Ankenævnet for Forsikring

921/13

Den 26. august 2013 blev i sag nr. 82.977:

xxxxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende utilstrækkelig ventilation på den forsikrede ejendoms loft. Det er klagerens opfattelse, at den manglende ventilation skyldes, at tagudhænget er blokeret af en dug.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at problemerne med ventilationen på loftet ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Selskabet har bl.a. påpeget, at problemerne med ventilationen skyldes, at klageren har fået renset og malet ejendommens fiberarmerede eternittagplader, samt at han fik foretaget en efterisolering i loftsrummet, hvor isoleringstykkelsen blev forøget fra 100 mm til 300 mm.

Den forsikrede ejendom er fra 1972. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/7 2004. Forsikringen trådte i kraft på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 17/4 2004, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			

…

2. 82.977

A	**5.0 Lofter/Etageadskillelser**			
	5.3 Efterisolering	K1		Loftskonstruktionen bør efterisoleres, og den eksisterende isolering trænger til tilretning, ligesom loftslemmen er uisoleret og ikke tætsluttende. - se også energimærke og -pan -
…				
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	1	Tagfladen har begyndende alge- og mosbegroninger. Hvor skorstenen er nedtaget, er taget lappet med asbestfrie tagplader, som er kendt for kort levetid.
		K3		Ved tagrygningen mangler der tætningsbånd. Forholdet giver god ventilation i tagrummet, men giver også risiko for fygesneindtrængning.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar**
1	A	8.1 Tagbelægning/rygning	Såfremt mosbegroningen på tagfladen tiltager, må det anbefales at få taget afrenset og eventuelt efterfølgende malerbehandlet."

Klageren fik i november 2011 foretaget 2 MycoMeter-test i loftrummet. Af testresultatet fremgår bl.a., at de 2 udtagne prøver viste massiv forekomst af skimmel.

Ved mail af 9/11 2011 til selskabet anmeldte klageren, at han havde konstateret hvide pletter på nogle af tagpladerne i loftsrummet. Af mailen fremgår endvidere bl.a.:

> "Vi har tidligere haft skimmelsvamp på loftet som vi har fået fjernet. I den forbindelse valgte vi at efterisolere som anbefalet i den energirapport vi fik på huset da vi købte det (fra 100 mm til 300 mm).
>
> Vi har nu konstateret at der er kommet hvide pletter på nogle af tagpladerne og har kontaktet det firma, som har foretaget afrensning tidligere. Vi afventer pt. resultaterne af de prøver de tog for at fastslå om det er skimmelsvamp.
>
> I forbindelse med at prøverne bliver taget spørger han om ventilation af loftsrummet. Jeg gør opmærksom på at vi har etableret vindstop men med god frigang til taget og etableret yderligere 6 taghætter som ventilation. Men han påpeger at der er en dug i udhængene som forhindrer ordentlig ventilation og dermed er loftet ikke ventileret nok.

Dette er ingen steder beskrevet i min tilstandsrapport og jeg har ikke på noget tidspunkt lagt mærke til at der har været dug spændt ud i udhængene. Af samme årsag vælger jeg at kontakte jer da det ikke er noget som jeg har haft nogen som helst mulighed for at opdage - selv ikke de vi efterisolerede og monterede vindstop opdagede vi det."

Dertil har selskabet i brev af 25/11 2011 til klageren bl.a. anført:

"**Tilstandsrapport.**
Følgende bemærkninger med relation til det anmeldte forhold er nævnt i tilstandsrapporten

Registrering af bygningens tilstand:

8.1. Tagbelægning (K1) …

Du har oplyst, at du indenfor de seneste par år dels har ladet tagpladerne afrense og malerbehandle og dels har foretaget efterisolering af loftet med en forøgelse af isoleringstykkelsen fra 100 mm til 300 mm. I den forbindelse har du ladet montere 6 ekstra taghætter.

Du har nu konstateret, at der er kommet skimmeldannelser på nogle af tagpladerne og har i forlængelse heraf kastet en del af mistanken på dit tagudhæng. Tagudhænget består af 6 stk. 4" brædder med indbyrdes afstand på ca. 1-2 cm. Der ses på den oprindelige bygning fra 1972 udlagt folie/plast over udhængsbrædder - dog ikke over de to inderste brædder. I tilbygninger ses ikke udlagt folie/plast. Der er således mellem 2 inderste brædder på den oprindelige bygning og generelt mellem brædder på tilbygning mulighed for ventilation.

Såvel i forbindelse med malerbehandling af fiberarmerede eternittagplader som ved efterisolering af tagrum skal man være opmærksom på, at det kan give fugtproblemer i tagrummet. Malerbehandling øger tagfladens dampdiffusionsmodstand - følgerne kan blive kondens på tagpladernes underside, skimmeldannelser på tagplader/træværk eller frostsprængninger af tagpladerne. Tilsvarende vil en kraftigt efterisolering af tagrummet sænke temperaturen betydeligt i tagrummet med tilsvarende følger som ovennævnte.

Ejerskifteforsikring.
Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet det ikke skønnes sandsynliggjort, at der ved overtagelsen for knap 7½ år siden var en skade, der nedsatte bygningens brugbarhed nævneværdigt, hvilket er en forudsætning for dækning.

På overtagelsestidspunktet i 2004 må ventilationen af tagrummet formodes at have været som forudgående 35 år, hvor dette ikke har medført problemer med skimmeldannelser - den på dele af udhængsbrædder partielt udlagte folie/plast vurderes således ikke at have medført nævneværdige fugtmæssige problemer.

Tiltag omkring overfladebehandling og efterisolering vurderes af have ændret fugtforholdene i tagrummet i en sådan grad, at det ikke er muligt at vurdere fugtforholdene ved overtagelsen, som ejerskifteforsikringen tager udgangspunkt i.

Det synes dog som nævnt ikke sandsynliggjort, at der ved overtagelsen var tale om en så markant skimmeldannelse eller nærliggende risiko for dette, at dette kunne betegnes som et forhold, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre tagrum af samme type og alder, hvilket underbygges af, at du ikke tidligere har anmeldt forhold omkring fugt/skimmel i tagrummet."

Klageren var uenig i afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet ved mail af 25/11 2011.

Af mailen fremgår bl.a.:

> "1: Du nævner at der er et forhold i tilstandsrapporten som er nævnt vedr. denne sag. Dette er ikke korrekt. Der er tre forhold nævnt i tilstandsrapporten. Det ene er algebevoksning som skal udbedres - det er gjort for mit vedkommende for ca. 5 år siden. Det andet er at det anbefales at isoleringen forbedres - hvilket er sket i sommers. Det tredje forhold er fugleklodser - her anbefales det at dette udbedres af henhold til fygesne - dette er sket samtidigt med algebehandling.
>
> Når du så samtidigt konkluderer at ovenstående er årsagen til skadens opståen - så betyder det at de anbefalinger i tilstandsrapporten er fejlvisende, og vil ved en udbedring medføre at husets tilstand forringes. Dette vil jeg gerne have bekræftet, da det så vil blive brugt i et evt. krav mod den udførende af tilstandsrapporten.
>
> At du I din afgørelse også skriver at der Ikke tidligere har været anmeldt en skade vedr. skimmelsvamp, så antager jeg der er tale om en forglemmelse, de jeg gør dig opmærksom på at jeg har meldt denne skade lige efter påske I 2010. Dette skete under fremvisning af huset. Der blev det vurderet at der ikke var tale om en trænedbrydende svamp, og derfor dækkede forsikringen ikke - og jeg afholdte udgiften.
>
> Efter min overbevisning er der tale om et skjult forhold, som har været på huset siden min overtagelse, og skaden er opstået som følge af at jeg har fulgt de anbefalinger som der står tilstandsrapporten. Dette bekræftes af den udtalelse som jeg har sendt til dig fra den Ingeniør som har besigtiget mit hus.
>
> At du skriver I din afgørelse at der mellem de to inderste brædder er ventilation og dette skulle være nok - vil jeg meget gerne have at du dokumenterer, da jeg endnu har til gode, at finde en sen er enig i denne betragtelse. Tværtimod har dem som jeg har kontaktet sagt, at der skal være ventilering I udhænget, og dette må ikke blokeres (deraf kan det forekomme besynderligt, at der i mine forsikringsbetingelser står at såfremt den naturlige ventilation blokeres - dækker forsikringen ikke). Er det ikke det jeg har oprettet som en skade, og som I nu afviser?
>
> Jeg mener ikke at jeg på nogen måde har kunnet drage den konklusion, at såfremt jeg fulgte de anbefalinger som der står i min tilstandsrappet ville dette betyde, at jeg ville få et Indeklima problem på mit hus - derfor mener jeg ikke at jeg har haft nogen som helst mulighed for at kunne forudsige dette."

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket dog ikke resulterede i enighed.

I brev af 19/7 2012 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Det er min klients og min opfattelse, at Tryg skal anerkende skaden i tagkonstruktionen som værende en forsikringsdækket skade på forsikringen hos Tryg.

5. 82.977

Endvidere er det min klients og min opfattelse, at de fugt- og skimmelsvampeproblemer, der er i min klients ejendom, skyldes en fejl, der var til stede på overtagelsestidspunktet, idet tagkonstruktionen nærmest var blokeret på grund af den 'dug', der var opsat.

Det skal derfor gøres gældende, at forsikringsselskabet er forpligtet til at anerkende skaden i form af den manglende ventilering af loftsrummet med deraf følgende fugt- og skimmelsvampeproblemer som værende en forsikringsdækket skade.

Selskabet gør så blot gældende, at problemerne med ventilationen skyldes den afrensning/maling af taget samt efterisolering, som min klient har foretaget - det må dog i det hele afvises.

Min klient har udelukkende foretaget sædvanlige og almindelige vedligeholdelsesmæssige arbejder på ejendommen og endda arbejder, der er henstillet at udføre i henhold til den tilstandsrapport, der er udarbejdet i forbindelse med min klients overtagelse af ejendommen."

Dertil har selskabet i brev af 28/8 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vores kunde overtager ejendommen den 1. juli 2004, og mere end 7 år efter overtagelsen af ejendommen anmelder vores kunde, at der er konstateret opfugtning i tagrummet.

I den mellemliggende periode har vores kunde forøget isoleringen i tagrummet fra 100 mm. isolering til 300 mm. isolering, ligesom vores kunde har foretaget afrensning og maling af tagbelægningen.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er det en forudsætning for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen, og på dette tidspunkt enten udgjorde en skade eller udgjorde en nærliggende risiko for skade.

I den tilstandsrapport der lå til grund for vores kundes køb af ejendommen er der ikke noteret noget omkring opfugtning af tagrummet. Der foreligger kommentar omkring ventilationen af samme, idet den bygningssagkyndige under pkt. 8.1, påpeger, at de manglende tætningsbånd, giver god ventilation i tagrummet; men indebærer risiko for fygesne.

Det er da også først efter vores kunde dels har fået foretaget afrensning og maling tagfladen; samt efter vores kunde har forøget isoleringen af tagrummet, at der konstateres skimmel i tagrummet.

Af vedlagte artikel fra Bolius fremgår det blandt andet, at hvis man overvejer, at efterisolere et loft skal man være opmærksom på, at dette kan medføre en ændring af fugtforholdene på loftet, herunder en ændring af ventilationen af tagrummet.

Til orientering vedlægges endvidere kopi af Byg-erfa 93.02.16, hvoraf følgende blandt andet fremgår:

'En malerbehandling af fiberarmerede cementplader øger tagets dampdiffusionsmodstand. Der må man være opmærksom på fugtproblemer i tagrummet…..'

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet omkring manglende ventilation var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Hvis der havde været problemer med ventilationsforholdene ved overtagelsen af ejendommen ville der tidligere have været konstateret fugtrelaterede skader, ligesom disse fugtrelaterede skader ville være af mere udbredt og nedbrydende karakter.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at efter Forsikringsaftalelovens § 22, er det vores kunde der har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade, herunder, at forholdet var til stede ved overtagelsen.

Som nævnt finder vi ikke, at vores kunde eller dennes advokat har løftet denne bevisbyrde. Snarere tværtimod.

Henset til ovenstående og de fremlagte artikler er det efter vores opfattelse sandsynliggjort, at de tiltag, som vores kunde har foretaget på ejendommen har været eller kan have været medvirkende til at ændre fugtforholdene i luftrummet, herunder har de nedsat ventilationen af loftsrummet.

At den bygningssagkyndige tilstandsrapporten anbefaler en afrensning og maling af tagbelægningen, samt i energimærket anbefaler en efterisolering af loftsrummet, ændrer ikke på, at den manglende ventilation af loftsrummet ikke var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Uden hermed at have taget stilling til, om rådgivningen var korrekt eller ej, skal vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at ejerskifteforsikringen **[ikke]** omfatter et eventuelt ansvar for den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten.

Ejerskifteforsikringen hæfter således ikke for eventuelle fejl eller mangler ved den rådgivning, som den bygningssagkyndige har givet i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten."

Ved brev af 16/11 2012 til nævnet har klagerens advokat fremsendt notat af 15/11 2012 fra en civilingeniør . På baggrund af en besigtigelse af ejendommen udtaler civilingeniøren, at problemerne med skimmelsvampen: "..ene og alene kan tilskrives manglende ventilation af tagrummet, grundet lukning af udhænget."

Efterfølgende er selskabet og klagernes advokat ved breve af 22/11 2012, 15/2, 28/2 og15/3 2013 til nævnet fremkommet med yderligere bemærkninger.

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.

7. 82.977

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.

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 måtte lægge til grund, at den konstaterede skimmelvækst skyldes kondensdannelser som følge af utilstrækkelig ventilation.

På det foreliggende grundlag finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skimmelvæksten på loftet eller årsagen til skimmelvæksten var til stede ved klagernes overtagelse af ejendommen. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Herefter, og idet det af klageren i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen