894/12

Den 11. juni 2012 blev i sag nr. 81.313:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxx xx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet Ejerskifteforsikring med Ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade i tagrummet.

Selskabet har i afvisningen henvist til, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne.

Ejendommen, der er opført i 1985, blev overtaget af klageren den 20/9 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 2/7 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningen tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note**
…		
8. Tagkonstruktion		
…	…	…
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Der er to nedløbsrør på østsiden og ingen på vestsiden. Det vil medføre at regnvand skal løbe næsten halvvejs rundt om bygningen. Note: Det vurderes at tagrenderne er så store i dimension, at der kun vil ske overløb i tilfælde af særlig kraftig regn (skybrud).
…		

2. 81.313

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

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

I mail af 12/12 2010 har klageren om den anmeldte skade anført:

"Skaden er først observeret d. 29. Nov. 2010 ved en tilfældighed, idet jeg skulle trække nogle kabler i loftrummet

Jeg opdagede at mange spær og lægter var mørke og virkede våde. Jeg fik herefter en fagmand ud for at besigtige skaderne, og han kunne straks konstatere at der var utætheder i taget ligesom spær og lægder var meget fugtige flere steder. Han havde en fugtmåler, som kunne gå til ca. 25 %, og den slog helt ud, så der må være mere end det tilladte mængde fugt i træværket.
Vi har kun boet 1 år i huset, så skaden har været der da vi overtog huset."

Selskabets ejerskiftetaksator besigtigede forholdet den 28/12 2010. I rapport af 5/1 2011 til klageren har han bl.a. anført:

"Der var let skjolder på lægter og til dels på spær. Den højeste luftfugtighed som jeg målte i træet var på 17 % RF. Fugtigheden afhænger af årstiden, og kan variere meget henover et år. Der ses ingen tegn på råd i tagkonstruktionen, hvilket også betyder at træet generelt er tørt, set i forhold til en evt. rådskade.
Der ses ingen skade, og forholdet nedsætter ikke værdig eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til andre eller lignende bygninger. Der er heller ikke nærliggende risiko for skade fordi de manglende skumstrimler til dato ikke har givet anledning til en skade. Forholdet ses derfor ikke at opfylde ejerskiftebetingelsernes pkt. 3.

Ved udhæng viste du mig et par enkelte steder, hvor der ved nedbør tidligere er kommet vand ind på udhængsbrædder ved blandt andet carport.
Det er muligt at der her hænger en skumstrimmel, som virker som en væge. Det vil være rimeligt enkelt at fjerne eller lægge skumstrimlen på plads igen, ved at løfte en enkelt sten det pågældende sted.
Forholdet afviger dog ikke fra andre eller lignende bygninger i samme alder og stand, og er derfor ikke dækket jf. pkt. 3

<u>Generel information omkring aktuelle tagsten.</u>
Taget er udført med K21 tagsten. K21 tagsten er lavet med skumstrimler i falsene. Hen over årene, så bliver disse skumstrimler porøse og forsvinder. Der sker dog ingen skade som følge af manglede skumstrimler. Den manglende skumstrimmel betyder dog, at der kan komme fugt ind på spær og lægter i mindre omfang, som ikke er skadesgivende.
Tagstenstypen ligger på rigtig mange huse i Danmark, hvor det er det samme som gør sig gældende."

Klageren var utilfreds med afgørelsen og foranledigede forholdet undersøgt af Teknologisk Institut.

Af rapporten fra TI af 31/3 2011 fremgår bl.a.:

"Udvendigt:

- Tagstenene var uden væsentlige skader
- Rygningen var uden udluftning og oplagt i kit, som var nedbrudt flere steder
- Enkelte sten blev løftet, og skumgummistrimlen var intakt disse steder.

Indvendigt:

- Der var ingen tegn på afskalning på tagstenene
- Lægterne var alle mørke på overkanten
- Tagrummet var alene udluftet med 5 tudsten i hver side, og 1 i valmene, i alt 12 tudsten.
- Der var ingen udluftning i rygning og ved tagfod, hvor isoleringen var monteret helt ud mod tagstenene.

Taget er oplagt i 1986, hvilket betyder at det var 'Murerfagets Byggeblade nr. 27, gældende fra marts 1983 til marts 1987, som var gældende på opførelsestidspunktet, …
…
På side 5 er angivet kravene til udluftning.

De er at taget skal udluftes med et ventilationsareal på 1:1000 at det samlede bebyggede areal ved henholdsvis tagfod og rygning.

Alternativ kan der udluftes med ventilationstagsten, antallet angivet i skema. Bruges dette skal der på dette tag med ca 3000 tagsten ventileres med mindst 18 tudsten ved tagfod og 18 tudsten ved rygning.

På dette tag er der ingen ventilation ved rygning og tagfod, og der er alene monteret 12 tudsten i midten aftaget.

Konklusion:
Det vurderes at opfugtningen af lægterne skyldes kondensdannelse på undersiden af tagstenene, og idet tagrummet ikke er ventileret tilstrækkelig opfugtes lægterne, med risiko for følgeskader."

Klageren ønskede på baggrund heraf, at selskabet revurderede sagen.

Som svar herpå har selskabet i brev af 11/5 2011 fastholdt sin afgørelse, idet det bl.a. er anført:

4. 81.313

"Teknologisk Institut, skriver i sin mail til dig d. 31.03.2011, at lægter er mørke på overkanten. Han konkluderer, at opfugtningen af lægterne skyldtes kondensdannelse. Derudover er der ingen oplysninger i hans mail om, skader på tagkonstruktionen som følge af hans vurdering af, at tagrummet ikke er tilstrækkeligt ventileret. En opfugtning er ikke en skade, medmindre den manglende ventilation er så udbredt, at lægterne ikke har mulighed for at tørre igen. I så fald ville lægterne være rådskadet efter 26 års opfugtning.

En ejerskifteforsikring dækker skader eller forhold som giver en nærliggende risiko for skade. Der kunne ved Trygs besigtigelse ikke konstateres skader i tagkonstruktionen.
…
Teknologisk Institut skriver i sin mail, at ventilationen ikke er opført i overensstemmelse med Murerfagets byggeblad nr. 27. Der er her tale om en vejledning og ikke et bygningsreglement eller lov.
Uanset dette dækker ejerskifteforsikringen ikke lovliggørelse, medmindre det ulovlige forhold har forvoldt en skade eller giver en nærliggende risiko for skade.
Du kan læse mere i dine betingelser om dette under pkt. 4.2

Vi fastholder derfor vores afvisning, idet der ikke foreligger dokumentation for, at der er sket en skade i din ejendoms tagkonstruktion. Samtidig er der ej heller bevis for at der er en nærliggende risiko for skade."

Klageren har indsendt klage til nævnet modtaget den 28/9 2011 med krav om følgende:

"Tryg skal vedkende at det er en dækningsberettiget skade og herefter udbedre ventilationsforholdene i tagrummet således at risikoen for følgeskader elimineres

Skaden er så graverende at den kan betragtes som en K3 skade og skal derfor udbedres af Tryg idet den ikke er angivet i tilstandsrapporten."

Til støtte for kravet har klageren henvist til TI's rapport og har herudover bl.a. anført:

"Konstruktionsfejlen i tagrummet er ikke nævnt i tilstandsrapporten ligesom Trygs taksator heller ikke oplyser om fejlen i sin rapport. Det bliver først konstateret da TI besigtiger skaden.

Eftersom skaden kan give følgevirkninger på Konstruktionen, og efter eget udsagn fra Ekspert fra Teknologisk Institut hvor der er 'risiko for følgeskader', kan skaden betegnes så graverende at der er tale om K3 skade på bygningen."

Selskabet har over for nævnet i brev af 4/10 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Ved vores besigtigelse den 28. december 2010 kunne vores taksator ikke konstatere nævneværdige tegn på fugt, ligesom der ikke kunne konstateres råd eller begyndende råd i konstruktionen. Der blev således alene målt en relativ fugtighed på 17 % i træværket.

Det er vores opfattelse, at disse observationer dokumenterer, at tagrummet er ventileret på en sådan måde, at træværket kan tørre op, så der ikke opstår rådskader eller lignende i træværket.

Henset til, at bygningen er fra 1985, og tagkonstruktionen således er mere end 25 år gammel, er det vores opfattelse, at der ville have været tegn på rådskader eller lignende på træværket, hvis den fugt, der kan komme ind i tagrummet ikke kan ventileres bort.

Det er således vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret i loftrummet ikke afviger eller ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der ville kunne konstateres i tilsvarende tagrum af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Eller med andre ord finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder ejerskifteforsikringens definition på en dækningsberettiget skade.

Yderligere er det vores opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skader, henset til at vores taksator ikke har konstateret nævneværdig fugt i træværket, samt ikke har konstateret råd eller lignende i træværket. Dette ville efter vores opfattelse kunne konstateres, såfremt fugten ikke kunne ventileres bort.

Vi har noteret os, at … fra Teknologisk Institut er af den opfattelse, at ventilationen i loftrummet ikke lever op til Murerfagets Byggeblad: nr. 27.

Indledningsvis skal vi gøre opmærksom på, at Murerfagets Byggeblade er en vejledning og ikke en lov, hvorfor en eventuel manglende opfylde se af denne vejledning ikke kan betragtes som en ulovlighed.

Ejerskifteforsikringen dækker i henhold til vilkårene punkt 4.2 ikke lovliggørelse, medmindre der er tale om en skade eller nærliggende risiko for en skade.

Da der som nævnt ikke er konstateret en skade eller nærliggende risiko for en skade i tagkonstruktionen, ville vi, selv hvis der var tale om, at Murerfagets Byggeblade var lov, ikke kunne tilbyde dækning for en forøgelse af ventilationen i loftrummet.

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi således fastholde, at forholdet ikke er omfattet af forsikringens dækningsområde."

Klageren har efterfølgende i brev af 19/10 2011 kritiseret selskabets afgørelse, idet han bl.a. henviser til, at selskabets afgørelse alene hviler på selskabets egen taksators afgørelse, hvorimod han bygger sin argumentation på ekspertudtalelse fra Teknologisk Institut. Endvidere henviser han til, at eksperten fra TI har anført, at det er alle lægter, der er mørke på overkanten. Endelig har han henvist til, at den manglende ventilation og dermed ophobning af fugt udgør en nærliggende risiko for svampe- og råddannelse. Klageren har i øvrigt henvist til AK 76.599.

Selskabet har afslutningsvis i brev af 21/11 2011 fastholdt sin afgørelse, idet det bl.a. fremgår:

"For god ordens skyld vedlægges kopi af de billeder, som vores taksator optog i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen.

Som det fremgår af billederne er der ikke nævneværdig fugt på spærene, ligesom der ikke er konstateret skimmelsvamp på lægterne. Skimmelsvamp er en af de svampearter, der hurtigst etablerer sig i fugtigt miljø.

Lægterne virker ikke specielt opfugtet i forhold til, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger, med tilsvarende tag af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det fremgår af korrespondancen mellem vores kunde og [eksperten fra Teknologisk Institut], at [eksperten fra Teknologisk Institut] finder at ventileringen af tagrummet ikke er tilstrækkeligt i forhold til SBI anvisningen, og kunden henviser i den forbindelse til kendelse nr. 76599 for at underbygge, at forholdet skulle være omfattet af forsikringsdækningen.

Den påberåbte kendelse vedrørte manglende ventilation, og Ankenævnet fandt, at forholdet var omfattet af den pågældende forsikrings ulovlighedsdækning.

Den i kendelsen nævnte forsikring dækkede i henhold til dennes vilkår pkt. 15. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses - udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Denne bestemmelse er en udvidelse i forhold til standarddækningen på en ejerskifteforsikring, og der er ikke i forsikringsbetingelserne for den verserende klages forsikring en tilsvarende udvidelse af forsikringen.

Det er således fortsat en forudsætning for dækningen, at forholdet opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 3.

Som nævnt er det vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder dette skadebegreb."

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.
…

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
…
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.

7. 81.313

…

5 Hvad dækker ekstraforsikringen (tilvalg)

Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstraforsikringen er valgt.

…

Installationerne er ulovlige, hvis de på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne."

Nævnet har fået forevist de indsendte fotos.

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at ventilationsforholdene i tagrummet ikke opfylder, hvad der må opfattes som krav.

Forsikringen er ikke udvidet til at dække ulovlige forhold, og dækning kan derfor kun opnås, hvis der er opstået en skade, eller der foreligger nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af sagen - herunder de fotos, nævnet har fået forelagt - at lægterne er mørke på overfladen, hvilket må anses at hidrøre fra ventilationsforholdene. Men efter nævnets opfattelse kan forholdet ikke karakteriseres som en skade. Henset til den relative fugtighed, der blev målt i lægterne, finder nævnet heller ikke, at der er nærliggende risiko for, at misfarvningen udvikles til svamp eller råd, når det samtidig tages i betragtning, at forholdet ikke har udviklet sig til mere siden 1985.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

8. 81.313

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen