775/07

Den 25. juni 2007 blev i sag nr. 70.295:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx 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 tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for tre anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet afgivet dækningstilsagn vedrørende det ene af de tre forhold. Selskabet har således tilkendegivet, at det er indstillet på at dække udskiftning af to punkterede termoruder. Klagen til nævnet vedrører herefter følgende forhold:

1. 100 mm isolering på loft og ikke 200 mm som anført på byggetegninger
2. Manglende friskluftventiler i opholdsrum.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de to forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er et fritidshus, der er opført i 1993.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1/9 2005. Forsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 29/7 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Karakterer:**
Ingen bemærkninger **IB**
…
Kosmetiske skader **K0**
…
Mindre alvorlige skader **K1**
…
Alvorlige skader **K2**
…
Kritiske skader **K3**
…
Bør undersøges nærmere **UN**
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	8. Tagkonstruktion		
…	8.12 Isolering	K1	Isolering af loft er ujævnt udlagt og har varierende kvalitet og isoleringsevne. Der er anbragt bohave på isoleringen, som dermed er blevet trykket. Note: Trykket og nedslidt isolering er med reduceret isoleringsevne. Der er stedvis anbragt plastfolie oven på loftisoleringen. Note: Der kan opstå kondensdannelse under plastfolien med risiko for fugtskade i tagkonstruktionen."

Det fremgår af sagen, at klageren den 18/11 2005 telefonisk anmeldte en række skader til selskabet, herunder de to omtvistede forhold. Til brug for sagens behandling modtog selskabet den 22/11 2005 en række relevante dokumenter. Medio december 2005 blev ejendommen besigtiget af selskabets bygningstaksator. På baggrund af besigtigelsen afviste selskabet at dække de omtvistede forhold, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 15/2 2006. Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han ved skrivelse af 20/2 2006 anmodede selskabet om at revurdere sagen. Efter yderligere korrespondance mellem parterne blev ejendommen den 10/4 2006 igen besigtiget af en af selskabets taksatorer. Ved skrivelse af 10/5 2006 til klageren fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning. Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket imidlertid ikke resulterede i ændring af selskabets afgørelse. Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet vedrørende utilstrækkelig loftisolering og forholdet vedrørende manglende frisk-

luftventiler er dækningsberettigende. Til støtte herfor har han i bilag vedlagt klageskemaet bl.a. anført:

> "Af bygningstegning fremgår, at der skal være 200 mm isolering i loftskonstruktionen. Men de faktiske forhold viser, at isoleringen kun udgør 100 mm.
> …
> Tryg mener ikke skaden medfører værdiforringelse. Men udgiften i sig selv til isolering, er en ekstraomkostning for ejer, og et tab set i forhold til, hvad ejer forventede at have købt. Tryg gør i øvrigt opmærksom på, at konstruktionen ved 100 mm isolering udgør en BD30 konstruktion, hvilket er lovkravet jvf. gældende byggeregler. Hertil kan det oplyses, at der for, at en sådan konstruktion opfylder BD30 krav, skal isoleringen være fastholdt af uglødet ståltråd, hvilket ikke er tilfældet.
> …
> Der er slet ikke monteret friskluftventiler i huset. Tryg afviser dette som en skade, da selskabet ikke mener at der er nærliggende risiko for at huset lider skader under manglende ventilation. Dette afvises fra sikredes side, da skaderne dels medfører at funktionen ikke er tilstede samt at det er en værdiforringelse set i forhold til det købte. Det er i betingelserne for dækning klart beskrevet at en skade dækkes, såfremt der er tale om fysiske forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. Dette forhold er klart gældende i dette tilfælde, da manglende ventilation kan medføre mug- og svampeangreb."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 1/11 2006 til nævnet bl.a. anført:

> "<u>Ad 1. isolering</u>
> …
> De 100 mm manglende isolering i forhold til bygningstegningerne udgør efter vores opfattelse ikke en skade eller nærliggende risiko for skade. Der har ikke kunnet konstateres skader på ejendommen som følge af isoleringsgraden. Den blotte forskel mellem anførelser af materialemængder i tegningsmaterialet og de faktiske forhold udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Det skal bemærkes, at den forsikrede ejendom er et sommerhus, der er beregnet til at blive anvendt i sommerhalvåret. Det er vores opfattelse, at den faktiske mængde isolering er fuld tilstrækkelig, og at sommerhuset ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende huse.
>
> Det skal desuden anføres, at vores forsikringstager med tilstandsrapportens oplysninger er blevet gjort bekendt med, at isoleringsgraden kan være nedsat.
>
> <u>Ad 2. Manglende friskluftventiler i opholdsrum</u>
> Det er vores opfattelse, at manglende friskluftsventiler i ejendommens beboelsesrum ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Det er fra vores forsikringstagers side anført, at den manglende ventilation fra friskluftsventiler kan medføre mug- og svampeangreb.

Vi er ikke enige i denne betragtning, og henviser i den forbindelse til, at vores forsikringstager ikke har kunnet påvise skader på bygningen som følge af manglende ventilation af opholdsrummene i ejendommens hidtidige levetid.

Tilstrækkelig ventilation kan efter vores opfattelse opnås ved sædvanlig udluftning af ejendommen gennem husets vinduer og døre ved brug af sommerhuset."

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.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart 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.

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 en nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.
…
5. Hvad dækker ekstrasikring (tilvalg)
…
Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger
…
5.2 Ulovlige el- og vvs-installationer
…
5.3 El- og vvs-installationers funktion
…
5.4 Bad/toiletrum"

Nævnet udtaler:
Med henvisning til den af selskabet anførte begrundelse, som nævnet er enigt i, finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse, der findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Herefter, og idet det af klageren i øvrigt anførte ikke giver grundlag for et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand