828/09

Den 5. oktober 2009 blev i sag nr. 75.440:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring uden ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt underdimensionering og skimmel i tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader eller nærliggende risiko for skader i ejerskifteforsikringens forstand, samt at det fremgår af policen for ejerskifteforsikringen, at ubesigtigede bygningsdele er undtaget dækning.

Den forsikrede ejendom er opført i 1860. Klageren erhvervede ejendommen pr. 12/4 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 4/2 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger**	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige ?	☐	☒	_____
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Skunk- og tagrum er ikke besigtiget på grund af manglende adgang. Sokkel er træbeklædt. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.*	☒	☐	A_____

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

2. 75.440

Bygning A er opført i enkle konstruktioner. Vedligeholdelsesstanden er almindelig. Der må dog påregnes nogen renovering og vedligeholdelsesmæssige udbedringer ud over de noterede skader, inden kun løbende almindelig vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen er siden opførelsen blevet ombygget.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
8. Tagkonstruktion		
8.3 Skotrender/inddækninger	K2	Inddækning ved kviste og skorsten er interimistisk udført.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Manglende tagrender og nedløbsrør.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen **2,5 år**			
…				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☒	☐
0.5	Er bygningen eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?	☐	☒	☐

…

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

…				
8.5	Er der adgang til skunkrum? Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til? **Man kan tage en tagplade af**	☐	☒	☐
8.6	Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor? **Samme som ovenstående**"	☐	☒	☐

Af forsikringspolicen dateret 10/4 2008 fremgår bl.a.:

"**Ejerskifteforsikring**
Ejerskifteforsikringen dækker ikke ubesigtigede bygningsdele jf. side 6 bemærkninger pkt. 2

Ejerskifteforsikring
Ejerskifteforsikringen dækker ikke årsagen til og eventuelle følger af skade der kan henføres til tilstandsrapporten litra A 3.1, 3.7, 6.1, 6.2, 7.2, 8.3, 8.6, 9.1

Ekstrasikring
Ekstrasikring kan ikke tilbydes for ejendommen."

Klageren anmeldte den 16/6 2008 telefonisk til selskabet, at klageren havde konstateret, at tagkonstruktionen var underdimensioneret og med skimmel. Selskabet udbad sig nogle nærmere oplysninger, hvilke blev fremsendt af klagerens advokat den 25/9 2008.

Det fremgik af skrivelsen fra klagerens advokat, at det var nødvendigt at udskifte tagkonstruktionen samt udskifte isoleringen i tagkonstruktionen.

Ved skrivelse af 21/10 2008 afviste selskabet de anmeldte forhold. I skrivelsen fra selskabet til klagerens advokat fremgik bl.a.:

> "Du har på vegne af M.L. anmeldt forkert dimensioneret tagkonstruktion og skimmelsvamp i isoleringen på ejendommen P.vej, S.
>
> De anmeldte forhold er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.
>
> Der er på din klients police taget følgende forbehold: Ejerskifteforsikringen dækker ikke ubesigtigede bygningsdele jf. side 6 bemærkninger pkt. 2.
>
> Af tilstandsrapportens side 6 bemærkninger pkt. 2 fremgår: Skunk- og tagrum er ikke besigtiget på grund af manglende adgang.
>
> Tagkonstruktionen/spær og isolering beror i skunk- og tagrum og er således ikke omfattet af din klients ejerskifteforsikring."

Klageren fik herefter den 27/10 2008 udarbejdet en rapport af autoriseret byggesagkyndig og byggerådgiver R.L., hvor det bl.a. fremgik:

> "Jeg har efter dit ønske gennemgået fejl og mangler ved ovenstående ejendom.
>
> Gennemgangen omfatter kun de problemer, du selv har konstateret, suppleret med de af mig under gennemgangen yderligere konstaterede fejl.
>
> Gennemgangen er derfor ikke et udtryk for, at der ikke kan være andre fejl og mangler ved ejendommen.
> …
> Ad 3: Dampspærre.
> Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten.
> Den byggesagkyndige bl.a. har taget forbehold mod skader i skunke og tagrum på grund af manglende adgangsmuligheder, og da det kræver destruktive undersøgelser at konstatere den manglende dampspærre i bagmurene, er den byggesagkyndige ikke ansvarlig for fejlene. Der er tale om en skjult fejl som ejerskifteforsikringen formentlig bør dække.
>
> Forholdet er meget alvorligt, og det bør undersøges, om der er sket skader i facade og tagkonstruktionerne generelt. I den forbindelse bør det samtidig undersøges, om der er skader i det skjulte bindingsværk i facader og gavle.
>
> Ad 4: Etageadskillelsen.
> Vurderet ud fra afstanden mellem bjælkerne i etageadskillelsen og bjælkernes spændvidde, er etageadskillelsen ikke dimensioneret til boliglast, og dermed er tagetagen ikke lovlig indrettet til beboelse.
> Det er vanskeligt at vurdere, om den byggesagkyndige burde have reageret på forholdet i og med, at det af BBR-ejermeddelelsen tilsyneladende fremgår, at der er lovlig beboelse i

tagetagen, Den byggesagkyndige har på side 6 i tilstandsrapporten under bygningsbeskrivelsen skrevet, at der er 48m2 udnyttet tagetage.
Jeg selv ville have givet forholdet karakteren UN, men det kan skyldes, at jeg, i en del lignende sager, har været syns- og skønsmand, og derfor har en specialviden på området som det formentlig ikke kan forventes, at mine kollegaer også har.
Hvorvidt en ejerskifteforsikring dækker, såfremt det viser sig, at etageadskillelsen rent faktisk er ulovlig, kan jeg ikke vurdere.

Ad 5: Utætheder i tagetagen.
Årsagen til utæthederne omkring kvistvinduet er formentlig, at taget på kvisten er utæt. Tagfaldet er alt for lille til et eternittag, og det er nærliggende at tro, at der kan presses vand ind i samlingerne mellem eternittagpladerne.
Den byggesagkyndige burde have gjort opmærksom på det forkerte tagfald og givet karakteren K3.
Vedr. de øvrige utætheder, kan jeg ikke umiddelbart se, hvad der er årsagen til at der trænger vand ind.
Der er derfor tale om en skjult skade, som ejerskifteforsikringen måske kan dække.

Ad 6: Manglende ventilation:
Da der ikke var adgang til skunke og tagrum, da den byggesagkyndige besigtigede ejendommen, kan han ikke gøres ansvarlig.
Hvorvidt ejerskifteforsikringen vil/kan dække afhænger formentlig af, om der kan konstateres skader som følge af den manglende ventilation i form af råd/svamp i tagkonstruktionen."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 15/1 2009 indbragt sagen for nævnet. Advokaten har i skrivelsen til nævnet bl.a. gjort gældende:

"Som advokat for M.L., P.vej, S. skal jeg herved på min klients vegne klage over, at Tryg har afvist at udbetale erstatning for mangler konstateret på ejendommen P.vej, S.

Der nedlægges principalt påstand om betaling af omkostningerne til udbedring af mangel vedrørende tagkonstruktion og udbedring af skimmelsvamp i isolering med kr. 192.900,00 excl. moms.
…
Der er gjort indsigelser overfor sælgeren af ejendommen vedrørende nogle af forholdene i bilag … og overfor den bygningssagkyndige vedrørende andre forhold i samme bilag.

Som det fremgår af R.L.'s rapport (bilag …), fremkommer skaderne på ejendommen ved, at der er sket vandindtrængning i tagetagen udover det forhold der vedrører det forkerte tagfald, hvilket forhold der er anmeldt overfor den bygningssagkyndige der har udfærdiget tilstandsrapporten. R.L. kan ikke konstatere synbare forhold i skunke og/eller loftsrum, hvorfor han konkluderer at der er tale om en skjult mangel. Ejerskifteforsikringen bør herefter være pligtig at dække denne skade.

Det samme gælder vedrørende den konstaterede skimmelsvamp. Denne har ikke været synlig ved en besigtigelse af tagrummet og/eller skunkene og ville derfor heller ikke have været nævnt i den bygningssagkyndiges rapport, hvis han havde besigtiget disse. Der er derfor tale om en skjult mangel. Ejerskifteforsikringen bør herefter være pligtig at dække denne skade, uanset at man i forsikringsbetingelserne har anført, at ejerskifteforsikringen ikke dækker ubesigtigede bygningsdele.

Til støtte for klagen gøres det gældende,

at forsikringsselskabets forbehold vedrørende at ejerskifteforsikringen ikke dækker ubesigtigede bygningsdele, kun er et forbehold i forhold til de skader der var synlige på tidspunktet for rapportens udfærdigelse og som derfor skulle have været indeholdt i tilstandsrapporten. Forbeholdet omfatter ikke skjulte mangler,

at min klient herefter har krav på at få dækket omkostningerne til udbedring af skade."

Selskabet har ved skrivelse af 16/4 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"I fortsættelse af vores brev af 19. februar 2009 er ejendommen nu besigtiget af vores taksator, og sagen har været gennemgået igen.

Der er klaget til ankenævnet over afvisning af underdimensioneret tagkonstruktion og skimmel i tagkonstruktionen.

…

Taksatorrapporten

Vores taksator besigtigede de anmeldte forhold på ejendommen den 9. marts 2009.

Skimmel i tagkonstruktionen

Taksator har konstateret meget små forekomster af skimmel ved overgang mellem skunk og skråvæg. Det vurderes, at skimmelforekomsten er forårsaget af kuldebro i konstruktionen.

Der er tale om meget små områder med mug- og skimmeldannelser, og det vurderes, at disse meget små forekomster af skimmel ikke ligger ud over, hvad der kan forventes i et hus af tilsvarende alder og byggemetode. Taksator vurderer, at de meget små pletter kan fjernes i forbindelse med almindelig rengøring.

Underdimensioneret tagkonstruktion

Taksator har ikke konstateret synlige svækkelser/deformationer, og gulve på 1. sal giver ikke mærkbart efter som følge af forholdet.

Det vurderes, at der er længere end normalt mellem etageadskillelsens bjælker, men der er ikke konstateret skader i form af brud eller svækkelser af konstruktionen som følge af forholdet, ligesom forholdet ikke nedsætter værdi eller brugbarhed af ejendommen.

Oplysninger om ejendommen samt tilstandsrapport

Der er tale om en ejendom i bindingsværk opført i 1860. Den forhenværende ejer har i sin 2½ års ejertid foretaget en modernisering og istandsættelse af ejendommen. Jf. vores taksator bærer de udførte arbejder på ejendommen generelt præg af dårlig og uprofessionel istandsættelse/modernisering.

Af tilstandsrapporten fremgår følgende af side 6 under bemærkninger:
'Skunk- og tagrum er ikke besigtiget på grund af manglende adgang'

Forsikringen er tegnet med følgende særlige vilkår:
Ejerskifteforsikringen dækker ikke ubesigtigede bygningsdele jf. side 6 bemærkninger pkt. 2

Ekstrasikring er afvist.

…

Argumentation

Efter fornyet gennemgang af sagen og vores taksators besigtigelse, må vi fastholde vores afgørelse i sagen.

Indledningsvis skal vi henlede opmærksomheden på, at bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigede forhold, påhviler i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 forsikringstager.

Det vil sige, at det påhviler forsikringstager at påvise årsagen til en dækningsberettiget skade. Såfremt der kan konstateres en direkte årsag til skaden, som kan henføres til forsikringens dækning er vi naturligvis indstillet på at genoptage sagen.

Skimmel

Den konstaterede forekomst af mug- og skimmeldannelser adskiller sig ikke væsentligt fra bygninger i samme alder og med samme byggemetode.

Det er normalt, at der kan opstå mug- og skimmeldannelser i konstruktioner, som denne ejendom er opført i. Forholdet skyldes efter vores vurdering normale kuldebroer i konstruktionerne, og forekomsten er i så ringe mængder, at disse kan fjernes ved almindelig rengøring.

Det er ikke unormalt at finde skimmel i tag- og skunkrum, som ofte står i mere eller mindre åben forbindelse med det fri ligesom opvarmning og udluftning er en vigtig faktor for at undgå skimmeldannelser, hvilket ifølge vores taksator ikke var tilstrækkelig på besigtigelsestidspunktet.

Der er ikke konstateret skader eller fysiske forhold ved bygningen, som giver nærliggende risiko for skader på den forsikrede bygning eller bygningsdele som årsag til de konstaterede mug- og skimmeldannelser i bygningen.

Bygningens værdi eller brugbarhed vurderes ikke at være nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Underdimensioneret tagkonstruktion

Der er ikke konstateret skader i form af brud, revner, deformation eller svækkelser af konstruktionen som følge af forholdet.

Der er langt mellem bjælkerne i etageadskillelsen, men dette har ikke medført skader i form af svækkelse, deformation, revnedannelse eller brud. Endvidere vurderes det, at der ikke er nærliggende risiko for skader på bygningen som følge af forholdet.

Bygningens værdi eller brugbarhed vurderes ikke at være nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Hvorvidt der er tale om ulovlig indrettet beboelse i bygningens tagetage, har vi ikke taget stilling til.

Det bemærkes, at der på side 3 i tilstandsrapporten fremgår en række forhold, som ikke er omfattet af den byggesagkyndiges gennemgang af ejendommen. Her fremgår det bl.a., at der ikke tages stilling til bygningens planløsning, bygningens indretning og bygningens lovlighed bortset fra åbenlyse overtrædelser af bygningslovgivningen.

Af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter medmindre der som følge af forholdet er opstået en skade eller nærliggende risiko for skade.

Hvorvidt tagetagen er ulovlig indrettet til beboelse eller ej er ikke et forhold der er dækket af ejerskifteforsikringen, når forholdet ikke er årsag til skade eller nærliggende risiko for skade."

Nævnet har fået forelagt de i sagen modtagne fotos.

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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller 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 inv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende 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 er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

4.3
Skader og nærliggende risiko for skader på bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler en forsikringstager at sandsynliggøre, at en anmeldt skade er dækningsberettigende.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der i ejerskifteforsikringens forstand foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade i tagkonstruktionen.

Nævnet finder endvidere, at klageren tilstrækkeligt er blevet oplyst i tilstandsrapporten om den bygningssagkyndiges manglende adgang til at besigtige skunk- og tagrum, hvortil kommer det af selskabet indsatte forbehold på policen om, at ejerskifteforsikringen ikke dækker ubesigtigede bygningsdele.

Som følge af det anførte kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand