866/11

Den 26. april 2011 blev i sag nr. 78.546:

xxxx xx xxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx xx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at dække anmeldte skader ved den forsikrede ejendoms fyr og etageadskillelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for så vidt angår etageadskillelsen med henvisning til, at der ikke er konstateret en skade eller nærliggende risiko for skade. Med hensyn til røggener fra fyret har selskabet henvist til, at klagerne selv har installeret fyret efter overtagelsen, hvorfor forholdet ikke har været til stede ved overtagelsen som krævet i forsikringsbetingelserne.

Ejendommen, der er opført i 1968, blev overtaget fra et dødsbo af klagerne pr. 26/3 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 7/2 2007. Om de anmeldte forhold er der ikke oplyst noget i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at klagerne den 22/1 2009 anmeldte, at der var problemer med fyret. Endvidere blev gulvene på 1. sal iskolde, når det blæste, og der var gennemtræk i stueetagen.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 25/2 2009 og har i besigtigelsesrapport af 31/3 2009 stilet til klagerne bl.a. anført:

"**Skadesanmeldelse**
Der er anmeldt følgende forhold:

1. Røg fra fyr, der trænger op gennem etageadskillelsen til beboelsen
2. Træk under gulv, så gulve blive meget kolde.
…

Forhold 1:
Forsikringstager har installeret et træpillefyr og konstaterer, at der nogle gange kommer meget røg ud i fyrrummet fra fyret og denne røg stiger op gennem etagedækket, som er udført i lecabeton, op til stueetagen med beboelsen.
Forsikringstager er utryg ved dette og anmelder en skade.
Jeg har talt med forsikringstager om sagen og har forklaret denne, at han må henvende sig til producenten af fyret, idet det må være stillet forkert op eller der er en fejl ved det.

Ellers kan forsikringstager få sin skorstensfejer til at undersøge med rapport, hvad årsagen er til at der ind imellem trænger røg ud.

Der kan ikke på nuværende tidspunkt konstateres nogen direkte skade og ej heller nærliggende risiko for at der opstår en skade, så derfor afsluttes sagen hermed.

Forhold 2:
Forsikringstager anmelder, at der i blæsevejr opstår meget kolde gulve i stueetagen. Ved min besigtigelse kunne jeg ikke konstatere disse kolde gulve.
Jeg har talt med forsikringstager om problematikken og spurgt til, hvorvidt de havde konstateret nogen form for skade i husets konstruktion, hvilket ikke var tilfældet.
Jeg har fortalt forsikringstager, at de må forsøge at finde frem til, hvad der er skade på, idet ejerskifteforsikringen som udgangspunkt dækker skader udfra betingelserne.
Dette anmeldte forhold anses som et komfort problem, hvilket ikke betegnes som en skade.

Ejerskifteforsikring.
Forhold 1:
Det vurderes, at der **ikke er tale om et dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringens ekstrasikring.**
Dette skyldes, at det er vurderet, at der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade. Det kan ikke siges at være en skade, at der siver røg op gennem en etageadskillelse, som følge af, at der trænger uhensigtsmæssigt for meget røg ud fra fyret.

Forhold 2:
Det vurderes, at der **ikke er tale om et dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringens ekstrasikring.**
Dette skyldes, at det er vurderet, at der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko for skade. Det anmeldte forhold karakteriseres som et komfort problem, og der forholdet kan ikke behandles af ejerskifteforsikringen før der kan fremvises en årsag til de kolde gulve - denne årsag vil så kunne behandles, hvorvidt årsagen er dækket eller ej."

Klagerne var utilfredse med afgørelsen og har i brev af 10/12 2009 givet udtryk for deres uenighed i afgørelsen. Det hedder bl.a. i brevet:

"Forhold 1.:
Det holder ikke at afvise med at fyret ikke er i orden.
Når fyret skal gøres rent samt fyres kommer der jo også røg ud. Desuden er der jo også garage med bilos der stiger op.
Vi er lige blevet kørt til en frokost af en falckredder, hvor jeg lige havde været nede og se efter fyret i kælderen og redderen var kun lige kommet indenfor døren i beboelsen og spørger hvor brænder det, der er røg! Jeg forklarer at det er etage dækket som ikke er tæt.
Gad vide om det ikke er en risiko at vi kan gå til af røg kulilteforgiftning der stiger op i beboelsen? Men selvfølgelig hvis, i sætter vores liv til nul værdi, er der jo ingen risiko for skade, men det er vi så heller ikke enige i.

Forhold 2;
Komfort problem er da en påstand med modifikationer.
Nej det er jo ikke nemt at konstatere et problem da du var her, da det ikke blæste. Du skal blive inviteret herop næste gang det blæser!
Når vi siger det er koldt når det blæser, så er det fordi der er et problem."

Klagerne rykker efterfølgende pr. mail. flere gange selskabet for en reaktion.

I brev af 16/4 2010 til klagerne har selskabet beklaget den lange sagsbehandlingstid, men fastholder samtidig, at der ikke er dækning i henhold til forsikringen. Med hensyn til røg fra fyret har selskabet henvist til, at klagerne selv har installeret fyret, og at forholdet derfor ikke opfylder betingelsen om, at forholdet skal være til stede ved overtagelsen af ejendommen. Med hensyn til træk under gulve har selskabet henvist til, at taksatoren ikke har kunnet konstatere nogen skade. Selskabet opfordrede på baggrund heraf klagerne til at få foretaget undersøgelser, der kan påvise en skade på ejendommen.

Efterfølgende fremsendte klagerne rapport af 22/4 2010 fra beskikket bygningssagkyndig, U.P. Det fremgår bl.a. heraf:

"**Forudsætninger:** besigtigelsen var visuel og der er ikke foretaget destruktive indgreb i konstruktionen for nærmere afklaring do.
...
Konstaterede forhold:
I skunkrum, ved lem 1, er der spånpladegulv de første ca. 2 m, der skjuler underliggende konstruktion. Varmerør er fremført i skunk og ned gennem spånpladegulv. Isolering mangler omkring rør i etageadskillelse. Isolering skunkvæg er meget ujævn og med varieret tykkelse. Begrænset isolering, mellem bjælker, ved ydervæg. Sammenføjning isolering skunkvæg/skunkgulv meget unøjagtig og med manglende tæthed. Skunklem er ikke tæt.

Billeddokumentation: P1020029, P1020030, P1020031, P1020032, P1020033, P1020034, P1020035

Skunkrum ved lem 2 og lem 3 er i ikke uvæsentlig grad fyldt med mineraluldsaffald og derfor kun besigtiget fra lemme. Skunklemme er utætte.

Konklusion:
Det er overvejende sandsynligt, at dampspærre partielt mangler/er beskadiget og utæt ved samlinger tilslutninger.

Isolering skunkvæg og etageadskillelse er mangelfuld i henhold til ovenstående. Lemme til skunkrum er utætte.

Kolde luftstrømme, der presses gennem utætheder i mineraluld, dampspærre og lemme medvirker til afkøling af indetemperaturen, herunder ved gulvniveau. Såfremt der er manglende isolering i øverste del af hulrum, mellem bjælkelag, vil det have forstærket effekt."

Klagerne foranledigede herudover, at bygningskonstruktør F.F.M., Teknologisk Institut, besigtigede forholdet, og denne har i undersøgelsesrapport af 21/5 2010 bl.a. anført:

"**Formål**
Undersøgelsen havde følgende formål:
- At undersøge forhold omkring etagedækket.
- At vurdere om gældende krav til udførelse er overholdt.
- At anbefale renoveringsomfang og -metoder.

…
Huset er oprindelig opført i 1968, som et enfamiliehus med høj kælder og tag med gitterspær.
I 1973 er der opført tilbygning (uden kælder).
I 1978 er der opført ny tagkonstruktion og udnyttet tagetage.
I 1983 er der installeret stokerfyr i kælderen. Fyret er udskiftet i 2007. … overtager huset i 2007.
Der har i 2007 været visse indkøringsproblemer med det nye fyr, og i forbindelse hermed er der sket opsivning af røg fra kælderen og op i stueetagen.

Besigtigelse og målinger
- Ved adgang til husets stueetage kan der fornemmes tydelig røglugt i lokalerne.
- Der er ingen direkte indvendig adgang fra stueetage til kælder.
- Gulv i stueetagen er trægulv på strør.
- Ved mindre åbninger ved gulvbelægning (åbning til undergulv) kan det ved røgprøve (Drägerrør) konstateres en opadgående luftstrøm fra undergulvet og op i lokalerne i stueetagen.
- På grund af strøgulvet i stueetagen er det ikke umiddelbart muligt at besigtige samlinger i overside af de underliggende dækelementer.
- Dækelementerne er ifølge projektmateriale 16 cm tykke og 60 cm brede lecadækelementer.
- I kælderen er undersiden af dækelementerne synlig, og der kan konstateres en 12 mm sprække mellem elementerne. Der kan kradses smut ud af fugerne, hvilket indikerer, at udstøbningen er smuldret i forbindelse med bevægelser i dækket.
- Kælderen er eet stort rum 13,4 x 7,1 m (indvendig mål), som benyttes som fyrrum, oplag for brændsel, garage samt andet diverse oplag.
- Adgangen til kælderen sker ad kældertrappe under indgangsdøren til stueetagen, samt ad garageport.
- Det installerede fyr er af mærket REKA HKRST 10 (14,9 kW).

Vurdering
På grundlag af de foretagne undersøgelser samt givne data og informationer kan Instituttet udtale følgende:
Lovmæssige krav angående indretning
I henhold til gældende bygningsreglement på installationstidspunktet for stokerfyret (BR 82) kategoriseres fyret under 'små lukkede ildsteder'.
Generelt anfører bestemmelserne i BR82, at 'ildsteder og skorstene med dertil hørende fyringsapparater, røgrør og kanaler skal indrettes således, at de kan benyttes, vedligeholdes og udskiftes på en sådan måde, at brandfare, eksplosionsfare, forgiftningsfare, røggener og andre ulemper undgås' (BR82 Kap. 10.1. stk. 2).
…
Fyrrummet må på baggrund af ovenstående anses for lovligt opført i henhold til gældende regler, idet det forudsættes, at røgudslip ikke skyldes fejl i installationen men i brugen af anlægget.

Der kan efterfølgende opstå lovstridige forhold omkring oplag af brændsel, hvilket dog kan henføres til den aktuelle brug af fyringsanlægget og disponering af arealerne omkring anlægget.

Tæthed i etagedækket
Grundlæggende opfylder etagedækket de krav, der stilles til en etageadskillelse. Utæthederne i dækket og dermed mulighed for opsivning af røg er opstået ved, at dækelementerne efter montering og udstøbning er udtørret og dermed krympet en anelse, således at udstøbningen i samlingerne i oversiden er revnet.
Forholdet har ikke kunnet iagttages på grund af den monterede gulvbelægning."

I brev af 30/5 2010 rykker klagerne for svar.

I brev af 3/6 2010 er selskabet vendt tilbage vedrørende begge anmeldte forhold. Det fremgår bl.a. heraf:

"**Forhold 1 - Røg fra fyr i kælder, som trænger op i beboelsen**
Af sagens dokumenter fremgår det, at der er tale om et nyt fyr som I selv har monteret/installeret efter overtagelse af ejendommen. Forholdet har derfor ikke været til stede ved overtagelse af ejendommen, hvorfor forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Vi må som følge heraf fastholde vores tidligere afgørelse i sagen.

Endvidere fremgår det af rapporten fra Teknologisk Institut, at etageadskillelsen opfylder de krav, der stilles til en etageadskillelse, hvorfor bygningen ikke adskiller sig nævneværdigt fra andre tilsvarende bygninger af samme alder og stand.

Forhold 2 - Træk under gulve
…
Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres nogen form for skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes afsnit 3 ikke er opfyldt. Vi må som følge heraf fastholde vores tidligere afgørelse i sagen.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold påhviler jer i medfør af forsikringsaftalelovens § 22. Vi er derfor villige til at se på sagen igen, hvis I sender dokumentation, der viser, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klagerne har herefter i klage til nævnet af 13/6 2010 krævet, at selskabet bliver pålagt at dække skaderne og foretage udbedring og har til støtte herfor i supplerende redegørelse bl.a. anført:

"Det starter med at vi anmelder de 2 forhold til forsikringen.

Der går lidt tid og vi rykker for at få forholdende besigtiget Det bliver så en ekstern taksator … som besigtiger forholdene d. 25/02 2009.
Det er dog ikke de store ting taksatoren undersøger eller får undersøgt.
Den 31/03 09 får vi så afslag på begge forhold. Kopi vedlægges.

Den 10/12 09 skriver vi til taksator og må korrigere hans skrivelse med hensyn til bygningens oplysninger, samt klage over hans afslag på de anmeldte forhold.
Som det fremgår af vores brev den 30/05 10 har der ikke været nogen tilbagemelding fra taksator der har været brugbare. Kopi vedlægges.

Taksatoren har været svær at få i tale, men svært har det også været med Tryg. Vi har så taget den beslutning at kontakte Tryg for at meddele Tryg, at vi selv kontakter byggesagkyndige for at få lavet rapporter på de anmeldte forhold.

Disse rapporter er sendt til ejerskifte i Tryg og kvalitets afdelingen i tryg.
Vi har modtaget afslag fra ejerskifte afdelingen, men ikke hørt fra kvalitetsafdelingen endnu.
Det blev et afslag fra ejerskifte forsikringen.
Her kommer i så ind i billedet, idet vi mener at afgørelserne er forkerte."

Selskabet har i brev af 29/6 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"*Røg fra fyr i kælder, som trænger op i beboelsen*
Der er tale om et nyt fyr, som vores kunde har monteret/installeret efter overtagelsen af ejendommen. Forholdet har derfor ikke været til stede ved overtagelsen af ejendommen, hvorfor forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Det fremgår blandt andet af rapporten fra Teknologisk Institut, at grundlæggende opfylder etagedækket de krav, der stilles til en etageadskillelse. Der er således ikke tale om en fejl i konstruktionen, da denne er tidssvarende i forhold til andre tilsvarende ejendomme fra 1968.

Endvidere fremgår det blandt andet af rapporten fra Teknologisk Institut, at fyrrummet må anses for lovligt opført i henhold til gældende regler, idet det forudsættes, at røgudslip ikke skyldes fejl i installationen men i brugen af anlægget.

Der er ikke tale om et forhold der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund af sagens oplysninger må vi fastholde, at det anmeldte forhold omkring røg, der trænger igennem etagedækket ikke er et forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen, da forholdet ikke opfylder forsikringens skadedefinition.

Træk under gulve
Vores kunde har anmeldt, at gulvene på 1. salen bliver iskolde i blæsevejr.

Ved vores taksators besigtigelse af ejendommen kunne der ikke konstateres nogen form for skade eller nærliggende risiko for skade på etageadskillelsen.

Endvidere har vores kunde fået udarbejdet rapport fra Arkitekttegnestuen U.P., som har udtalt, at han har foretaget besigtigelse for afklaring af mulige årsager til de oplyste kuldeproblemer og træk samt måle temperaturer ved gulve og ved etageadskillelse mellem stueplan og tagplan.

Det fremgår af rapporten, at der var tale om en visuel besigtigelse og der er ikke foretaget destruktive indgreb i konstruktionen for nærmere afklaring. Det er blandt også i rapporten beskrevet, at på tidspunktet for opførelse af hovedhus og tilbygning var der meget lidt fokus på lufttætte konstruktioner og isoleringsarbejder. Isolering i skunkvæg er meget ujævn og med varieret tykkelse. Begrænset isolering, mellem bjælker ved ydervæg. Det konkluderes, at det er overvejende sandsynligt, at dampspærre partielt mangler/er beskadiget og utæt ved samlinger tilslutninger.

På baggrund af oplysningerne i rapporten fra Arkitekttegnestuen U.P. og vores taksators vurdering af konstruktionen mener vi ikke, at forsikringens skadedefinition er opfyldt. Der er ikke konstateret nogen form for skade, og der er intet, som indikerer en nærliggende risiko for at der senere udvikler sig en skade.

Endvidere er der ikke noget usædvanligt ved ejendommen i forhold til ejendommens konstruktion og alder. Ejendommen er opført i overensstemmelse med gældende byggeskik på opførelsestidspunktet og på tidspunktet for etablering af ny tagkonstruktion med udnyttet tagetage.

Det at der er begrænset isolering er ikke i sig selv en skade, der er omfattet af forsikringen, og forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra 1968.

Bevisbyrden for at der er tale om et dækningsberettiget forhold påhviler vores kunde jf. Forsikringsaftalelovens § 22.

Vi fastholder derfor vores afgørelse i sagen."

Afslutningsvis har klagerne i brev af 10/7 2010 bl.a. anført, at de er uenige i selskabets synspunkt om, at forholdene ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, ligesom de giver udtryk for at være utrygge ved at sove i stueetagen. Endelig besværer klagerne sig over, at de ikke har fået noget at vide om, at det er dem, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, idet de ikke er blevet gjort bekendt hermed i forbindelse med tegningen af forsikringen.

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 mv. 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.
…
5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Bemærk
Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det er et helt almindeligt aftale- og erstatningsretligt princip, at den, der kræver noget, også har bevisbyrden for, at forudsætningerne for kravet er til stede.

1. Røg fra fyr i kælder, som trænger op i beboelsen

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at klagerne har installeret fyret efter overtagelsestidspunktet. Allerede af denne grund er forholdet ikke omfattet af forsikringen, jf. punkt 5 i de oven for citerede forsikringsbetingelser.

2. Træk under gulve

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at trækgenerne i etageadskillelsen udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at det anmeldte forhold er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde. Nævnet finder det herudover ikke sandsynliggjort af klagerne, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og stand.

På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Det, klagerne i øvrigt har anført, ændrer ikke herved.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

J. Hermann