919/13

Den 24. juni 2013 blev i sag nr. 83.814:

xxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxx x

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 i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skader på den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1954. I 1980 blev der lagt nyt tag. Af tilstandsrapport udarbejdet den 10/12 2008 fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Beboelsen, ekskl. tagbelægning, er udført i materialer, der var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. Der er foretaget flere ændringer i den oprindelige bygning. Der er udført tilbygning på den oprindelige bygning. Bygningen har fået påbygget 1. sal. Den håndværksmæssige udførelse er af god kvalitet. Vedligeholdelsesstanden er god.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Mosbegroninger på taget på gammelt hus.
	8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Nedbrydning i vindskeder mod have samt lidt

			nedbrydning i vindskede mod vej og nedbrydning i dækbræt ved kvist ved hovedindgang samt i sternbeklædning på tilbygning.
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Rendejern er rustangrebne.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

	Ja	Nej	Ved ikke
…			
8. Tage			
8.1 Har taget været utæt? Hvis ja, hvor? **Nyt betontagsten 1980.**	☐	☒	☐
8.2 Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?	☐	☒	☐
…			
8.5 Er der adgang til skunkrum? Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til?	☒	☐	☐
8.6 Er der adgang til tagrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
8.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	☐	☒	☐"

I sundhedsattest af den 10/12 2008 fremgår bl.a.:

"**5. Skønnede restlevetider samt vedligeholdelsesstand for udvalgte bygningsdele på beboelsesbygning(er)**
Bygning A: Beboelse, Bygning B: Garage/udhus

Litra	Bygningsdel	Restlevetid	Vedligeh.	Bemærkninger
A	Tagbeklædning	>20 år	I	
A	Vinduer/udvendige døre	>20 år	I	Ovenlysvindue har restlevetid 11-20 år og god stand.

"

I forbindelse med besigtigelse af skaden blev der taget prøver, der blev sendt til analyse i Tryg Byggeteknik. Af byggeteknisk rapport af den 30/9 2011 fremgår det bl.a.:

"**Skadeart**

Prøve 1 er udtaget fra beklædning over velux vindue:
Der er tale om overfladeråd og skimmelsvampe.

Forsikringen dækker ikke skader, der skyldes overfladeråd.

Skimmelsvampe er ikke trænedbrydende og er derfor ikke omfattet af svampeforsikringen.

Overfladeråd
Overfladeråd opstår i træ, som er udsat for høj fugtighed og er en langsomt forløbende proces, der er begrænset til træets yderzoner.

Skimmelsvampe

3. 83.814

Skimmelsvampe er meget almindelige i naturen, hvor de vokser i jorden, på døde og levende plantedele m.m. I bygninger kan der også opstå skimmelsvampeangreb, når byggematerialerne opfugtes. Angrebene ses som sorte, grønne, brune eller hvidlige pletter eller plamager sommetider med en lodden overflade.

Årsagerne til skimmelsvampeangreb i bygninger kan være mange, f.eks. utætheder på rørinstallationer, kuldebroer, opstigende grundfugt osv. Angreb af skimmelsvampe er ofte tegn på en uhensigtsmæssig opfugtning af konstruktionen og det bør undersøges, om der skal iværksættes foranstaltninger, der nedbringer fugtniveauet.

I nogle konstruktioner, primært tagrum og krybekældre, er skimmelsvampeangreb ofte uundgåelige, da der vil være perioder, hvor fugtniveauet overstiger grænsen for skimmelsvampevækst."

Skaden blev to gange besigtiget af en tømrermester. I brev af den 1/10 2011 til klageren har denne bl.a. anført:

"Vi har af 2 omgange været på adressen for at besigtige en vand / fugt skade som har udløst en skimmelsvamp på profilbrædderne over Velux vinduet i værelse bagerst på 1. sal.
(Prøve indsendt til analyse - se vedlagte bilag).
Det har været svært at finde ud af hvor vandet er trængt ind, da det er en 1. sal med loft til kip. Taget ser ikke ud til at være så gammelt, men der er manglende tagkit flere steder v/rygningen, så måske presses vandet ind der.
I selve tagkonstruktionen er der isoleret ud til undertag og ingen udluftning.
Undertaget er ikke diff.åben, så manglende udluftning kan / vil skabet kondensproblemer, så fugt ophobes og risiko for svampeangreb øges.
Det vil efter min vurdering være en større opgave at afhjælpe problemet."

Den 19/11 2012 foretog et byggeservicefirma inspektion af ejendommens 1. sal. I brev til klageren af den 27/11 2012 har firmaet herom bl.a. anført:

"På besigtigelsestidspunktet var beklædning fjernet, og det kunne konstateres, at der er flere konstruktionsfejl på første sal som bl.a. har medført kondensdannelse og som igen har givet optimal grobund for råd og skimmel vækst.

1) Undertag er ikke udført korrekt, forkert overlap og for kort overlap, og det sker flere steder (se billede herunder).

…

2) Der er isoleret helt ud til undertag, ingen form for klem / afstandslister, eller udluftningshuller der kan fungere, det vil give optimal gro bund for skimmelsvampe og kondensdannelse (se billede herunder)

Undertaget der er brugt ser ud til at være diffusionstæt, så må isolering ikke gå helt ud, der skal være en afstand på 55-70 mm. Og dette sås ikke ved vores inspektion.
Se eventuelt :http://www.duko.dk/diffusionstaet-diffusionsaaben

…

3) Det, som ses på billede, er udluftning fra badeværelse fra stueetage. Som det ses, bliver udluftning ikke ført korrekt ud, den er ikke isoleret, samt den slutter ikke tæt, så damp fra badeværelset har haft fri passage op i skunken.

…

4. 83.814

1) Samling af el installation, vi påpeger, at det ikke er den korrekte dåse (muredåse), samt det ser ud som om, der har været en form for kortslutning eventuelt pga. af fugt.

El-arbejdet, der er udført på første sal, bør undersøges nærmere af en sag kyndig el installatør, da det ikke ser ud som om, det er udført korrekt iht. de gældende regler.

…

Konklusion:

På baggrund af ovennævnte inspektion vurderes det, at god byggeskik og god håndværksmæssig udførelse er blevet tilsidesat i forbindelse med etablering af 1 sal, i sin tid, da det blev udført.

Det har medført en nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, fordi det håndværksmæssige arbejde er mangelfuldt udført."

Klageren har i klageskemaet dateret den 4/1 2013 bl.a. anført:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Ventilering af undertag. Korrekt pålægning af undertag. Vægbeklædning på 1 sal, inkl. dampspærre og isolering. 3 stk velux-vinduer. Afvaskning af spær, samt gennemgang af spærenes tilstand. Gennemgang af elektricitet og evt. udbedring, samt eksisterende stikkontakter reetableres. Udbedring af ventilering mellem badeværelse og husets tag. Udbedring af ventilering mellem køkkenet og husets tag. Parket-gulvet reetableres på 1 sal. Radiatorerne reetableres på 1 sal. Evt murarbejde udføres i forbindelse med reetablering af 1. sal. Godtgørelse af udført arbejde inkl. materialer til dags dato, samt sagsomkostninger betalt."

I supplerende sagsfremstilling af samme dato har han bl.a. bemærket:

"**Konklusion:**
Vi føler os dybt krænket af forsikringsselskabet Tryg. De har bevidst trukket sagen i langdrag, beskyldt os for planlagt arbejde af 1. salen, prøvet at overbevise os om mug/skimmelsvamp ikke er farligt for vores helbred, samt fået os til at vaske beviserne (mug og svampe) af spærene, hvor der i virkeligheden skulle have været iværksat en undersøgelse af forholdene.
I juni 2012 havde jeg en længere samtale med en Tryg medarbejder …, som prøvede at tale os fra sagen. Hun mente ikke mug/skimmelsvamp/svamp var en skade. Hun mente heller ikke det var en følgeskade af uhensigtsmæssige forhold. Hun mente faktisk slet ikke vi havde nogen skade. Jeg prøvede flere gange at forklare forholdet med undertaget og skaderne men hun ville ikke lytte."

Selskabet har i brev af den 28/1 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling** en 20. juli 2011 anmelder vores kunde telefonisk til Villaforsikringen, at der trænger vand ind på 1. salen.

Vi lader ejendommen besigtige, og den 27. oktober 2011 modtager vi en rapport fra vores håndværkertaksator. Rapporten er stilet til vores kunde, og formodes fremsendt til samme.

Herefter retter vores kunde telefonisk henvendelse til Villaforsikringen, der stiller kunden om til ejerskifteforsikring, for at denne kan vurdere, om forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen.

5. 83.814

Forholdet bliver således anlagt på ejerskifteforsikringen den 15. november 2011, og vores taksator besigtiger ejendommen den 29. november 2011.

På baggrund af sin besigtigelse skriver vores taksator til kunden den 9. december 2011, og i dette brev meddeler vi, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, idet forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, og idet forholdet ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Det vurderes at årsagen til vandindtrængningen er utætte fugebånd, der er omkring 30 år gamle.

Den 13. februar 2012 retter vores kunde telefonisk henvendelse til vores taksator, hvor han oplyser, at der er konstateret mug på spærene. Vores kunde oplyser i den forbindelse, at han er ved at skille tagkonstruktionen ad, samt at han vil lave det hele om nu.

Vores taksator oplyser i den forbindelse, at en eventuel manglende dampspærre ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand, samt at den mug, der findes i konstruktionen ikke er en fejlkonstruktion eller en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er ikke skadeligt for kunden i forhold til indeklimaet, når det befinder sig ude i konstruktionen, og forholdet afviger ikke fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Herefter retter kunden henvendelse til Villaforsikringen den 8. marts 2012 for at anmelde, at kunden i forbindelse renoveringen af 1. salen har konstateret råd i en af bjælkerne.

Vores håndværkertaksator besigtiger ejendommen, og kunne i den forbindelse konstatere, at der er tale om en smule gammelt råd, der ikke har styrkemæssig betydning, hvorfor det afvises over Villaforsikringen. Samtidig konstaterer taksatoren, at der ikke er fugt i området.

Denne rapport er udarbejdet den 15. marts 2012, og samme dag bliver rapporten lagt ind på ejerskiftesagen.

Den 2. juli 2012 skriver vores taksator til kunden, og af dette brev fremgår det blandt andet, at forholdet fortsat ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, samt at vores ejerskiftetaksator har været i kontakt med håndværkertaksatoren og derigennem er oplyst om, hvorledes forholdene så ud i forbindelse med dennes besigtigelse af ejendommen.
…
Argumentation
'Vores kunde overtager ejendommen den 1. august 2009, og anmelder den 20. juli 2011 eller næsten 2 år efter overtagelsen, til Villaforsikringen, at der er konstateret vandindtrængning på 1. salen af ejendommen.
…
Ved … besigtigelse kunne det konstateres, at der kommer vand ind ved oversiden af inddækningen ved tagvinduet.

Årsagen til indtrængningen skyldes, at tætningsbånd og eller tagkit er udtjent. Taget er oplagt i ca. 1980, og der er derfor tale om almindelig vedligeholdelse af taget.

Selve vandindtrængningen er sket 2 år efter vores kundes overtagelse af ejendommen, og vi finder det således ikke dokumenteret, at der efter oplægning af nyt tag, og inden 2011 har været vandindtrængning på ejendommens 1. sal, hvorfor selve vandindtrængningen ikke har været til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Det forhold, at tagkit eller tætningsbåndet er slidt så meget, at der kan trænge vand ind i ejendommen, afviger ikke fra, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forholdet opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vores kunde begynder herefter på en udbedring af første salen, og i den forbindelse tages bræddevæggen ned, hvorefter vores kunde konstaterer en ældre rådskade, der anmeldes til Villaforsikringen.

Ved besigtigelsen af denne kan det konstateres, at der er tale om en ældre rådskade, som ikke har konstruktiv betydning, hvorfor forholdet ikke er omfattet af Villaforsikringen. Samtidig konstatere vores håndværkertaksator, at der ikke kunne konstateres opfugtning af konstruktionen, eller andre tegn på, at denne havde været opfugtet.

At der har været et mindre skimmelangreb ændrer ikke på dette, idet det anførte skimmelangreb ikke afviger fra, hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Skimmelsvamp kan i sig selv være en dækningsberettigende skade, men det fordrer, at angrebet har en sådan intensitet ved overtagelsen, at ejendommen ikke kunne beboes på dette tidspunkt.

Henset til, at vores kunde har beboet ejendommen i næsten 2 år inden forholdet anmeldes, finder vi det ikke dokumenteret, at skimmelsvampen har en sådan udbredelse, at det i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

I relation til ejerskifteforsikringen er det fortsat vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret på taget ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

På tidspunktet for ændringen af tagkonstruktionen var det ikke usædvanligt, at isolering blev lagt helt tæt op af tagbelægningen. Det har efterfølgende vist sig, at dette kan indebære en risiko for opfugtning af konstruktionen, idet der ikke er ventileret mellem isoleringen og tagbelægningen.

Ved vores besigtigelser har vi imidlertid ikke kunnet konstatere rådskader eller lignende, som en følge virkning af, at isoleringen ligger så tæt op af tagbelægningen. Der er således ikke konstateret skader, som følge af, at isoleringen ligger så tæt.

I betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er et dækningsberettigende forhold defineret som 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

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

Henset til, at det på tidspunktet for opførelsen af tagkonstruktionen ikke var usædvanligt, at isoleringen blev lagt tæt op af tagbelægningen, er det fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke afviger nævneværdigt fra hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Som nævnt tidligere er der ikke konstateret råd eller anden nævneværdig opfugtning i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er derfor fortsat vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Herudover finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at der er tale om en fejlkonstruktion af tagkonstruktionen, når der henses til tidspunktet for opførelsen af tagkonstruktionen. konstruktionen afviger således ikke fra, den måde som tagkonstruktionen blev udført på, på tidspunktet for opførelsen af tagkonstruktionen.

Hvis det dokumenteres, at der er tale om en fejlkonstruktion er det en forudsætning for dækningen, at der er sket en skade på grund af fejlkonstruktionen.

At dette er en forudsætning fremgår af betingelsernes pkt. 4.2 hvoraf følgende fremgår.
…
Idet vi ikke finder det dokumenteret, at der er sket en skade, som defineret i vilkårenes pkt. 3, som følge af konstruktionen, er det vores opfattelse, at selv hvis der var tale om en fejlkonstruktion, vil forholdet ikke være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af den 13/2 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"**Tryg Forsikring:** Muggen befinder sig ude i tagkonstruktionen.

Min kommentar: Tagets opbygning udefra og ind: Betontagsten, Undertag (Diffusionslukket), Isolering, plast eller alufolie (Ikke dampspærre), vægbeklædning.

Muggen/skimmelsvampen sidder på spærene hvor isoleringen har siddet. D.v.s indvendigt, så indeklimaet bliver påvirket. Jeg har ikke billeder af det store angreb på alle husets spær, da … i februar 2012, rådede mig til afrensning af spærene med rodalon eller lunkent vand.
…
Tryg Forsikring: Ingen opfugtning, samt ingen skader på huset.
Min kommentar: P.g.a fejlkonstruktion i taget (Forkert brug af undertag, materialer og manglende ventilering) er der sket en opfugtning, som har medført skimmelsvamp og skader på byggematerialerne.
…
Tryg Forsikring: Planlagt arbejde/renovering af 1.sal

Min kommentar: Jeg har på intet tidspunkt planlagt renovering af 1.sal. Jeg lavede faktisk en aftale med Tømrermester … efter besøget med … i november 2011 at [tømrer] skulle komme og nedtage tagstenene fra vinduet til tagryggen, så vi kunne undersøge forholdene nærmere. Desværre kom vinteren med sne så vi indstillede undersøgelsen på ubestemt tid. I februar 2012 valgte jeg at undersøge forholdene indefra og konstaterede undertaget, byggematerialerne og fremgangsmåden var årsagen til skaden."

8. 83.814

Selskabet har i brev af den 27/2 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"For god ordens skyld henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at der mellem spærene og beboelsesdelen har været plastfolie eller alufolie, samt malede plader, der ville have holdt eventuel skimmel ude fra selve beboelsen.

Det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed."

Klageren har i brev af den 11/3 2013 til nævnet til dette bl.a. anført:

"Betonteglsten
Lægter
Diffusionslukket undertag **uden** ventilationsventiler eller andre foranstaltninger, som giver ventilation til undertaget.
Husets spær
Isolering mellem spær.
Delvist alufolie og plastikfolie (ingen dampspærre), som er delvist sømmet eller løst pålagt.
Træbeklædning (Profilbrædder).
I skunken er der træplader sømmet fast til husets spær uden alufolie eller plastikfolie. Se tidligere indsendte billeder.

Skimmelsvampen sidder på husets spær og byggematerialerne. Se tidligere indsendte billeder. Undertaget og isoleringen var drivvådt ved nedtagningen, så alu- og plastikfolien har ikke ydet nogen form for beskyttelse.

Jeg henviser endvidere til brevet fra Tryg Byggeteknik:
Prøve 1 er udtaget fra **beklædning over velux vindue.** Der er tale om overfladeråd og skimmelsvampe.
Dette må også bevise alu- og plastikfolien ikke har ydet nogen form for beskyttelse, da prøven er udtaget fra træbeklædningen indvendigt."

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 føl-

ge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at de anmeldte forhold udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herved lagt vægt på, at skimmel- og fugtproblemernes omfang i alt fald i et vist omfang - som anført af selskabet - må anses at skyldes nedslidt tagkit eller tætningsbånd ved et velux vindue, som klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist er opstået forud for overtagelsen af ejendommen.

Endvidere har nævnet i sin vurdering lagt vægt på tagkonstruktionens alder, samt at det af klageren ikke er godtgjort, at de konstaterede skimmelforekomster har nedsat brugbarheden af beboelsesrummene i ejendommen.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne har afvist at yde dækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand