794/08

Den 21. april 2008 blev i sag nr. 72.324:

xxx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

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 i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende hulmursisolering og undersøgelsesomkostninger.

Selskabet henviser til, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1937, og at klageren overtog ejendommen den 1/8 2005 på baggrund af tilstandsrapport dateret 7/5 2005. Det er oplyst, at ejendommen er hulmursisoleret med Rockwool-granulat i 1979.

Den 21/2 2007 anmeldte klageren en fugtskade i de indvendige ydervægge. Den 12/4 2007 modtog selskabet fra klageren de bilag, det havde udbedt sig. Selskabets taksator besigtigede herefter ejendommen. Af besigtigelsesrapport dateret 25/4 2007 fremgår bl.a.:

"**3.** Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?
Der kan ikke konstateres skade, men mulig risiko for skade.

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
SKADESTED.

Indv. side af ydervægge i stueetage, især i køkken og opholdsstue.

SKADEOMFANG.
Skadeanmeldelsen går ud på fugt i indv. ydervægge.
Beboelsen fremstår, som gennemrestaureret og meget vel vedligeholdt.
Facademurværket, mørtelfuger er udskiftet, vel vedligeholdt.
Der er foretaget hulmursisolering i 1979 med Rockwool-granulat.
Ved besigtigelsen kunne der ved alle vindues-/dørfalse måles forhøjet fugt med indstiksmåler ca. 20-25 % RF.
Midt på sydvestgavl i stue et godt stykke fra vinduet kunne måles 25-30 % i et mindre område.
Flere af stederne med fugt kunne ses en svag mørkere tone i malingen.
Der blev ikke konstateret løs puds på grund af opfugtningen.

SKADEÅRSAG.
Ved alle vindues-/dørfalse er der tale om kuldebro på grund af daværende byggemetode, formur og bagmur blev ikke adskilt med en isolering for at undgå kuldebro, som er årsagen til fugten her. Fugten midtpå væggen er også en kuldebro, årsagen kan være flere.

1. *gammel mørtel i hulmur, der skaberfast kontakt mellem for- og bagmur = kuldebro = fugt.*
2. *Indblæst rockwool-granulat kan evt. på dette sted have manglet hele tiden eller være sunket sammen, så der ikke er isolering, dette vil virke, som en kuldebro = fugt.*

...

8. Er skaden nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, er den da korrekt beskrevet, eller er skaden klart forkert beskrevet, dvs. misvisende eller klart ufyldestgørende beskrevet?
nej

9. Er årsagen til skaden og/eller følgen af skaden nævnt i tilstandsrapporten?
nej"

Ved skrivelse af 23/5 2007 afviste selskabet at dække den anmeldte skade. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"

...

Årsagen til kuldebroen kunne ikke konstateres ved besigtigelsen, idet det kræver termografisk fotografering af facaden og/eller åbning af murværk, der kan være flere årsager. Umiddelbart vurderes årsagerne som følger:

1. Mørtelrester o.lign., der skaber en fastforbindelse mellem for- og bagmur.
2. Mørtelrester o.lign., der hindrer jævnfordeling ved indblæsning af Rockwool-granulat.
3. Rockwool-granulat er sunket sammen, hvorved der lokalt er mindre isolering mellem for- og bagmur i forhold til øvrige del af muren.

Ovenstående årsager er ikke ualmindeligt forekommende i bygninger hvor der er foretaget efterisolering af hulmur.

...

Ud fra de observationer vores taksator har gjort ved besigtigelsen, er der ikke konstateret forhold som er ualmindeligt forekommende i bygninger af samme alder og konstruktion, hvorfor de konstaterede forhold ikke kan anses for at nedsætte bygningens værdi eller

brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3 er således ikke opfyldt."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 23/6 2007. Af skrivelsen fremgår:

"I fortsættelse af min skrivelse af 10-04-07 samt Deres svarskrivelse dat. 23-05-07 skal jeg anføre følgende:

Huset er efter min mening opført som en samlet enhed, hvorfor det forekommer uforståeligt at 99 % af fugtskaderne optræder på væg i stuetagen og ingen andre steder i det øvrige hus.

Deres udtalelse omkring årsagen til fugtdannelser (kondens) er derfor jfr. ovenstående helt misvisende.

Jeg har i mange år været teknisk rådgiver for et større boligselskab i K. som arkitekt, jeg har været energikonsulent for boligministeriet - jeg har været med til, som speciel teknisk sagkyndig, for Boligselskabernes landsforening, at udarbejde hvidbogsforslag til løsning af forskellige tekniske problemer i samarbejde med teknikere fra andre boligselskaber,

Jeg har 40 års erfaring med byggerier og må afvise at det er almindeligt med forkerte udførte murerarbejder i visse tidsperioder.

Jeg har speciel erfaring med traditionelt opført byggeri fra 1912 til d.d.

Jeg er af den opfattelse at min ejerskifteforsikring må være mig behjælpelig i denne sag så problemet kan blive løst, og at jeg i øvrigt finder det stærkt utilfredsstillende at modtage en svarskrivelse fra Dem som er helt uden teknisk forståelse."

Ved skrivelse af 20/8 2007 fastholdt selskabet afgørelsen, og sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af klageskrivelse af 14/8 2007 fremgår bl.a.:

"Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...
Undersøgelse af hulmursisolering, samt evt. forbedring af denne ved efterindblæsning af granulat Rockwool, evt. termofotografering af facade."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 27/9 2007 bl.a. anført:

"Vores kunde har tegnet ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 1. august 2005. Forholdet vedrørende fugt i væggene anmeldes den 21. februar 2007. Det anmeldte forhold konstateres således først 1 1/2 år efter overtagelsen af ejendommen.

Ved taksators besigtigelse kunne der ses kuldebroer på ejendommen. Det er ikke usædvanligt, at ejendomme opført i 1979 kan have kuldebroer, som kommer til udtryk ved kondense-

ring af varm rumluft på kolde vægge. Der kunne således ikke ved besigtigelsen ses tegn på, at bygningen skulle adskille sig negativt fra tilsvarende ejendomme af samme alder, hvorfor det ikke er sandsynliggjort, at ejendommen er behæftet med en skade, således som defineret i forsikringsbetingelserne.

Vores kunde ønsker, at vi betaler for en undersøgelse af hulmuren. Vi må i denne forbindelse henvise til forsikringsaftalelovens § 22, hvoraf det fremgår, at forsikringstageren skal tilvejebringe alle nødvendige oplysninger til brug for forsikringsselskabets; behandling af sagen. Vi henviser samtidig til kendelse nummer 63.879, hvor ankenævnet oplyser, at det er forsikringstageren, der skal sandsynliggøre, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Der foreligger ingen holdepunkter for, at der skulle være tale om en dækningsberettigende skade. Vores kunde har ikke indsendt dokumentation fra en relevant fagmand, som viser at der er tale om skade eller nærliggende risiko for skade, eller et forhold, der på anden måde går ud over, hvad man normalt kan forvente af en ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. På det foreliggende grundlag finder vi det det således fortsat ikke sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Bevisbyrden herfor påhviler som ovennævnt vores forsikringstager.

Såfremt vores kunde kan indsende dokumentation i form af eksempelvis en termografisk fotografering, der påviser et dækningsberettigende forhold, er vi naturligvis indstillet på at revurdere sagen igen. Hvis undersøgelsen medfører, at vi må give dækningstilsagn til udbedring af forholdet, er vi naturligvis indstillet på at betale rimelige og dokumenterede undersøgelsesomkostninger."

Hertil har klageren i skrivelse af 9/10 2007 til nævnet anført:

"Til forståelse af dateringen af vor anmeldelse til Tryg skal jeg oplyse at vi købte huset d. 01.08-05 men først indflyttede d. 01.03.06.

Det var i vinterens løb 2006/2006 vi blev opmærksomme på problemet, dette have ikke været synligt før, grundet at væggene var nymalede af sælger.

Vi har derfor ikke kunnet anmelde skaderne tidligere."

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."

Nævnet har fået forelagt de fremsendte fotografier.

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettigende begivenhed.

Det indklagede selskab har fremsat sin teori om årsagen og henvist til, at problemet med kuldebroer ikke er usædvanligt i huse af den pågældende alder.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at kuldebroerne nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder det på den baggrund ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder heller ikke grundlag for at pålægge selskabet nærmere at undersøge, om der er andre årsager til kuldebroerne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen