819/09

Den 11. maj 2009 blev i sag nr. 74.664:

xxxxxxxx xx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx xxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning for en anmeldt skade vedrørende manglende ventilation i skunkrum.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skade grundet forholdet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1989, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/8 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 22/1 2001 Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten vedrørende ejendommens tag anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1		Flere tagsten langs nordgavl bør justeres.
	8.4 Hætter/aftræk	K3		Aftrækshætte mod øst bør justeres og fastgøres.
	8.10 Undertage/understrygning	K3		Monarfol er ikke ført ned i tagrende. Desuden er der udført flere udskæringer i underlaget som medfører at det ikke er tæt."

Klageren har i forbindelse med forestående salg af ejendommen fået udfærdiget ny tilstandsrapport dateret 14/2 2007. Af den nye tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
...		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Skorstensgennemføring er tætnet med mineraluld. Note: Det anbefales at fjerne mineralulden, da materialet er fugtsugende.
8.4 Hætter/aftræk	K1	Aftrækskanal i loftrum er uisoleret med risiko for kondensfugt til følge. Note: Der er ikke konstateret følgeskader ved huseftersynet.
8.10 Undertag/understrygning	K3	Der er ikke monteret kraver ved ventilationshuller i undertag. Undertag er et enkelt sted faldet ned, så undertaget er utæt.
	K1	Undertag er ikke ført til tagrender og der er ikke monteret fodblik. Note: Forholdet skønnes at være af mindre betydning på grund af den valgte tagfodsløsning.
	K3	Gennemføring ved skorsten og aftrækshætter i undertag er ikke tætsluttende.
8.11 Ventilation	K3	Isolering er ført helt ud til undertag, hvilket kan medføre utilstrækkelig ventilation i skråvægge og eventuel skunkrum. Note: Isolering bør tilrettes så tilstrækkelig ventilation sikres."

Det fremgår af sagen, at klageren den 6/6 2008 anmeldte til selskabet, at der i den nye tilstandsrapport er noteret en K3 for manglende ventilation i skunkrum, hvilket klageren forventede udbedret af ejerskifteforsikringen, idet forholdet ikke er beskrevet i den tidligere tilstandsrapport, og der er tale om en kritisk skade af karakter K3. Selskabets skadekonsulent besigtigede herefter ejendommen den 7/8 2008.

Selskabets skadekonsulent meddelte ved skrivelse af 8/8 2008til klageren afslag på dækning med følgende begrundelse:

"Følgende forhold er anmeldt:
1. Ventilationen i skunkrum.

Ejendommen er opført i 1989 i tidstypiske materialer og konstruktionsopbygninger.

Tagdækningen er cementtagsten, lægter, undertag Monarfol, 150 mm isolering, dampspærre og en underbeklædning i malerbehandlet gipsplade.

Det kan konstateres, at isoleringen ligger tæt på plastundertaget. Dette giver nedsat effekt i ventilationen mellem isoleringen og plastundertaget.

Det har ikke været muligt at konstatere nogen skade pga. ventilationsforholdet i skunkrummet.
…
Med hensyn til udgiften ifm. udbedringen af det forhold, som er nævnt i den nye tilstandsrapport, er det ejerskifteforsikringen uvedkommende, idet skadebegrebet, jf. ejerskiftebetingelserne 0010 pkt. 3, ikke er opfyldt.

Det anmeldte forhold er ikke dækket på ejerskifteforsikringen."

Klageren har ved e-mail af 15/8 2008 til selskabet klaget over afgørelsen. Da dette ikke førte til et andet resultat, blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har i klageskema underskrevet den 14/9 2008 over for nævnet redegjort for sagen således:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Baggrund:
I forbindelse med salg af ejendommen … er der i ny tilstandsrapport, bilag … konstateret en kritisk skade **K3**:

8.11 Ventilation	K3	Isolering er ført helt ud til undertag, hvilket kan medføre utilstrækkelig ventilation i skråvægge og eventuel skunkrum. Note: Isolering bør tilrettes så tilstrækkelig ventilation sikres.

Skaden er ikke omtalt i tilstandsrapport der ligger til grundlag for tegnet ejerskifteforsikring på købstidspunktet 2001, bilag ... I denne er der om omkring tagkonstruktion anført:

A 8.0 Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Flere tagsten langs nordgavl bør justeres.
8.4 Hætter/aftræk	K3	Aftrækshætte mod øst bør justeres og fastgøres.
8.10 Undertage/understrygning	K3	Monarfol er ikke ført ned i tagrende. Desuden er der udført flere udskæringer i underlaget som medfører at det ikke er tæt.

Anslået omkostning til udbedring af kritisk skade:
Mulig Køber har indhentet tilbud på udbedring af diverse skader på ejendommen herunder udbedring af manglende ventilation, Bilag ... Køber forlanger skaden udbedret eller afslag, idet skaden ikke dækkes ved nyforsikring. Tilbud fra N.W. Aps på udbedring af den pågældende skade er:

kr. 103.406,- excl. moms

Det er denne skade der indklages Tryg Vesta idet det fastholdes at K3 er en kritisk skade og skadesbegrebet er opfyldt idet dette omfatter fysiske forhold ved bygninger der giver nærliggende risiko for skade. Desuden findes det paradoksalt at Trygvesta godt vil vedkende sig at der er tale om en skade, såfremt der ønsker forsikringstilbud. I dette tilfælde forbeholder Trygvesta sig anmærkningen i tilstandsrapporten og tager forbehold for skaden i forsikringsdækningen.

Der henvises til følgende afgørelser fra Ankenævnets side:
70.393
65.530
5698
…
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Erstatning til udbedring af kritisk skade K3, svarende til tilbudt løsning med nedtagning af tag samt fjernelse af isolering kr. 103.406,- ex moms fratrukket selvrisiko."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 13/10 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vores kunde har på grund af salg af ejendommen fået foretaget et huseftersyn i forbindelse med udstedelse af tilstandsrapport.

Det fremgår af oplysningerne i sagen, at der i den nye tilstandsrapport, der vedlægges - …50 udstedt den 14. februar 2007 - i forbindelse med ventilation i tagkonstruktionen bl.a. er nævnt:

8.11 Ventilation	K3	Isolering er ført helt ud til undertag, hvilket kan medføre utilstrækkelig ventilation i skråvægge og eventuel skunkrum. Note: Isolering bør tilrettes så tilstrækkelig ventilation sikres.

Vores taksator har ved sin besigtigelse bemærket, at tagdækningen består af cementtagsten, lægter, undertag Monarfol, 150 mm isolering, dampspærre og underbeklædning i malerbehandlet gipsplade. Han konstaterede, at isoleringen ligger tæt på plastundertaget. Dette giver nedsat effekt i ventilationen mellem isoleringen og plastundertaget. Det var ved besigtigelsen ikke muligt at konstatere skade på grund af ventilationsforholdet i skunkrummet.

For god ordens skyld skal vi tilføje, at der ikke før har været anmeldt forhold på ejerskifteforsikringen, hverken på grund af skader som følge af ventilation eller andre forhold.

Vores kunde argumenterer for, at der er tale om en K3 - en kritisk skade - samt at skadesbegrebet er opfyldt, idet dette omfatter fysiske forhold ved bygninger, der giver nærliggende risiko for skade. Det er korrekt, at der står i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, at ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Dette kræver dog, at betingelsen om, at der kan konstateres skade eller nærliggende risiko for skade er opfyldt. Ved taksators besigtigelse var der dog ingen tegn på hverken skader eller nærliggende risiko for skade. Ejendommen er opført i 1989, og da konstruktionen efter det oplyste ikke har været ændret inden for de sidste 7 år, er det vores vurdering, at der heller ikke på sigt vil ske skader.

I de kendelserne, som vores kunde henviser til (65.530 og 70.393), er der i begge forhold konstateret fugtproblemer på grund af manglende ventilation, hvilket ikke er tilfældet i denne sag. Vi henviser til kendelserne 56107 og 70773, som støtte for vores argumentation.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, påhviler vores kunde. Vi er derfor naturligvis villige til at se på sagen igen, hvis vi modtager dokumentation, der viser, at ventilationsforholdet/isoleringen udgør en skade/nærliggende risiko for skade, og at denne risiko var til stede på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen.

På baggrund af de oplysninger, som vi har i sagen, finder vi det fortsat ikke sandsynliggjort, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 og 5.2, og afventer nævnets afgørelse."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at det ikke er godtgjort, at den manglende ventilation har resulteret i skader eller vist tegn på, at dette vil ske på sigt. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at anerkende forholdet som en skade. Dette udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse vedrørende taglægter og spærs tilstand kan føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann