sagen - herunder fotos - finder nævnet, at det ikke er sandsynliggjort, at tagkonstruktionen giver nærliggende risiko for skade efter udbedringen.
Herefter - og idet nævnet har bemærket, at bygningsforsikringen med svampedækning fortsætter uændret i det indklagede selskab - kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning til klageren som sket.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand