778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.537:

xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

mod

TrygVesta 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 udvidet dækning i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en tagskade.

Selskabet har anerkendt at ville dække uventileret kiploft, hvorimod den manglende ventilation og overisolering af skråvægge er afvist med henvisning til, at konstruktionen er opført i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik, og at forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1976. Klageren overtog ejendommen pr. 1/2 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 3/6 2005. Af tilstandsrapporten fremgår:

"**Bemærkninger**

...

	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Skunkrum, grundet manglende adgangslemme.*	☒	☐	A

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Med forbehold for bygningsdele med anmærkninger, kan boligens generelle tilstand betegnes som: 'Rimelig god' set i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

...

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
A	**8.0 Tagkonstruktion**		
	8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Vindskeder/tagudhæng er partielt nedslidt/nedbrudt, bl.a. ved n/v gavlhjørne.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	**Nej**	**Ved ikke**
1.	**Fundamenter/sokler**			
…				
0.4	Er der foretaget tilbygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Ændring af rumfordeling i køkken, bryggers, stue, indretning af toiletrum på 1. sal, samt opførelse af udhus."**	☒	☐	☐

Klageren anmeldte efter det oplyste den 27/2 2006, at han havde konstateret, at der var isoleret for meget på taget, hvilket havde medført, at rockwoolen var blevet fugtig og mør. Herudover var der mugne brædder på loftet indvendigt, ligesom der i et værelse var fugtskjolder på væggen. Klageren oplyste, at tømrer og bygningskonstruktør L.M. havde besigtiget forholdet. L.M. havde i den vedlagte redegørelse bl.a. anført:

> "Der er konstateret at der er overisoleret på skråvæggene. Det vil sige at der ikke er de lovpligtige 50 mm luft mellem underkant og isolering, så evt. fugt kan bortventileret i denne spalte.
> Dette kan udbedres ved at tage tagpladerne af og fjerne den nødvendige mængde isolering, og derefter montere tagpladerne igen."

Selskabets taksator O.H. besigtigede ejendommen og afviste i skrivelse af 17/6 2006 at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke var tale om en skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom ejendommen ikke afveg fra sædvanlig byggeskik og myndighedskrav på opførelsestidspunktet. Selskabet henviste som be-

grundelse for afslaget til Bygningsreglementet af 1972, kap. 7.7, stk. 3 og 4. Det fremgår heraf:

> "Stk. 3. For bygninger med 2 etager og derover kan kommunalbestyrelsen stille krav om, at tage med glat belægning, f.eks. metal eller skifer, som mod færdselsarealer har en taghældning på mellem 20^{o} og 70^{o}, forsynes med snegitre i passende omfang.
>
> Stk. 4. Tage skal være konstrueret og udført på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondensation i tagkonstruktioner eller på indvendige overflader. For tagkonstruktioner opbygget af træ eller træbaserede materialer kan dette krav påregnes opfyldt, når der træffes følgende foranstaltninger:
>
> a. tagkonstruktioner forsynes med ventilationsåbninger placeret således, at ventilationsluften fordeler sig jævnt over varmeisoleringens overside,
>
> b. ventilationsåbningernes samlede areal er mindst 1/500 af det samlede bebyggede areal,
>
> c. der anbringes en fugtspærre på den indvendige side af varmeisoleringsmaterialet. Fugtspærren skal udføres således, at den hindrer luftgennemstrømning, og skal have tilslutning til eventuel fugtspærre i ydervæg.
>
> Stk. 5. Til tag og tagrum skal der være adgang for eftersyn og reparation. I tagrum skal udføres gangbro, så eftersyn af tag og skorsten m.v. kan foregå uden at varmeisoleringen beskadiges. Når der ikke på anden måde er adgang til tagrummet, skal der anbringes en lem i et trapperum."

Klageren var ikke tilfreds med selskabets afgørelse og anførte på baggrund heraf i skrivelse af 12/6 2006 bl.a.:

> "Vi mener ikke, taget er udført på sådan en måde, at der ikke kan opstå skade, da der ingen ventilation er på taget, og der derved kan opstå skadelig kondensation i tagkonstruktionen eller på de indvendige overflader.
>
> Der er allerede på nuværende tidspunkt skimmelsvamp i tagrummet grundet dårlig ventilering.
>
> Vi har købt et hus i god tro. Det havde en god tilstandsrapport, der var gennemlæst og godkendt uden bemærkninger af vores advokat, og derudover forsikrede vi os mod skjulte ting ved at tegne en dyr og godt dækkende ejerskifteforsikring, så hvis der viste sig nogle fejl og mangler ved vores nye hus, var vi forsikret imod det.
>
> Nu står vi med et dårligt tag, der på sigt kan skade resten af huset, og der er allerede skimmelsvamp i tagrummet, ..."

Selskabets taksator S.E.K. besigtigede herefter ejendommen den 5/7 2006 og har i rapport af 20/7 2006 bl.a. anført:

> "Anmeldte forhold:
>
> 1. Uventileret kiploft.
>
> 2. Mangelfuld ventilation af skråvægge.
>
> Ad. 1. Uventileret kiploft.
> Ved besigtigelsen konstateredes misfarvninger og begyndende skimmel på profilbræddebeklædning p.g.a. kondens og fugtig rumluft. Årsagen skyldes mangelfuld ventilering, og forholdet vurderes at give nærliggende risiko for yderligere skader, hvorfor forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen.
>
> Har talt med L...-Bygningsservice L.M. d.d. og bedt om en pris på etablering af en yderligere ventilation af loftet evt. suppl. med fugtstyret ventilator. Endvidere nedvaskning af profilbræddebeklædning
> ...
> Ad. 2. Mangelfuld ventilation af skråvægge.
> Ved besigtigelsen og fremviste billeddokumentation kan konstateres at bygningen er opført i overensstemmelse med de fremsendte og godkendte tegninger fra 1975, hvor isoleringstykkelsen er lig med spærdimensionen.
>
> Dette forhold er og var almindelig byggemåde i 1976 specielt, hvor tagoverfladen består af bølgeeternit og der er ventilation i alle bølgetoppene, dette giver efter vores erfaring og opfattelse ikke nærliggende risiko for skader, forholdet kan derfor ikke dækkes på ejerskifteforsikringen."

Klageren var utilfreds med afgørelsen og den omstændighed, at selskabet nu behandlede det anmeldte forhold som to sager, og har i klage til nævnet af 23/10 2006 nedlagt følgende påstand:

> "Vi vil have udbedret loftsrummets ventilation og fjernet svampen (det har vi fået godkendt), og vores tag skal laves, så der ikke er risiko for fugtskade og manglende ventilation.
>
> Og vi vil have vores sag betegnet som en sag med en gang selvrisiko, da Tryg lægger op til, at det er to sager med to gange selvrisiko."

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

> "Der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten på hverken tag eller loft, så vi mente, vi var godt dækket ind, hvis der skulle vise sig skjulte fejl på vores bolig.
>
> Vi har gjort alt, hvad vi synes var muligt for ikke at købe et hus med svamp, da vi har et kronisk sygt barn, der absolut ikke tåler skimmelsvamp eller fugt, og da tilstands-

rapporten ingen mangler viste, handlede vi i god tro om, at huset var fri for svamp og var en god nok bolig for vores barn.

Vi har haft en privat bygningssagkyndig til at se på vores tag, og han mener (modsat Tryg), at der er nærliggende risiko for skade på vores tag, da der er overisoleret, og der er allerede på nuværende tidspunkt konstateret svamp på vores loft.

Tryg giver os i 2. omgang medhold i, at der er skade på loftet, som skal udbedres, men afviser stadigvæk taget.

Desuden lægger de op til, at det er 2 sager. Vi mener, det er en sag. Pga. manglende ventilation på taget (da der er overisoleret) løber der vand på loftbrædderne under isoleringen, som så trænger ned og give skade og svamp i loftrummet.

Tryg lægger sig op af, at taget er lavet efter almindelig byggemåde i 1976, og at det er ventilation nok, men det er efter vores og vores private bygningssagkyndiges mening ikke godt nok, og det kan skade andre dele af vores hus og gøre vores barn unødvendigt syg.

Vi mener, at fugten i loftbrædderne og den dårlige ventilation i tagkonstruktionen forøger luftfugtigheden og giver svamp! (Det må siges at være nærliggende risiko for skade!)."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 18/12 2006 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Besigtigelsen gav anledning til at opdele de konstaterede forhold i to skader der vedrørte hhv. uventileret kiploft og hhv. ventilation/isolering af skråvægge.

For så vidt angår det uventilerede kiploft, kunne der ved besigtigelsen konstateres misfarvninger og begyndende skimmel på profilbræddebeklædning på grund af kondens og fugtig rumluft. Årsagen hertil vurderede taksator til at skyldes mangelfuld ventilering i loftsrummet. Forholdet blev vurderet til at give nærliggende risiko for yderligere skade, hvorfor forholdet var omfattet af forsikringen. Det blev anført, at taksator havde bedt vores forsikringstagers håndværker om at fremkomme med tilbud på tilstrækkelig ventilation af loftet evt. suppleret med fugtstyret ventilator. Herudover blev der givet dækning til nedvaskning af profilbræddebeklædningen.

Vedrørende den omtvistede ventilation af skråvægge kunne det ved besigtigelsen og på grundlag af den fremviste billeddokumentation konstateres, at bygningen er opført i overensstemmelse med de godkendte tegninger fra 1975, hvoraf det fremgår, at isoleringstykkelsen er lig med spærdimensionen.

Idet ejendommen var opført i overensstemmelse med dagældende sædvanlig byggeskik, og der kunne konstateres tilstrækkelig ventilation i eternitpladernes bølgetoppe, var det vores vurdering, at forholdet ikke udgjorde en nærliggende risiko for skade. På denne baggrund blev forholdet afvist af taksator.

...
I den forbindelse skal det anføres, at vi ved vores besigtigelse har kunnet konstatere, at der på et tidspunkt efter ejendommens opførelse er foretaget en ændring af rummene på ejendommens 1. sal. Der har således tidligere været loft til kip, og efterfølgende er der indlagt et loft i forbindelse med hanebånd. Dette loft er sandsynligvis udført uden tætning og uden dampspærre mod det underliggende boligområde, der rummer bad og soverum.

Over hanebånd er der således et uventileret kiploft, der ikke er opvarmet til samme temperatur, som den underliggende beboelse. I dette loftrum er der konstateret begyndende skimmeldannelse.

Vi henviser i denne forbindelse til de under bilag ... anførte billeder.

Forholdet vedrørende ventilation af skråvægge har efter vores opfattelse ingen sammenhæng med ventilationen af kiploftet at gøre, og udgør ikke en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen.

På billedmateriale fremsendt af vores forsikringstager kan det konstateres, at hvor tagbelægning partielt er nedtaget og dermed blotlagt, fremstår ydersiden af isoleringen under tagpladerne snavset og støvet.

Vores forsikringstager anfører, at dette skyldes, at der ikke er tilstrækkelig ventilation mellem tagpladerne og isoleringen.

Af de fremsendte billeder fremgår, at der i bølgetoppene på tagpladerne er tilstrækkelig ventilation. At isoleringen fremstår snavset og støvet indikerer efter vores opfattelse, at isoleringen er tilstrækkeligt ventileret, idet snavs og støv har kunnet bevæge sig ind i konstruktionen gennem ventilationen i bølgetoppene.

Det kan af billedmaterialet tillige konstateres, at isoleringstykkelsen er lig med spærdimensionen. Vi har endvidere på baggrund af billedmaterialet og vores observationer ved besigtigelsen kunnet konstatere, at ejendommen er opført i overensstemmelse med de godkendte tegninger fra 1975.

Forholdet er en følge af almindelig byggemåde i 1975, specielt hvor tagbelægningen består af bølgeeternit.

På baggrund af vores observationer ved besigtigelsen, og henset til at forholdet har været til stede i 30 år uden at medføre skade, er det vores vurdering, at skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3 i dette tilfælde ikke er opfyldt."

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."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder det efter sin gennemgang af sagen ikke sandsynliggjort, at overisoleringen af skråvægge har bevirket, at der ikke er tilstrækkelig udluftning mellem isoleringen og bølgeeternitpladerne. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at hverken spær eller lægter bærer præg af fugt.

Nævnet finder herefter ikke at kunne pålægge selskabet at betale erstatning for ændring af isoleringsforholdene ved skråvægge.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand