776/07

Den 9. juli 2007 blev i sag nr. 70.404:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
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 udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, påstår selskabet tilpligtet at anerkende, at ejendommens undertag er fejlkonstrueret og i konsekvens heraf skal dække de udgifter, der er forbundet med udbedring heraf.

Selskabet har afvist at efterkomme kravet, idet selskabet ikke finder det godtgjort, at taget er fejlkonstrueret. Det er således selskabets opfattelse, at taget ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand og heller ikke er konstrueret i strid med byggelovgivningen. Selskabet henviser desuden til, at forekomsten af mug og skimmelsvamp udelukkende skyldes høj luftfugtighed som følge af uhensigtsmæssig anvendelse af rummene i tagetagen.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 23/2 2004, at den forsikrede ejendom er opført i 1892. Ejendommens 1. sal er ved byggetilladelse af 19/1 2000 inddraget til beboelse. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 11/3 2004.

Den 3/1 2006 anmeldte klageren, at der var konstateret fugt i tagetagen og i soveværelset langs gulv og væg.

Forholdet blev den 11/1 2006 besigtiget af selskabets skadekonsulent. Af skaderapporten fremgår bl.a.:

"1. skade. I beboelsesbygningen er der mug/skimmeldannelse på nederste del af vægge i soverum i tagetage og stueetage.
I tagetage er der mug/skimmel udelukkende omkring udadgående hjørner mellem gavl- og skunkvæg.
I stueetage er der mug/skimmel i udadgående hjørne mellem gavl og facadevæg ved gulv og i mindre omfang langs gulv ved facadevæg.
Der er intet i skadebilledet som tyder på fejl i bygningens konstruktion, men udelukkende uhensigtsmæssig anvendelse af rummene, hvilket har medført for høj luftfugtighed.

…

2. skade. Beboelses- og udhusbygning er udført med undertagslignende materiale som er oplagt under tagdækning af stålplader.
Dugen som er oplagt er dog ikke udført som korrekt undertag idet dugen ikke er ført til at udmunde i tagrenden, men blot udenfor ydervæggen.
Undertag kræves ikke under tagdækning af stålplader.
Der er ikke konstateret nogen skader som følge af at dugen ikke er ført ud i tagrenden.
Tagdækning og dug er antagelig oplagt i forbindelse med ombygning i 2000."

Efter modtagelse af skadekonsulentens rapport meddelte selskabet ved skrivelse af 27/1 2006 afslag på forsikringsdækning. Til støtte herfor henviste selskabet bl.a. til, at det var skadekonsulentens vurdering, at forekomsten af mug og skimmeldannelse skyldtes mangelfuld opvarmning og mangelfuld rumudluftning. Der var således ikke tale om en fejlkonstruktion i bygningen. I relation til anvendelse af dug under stålpladetaget anførte selskabet, at dette ikke var en skade eller et forhold, der gav nærliggende risiko for skade. Da det ikke var sædvanligt at udføre undertag under et stålpladetag, var fravær af undertag heller ikke i strid med bygningslovgivningen.

Heroverfor anførte klageren i skrivelse af 31/1 2006 bl.a., at temperaturen på 1. salen altid lå mellem 18 og 22 grader, at der også var mug og skimmelvækst i det rum, der havde elradiator, og at der efter overtagelse var monteret udluftningsventiler i samtlige vinduer og døre. Efter klagerens opfattelse var årsagen til forekomsten af mug og skimmel, at dampspærre og isolering ikke var korrekt monteret i forbindelse med udnyttelse af tagetagen. I relation til det manglende undertag henviste klageren til, at tagproducenten på sin hjemmeside på det kraftigste anbefalede, at der blev monteret undertag.

Da selskabet fastholdt afslaget på erstatning, blev sagen indbragt for nævnet.

Til støtte for påstanden om forsikringsdækning anfører klageren over for nævnet bl.a.:

> "Ved nærmere eftersyn bliver det konstateret, at undertaget er konstrueret forkert ikke ført til tagrender, mangler afstandslister og er ikke ført ud over gavle. Endvidere påtaler vores tømrer, at der også mangler eller slet ikke er dampspærre på alle flader og hjørner på tagetage (som er nyudnyttet. Færdiggjort 2002). Vi mener at der trænger vand ind via undertaget, som er lavet forkert og får derfor fugtproblemer."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Således anfører selskabet i skrivelse af 11/12 2006 bl.a.:

> "Vores kunde anfører, at deres tømrer er af den opfattelse at mug/skimmel skyldes, at dampspærre er opsat forkert.
>
> Skadekonsulenten oplyser hertil, at det er fysisk umuligt, at montering af dampspærre vil kunne medføre det konstaterede fugtproblem i rummene. Forekomsten af mug/skimmel skyldes, ifølge skadekonsulenten, udelukkende for høj luftfugtighed på grund af uhensigtsmæssig brug af rummene, og der er intet der tyder på, at det konstaterede forhold skyldes fejlmontering af dampspærre.
>
> Vi finder fortsat ikke, at vores kunde har sandsynliggjort, at det konstaterede fugtproblem i rummene skyldes en konstruktionsfejl. På denne baggrund må vi desværre fastholde, at mug/skimmel alene skyldes mangelfuld opvarmning og mangelfuld udluftning af rummene.
> …
> Skadekonsulenten har ikke afvist, at der fysisk er et undertag, men derimod konstateret at der ikke er krav om montering af undertag ved den anvendte tagbelægning.
>
> Skadekonsulenten oplyser, at undertaget ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, idet dugen ikke er ført til at udmunde i tagrenden, men blot til udenfor ydervæggen. Da der ikke er krav om undertag under stålplader er det konstaterede forhold ikke i strid med bygningslovgivningen, jf. vilkårenes pkt. 20A.
>
> Skadekonsulenten har ved sin besigtigelse ikke konstateret nogen skade som følge af at dugen ikke er ført til tagrenden.
>
> Producenten Lindab anbefaler på grund af kondensdryp fra stålplader, at der etableres undertag. Skadekonsulenten oplyser, at hvis der skulle komme en smule kondens gennem samlinger i tagdækning, vil dette ikke resultere i nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. vilkårenes pkt. 4B.
>
> Vi må på denne baggrund desværre fastholde vores afgørelse.

Vi mener ikke, at vores kunde har sandsynliggjort at forekomsten af mug/skimmel skyldes en fejlkonstruktion."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

…

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

Udvidet dækning

…

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker indledningsvis, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at der foreligger en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at forekomsten af mug/skimmelvækst udgør en dækningsberettigende skade eller skyldes en dækningsberettigende skade.

Dette udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse - hvor det f.eks. godtgøres, at det ikke korrekt monterede undertag er årsag til skimmelforekomsterne - kan medføre et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann