931/14

Den 20. januar 2014 blev i sag nr. 84.543:

xxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxx
xxxx xxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxx

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 køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende utilstrækkelig ventilation i en tagkonstruktion.

Selskabet har tidligere anerkendt at dække udgifterne til etablering af luftventiler i undertaget samt til ilægning af et aftræksrør. Selskabet afviser at udbetale yderligere erstatning med henvisning til forsikringens skadebegreb og forsikringstiden.

Klagerens hus er fra 1937. Forsikringen trådte i kraft den 8/3 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 1/2 2007, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
8. Tagkonstruktion		
8.11 Ventilation	K1	Isolering ligger tæt på undertag. Note: Der er dog ingen tegn på opfugtning.
8.12 Isolering	K1	Der er ikke etableret gangbro."

Det fremgår af sagen, at huset oprindeligt havde 2 ovenlysvinduer - et i den nordvendte side af taget og et i den sydvendte side af taget. Ovenlysvinduet i den nordvendte side

af taget fik klageren i efteråret 2011 udskiftet med et nyt velux-vindue. Samtidig blev der monteret et nyt velux-vindue i samme tagflade.

I klageskema af 2/6 2013 har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Efter at have overtaget huset fandt vi ud af at der, efter overgang fra frostvejr til tøvejr, dryppede vand ind ved lysningerne i de ovenlysvinduer som er monteret i huset.
Forsikringsselskabet mener at dette forhold opstår på grund at afstanden mellem isolering og undertag. Forsikringsselskabet mener yderligere, at dette ikke er dækket af ejerskifteforsikringen da der i tilstandsrapporten er noteret en K1 hvor der står, at isoleringen ligger tæt på undertaget.
Vi [har] efter overtagelsen udskiftet det ene ovenlysvindue og på opfordring fra forsikringsselskabet etableret ekstra udluftning i undertag samt isat aftræksrør for at afhjælpe dannelsen af den rimfrost som hver vinter medfører vandindtrængning ved lysningerne. Men dette har ikke haft den ønskede effekt. VI har konstateret at isoleringen de fleste steder ikke ligger tæt på undertaget, men faktisk ligger an mod undertaget. Ydermere kan det ses at spærene er fugtige og når man tager lysningen af ovenlysvinduet kan man se at forskallingen har været udsat for betydelig fugt.
Vi mener derfor at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker at forholdet skal accepteres som værende dækket af ejerskifteforsikringen og ønsker det udbedret i alle skråvægge. Vi har allerede installeret ét nyt ovenlysvindue som lider under samme forhold, og da vi har til hensigt at installere flere ovenlysvinduer kan vi derfor kun forvente at disse ligeledes vil være underlagt samme forhold."

Dertil har selskabet i brev af 21/6 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Argumentation**
Vores kunde overtager ejendommen den 8. marts 2008, og anmelder første gang den 4. januar 2011, eller mere end 2½ år efter overtagelsen, at der er sket vandindtrængning ved et Velux vindue i taget.

Vi besigtiger ejendommen den 8. februar 2011. Ved denne besigtigelse kunne det konstateres, at der var dryppletter i overkanten af lysningen i 2 stk. tagvinduer, samt på trappetrin; men derudover ikke yderligere skader på bygningen.

Fugtmålingen i lysningen viste 9-11% træfugtighed, hvilket er normalt. Der kunne ikke konstateres fugt i tagrummet, ligesom tagrummet var tilstrækkelig ventileret. Dog kunne effekten af ventilationen mellem isolering og undertag ikke vurderes.

Vores taksator kunne ikke ved besigtigelsen konstatere årsagen til fugtindtrængningen; men vurderede, at der kunne være 3 mulige årsager, enten at sne og is er frosset fast over tagvinduet, hvilket ikke ville være omfattet af ejerskifteforsikringen, eller fejl ved inddækningen, hvilket kunne være omfattet af ejerskifteforsikringen, eller smeltevand fra rimdannelse på undersiden af undertaget i skråvæg over tagvinduet, hvilket måske kunne være omfattet af forsikringen.

Dog fastslog vores taksator, at hvis årsagen skulle være, at isoleringen ligger for tæt op af undertaget, vil det ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen, idet dette ikke var klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vores taksator anmoder kunden om at undersøge forholdene nærmere, samt om at vende tilbage, når disse undersøgelser er afsluttet.

Mere end 1 år efter vi har sendt denne besked til vores kunde, vender kunden tilbage med oplysninger om, at han har skiftet vinduerne, og at der igen er konstateret vandindtrængning i ejendommen.

Vi besigtiger ejendommen, og på baggrund af denne besigtigelse tilbyder vi den 18. maj 2012 dækning for etablering af ventiler i undertaget ved de udskiftede vinduer, samt ilægning af et aftræksrør.

Næsten 1 år senere nemlig den 15. februar 2013 vender vores kunde tilbage med oplysninger om, at det igen har dryppet ind ved de nye vinduer, og i forbindelse med vores tredje besigtigelse, efter at lysninger var taget ned ved vinduet kunne det konstateres, at der i forbindelse med opsætningen af vinduet er blevet etableret en lunke af plast fra vinduet, og i denne klunke er vandet opsamlet, hvorefter det drypper ind i ejendommen.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det således ikke dokumenteret, at årsagen til den nu konstaterede vandindtrængning er den samme, som den oprindelige årsag til vandindtrængning.

Årsagen skal efter vores opfattelse findes i den måde, som Velux vinduerne er opsat på, og da dette er sket i vores kundes ejertid, finder vi det ikke dokumenteret, at årsagen var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er det en betingelse for dækningen, at årsagen var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Da denne betingelse ikke ses opfyldt, kan vi ikke tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Herudover fremgår det af de foreliggende oplysninger, at vores kunde havde ladet et mindre velux vindue udskifte med to større ovenlys vinduer. Ved en sådan udskiftning vil luftgennemstrømningen i tagkonstruktionen ændres betydeligt, hvilket kan give fugtproblemer i konstruktionen, især hvis isoleringen ligger tæt op af undertaget.

Det er endvidere vores opfattelse, at denne ændring af luftgennemstrømningen er eller kan være medvirkende årsag til de fugtproblemer, som vores kunde konstaterer nu.

Da udskiftningen imidlertid er sket efter vores kundes overtagelse af ejendommen, finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet med den mindre luftgennemstrømning var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

I relation til, at isoleringen ligger op af undertaget, hvilket kan medføre en mindre ventilation ved undertaget, er det vores opfattelse, at dette ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom det ikke indebærer *en* nærliggende risiko for skader.

Til grund for denne opfattelse har vi blandt andet lagt vægt på, at taget efter det oplyste er ændret i 1998, og således har fungeret uden nævneværdig opfugtning i mere en 13 ar inden vores kunde konstaterede vandindtrængningen.

Herudover har den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten noteret følgende vedrørende denne del af forholdet:

8. Tagkonstruktion

8.11 Ventilation	K1	Isolering ligger tæt på undertag. Note: Der er dog ingen tegn på opfugtning.
8.12 Isolering	K1	Der er ikke etableret gangbro.

Den bygningssagkyndige har således konstateret og beskrevet, at isoleringen ligger tæt op af undertaget; men har konstateret, at der på besigtigelsestidspunktet ikke var tegn på opfugtning grundet dette.

Det er vores opfattelse, at forholdet omkring isoleringen tæt op af undertaget ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og da ejerskifteforsikringen i henhold til betingelserne ikke omfatter forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten; medmindre de er klart forkert beskrevet, kan vi ligeledes af denne grund ikke tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klageren i brev af 3/7 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"1. I Trygs fremlægning fremstår det som om, at vi klager over vandet ved de nye vinduer på nordlig tagside.
Vandet ved vinduerne er jo blot symptomerne som viser, at der er en fejl et eller andet sted. Der er samme problem med vand ved vinduet på sydlig tagside som IKKE er blevet skiftet siden huset blev overtaget.

2. Ydermere fremstår det som om, at der ikke var nogen problemer i de knap 3 år der gik fra vi overtog til vi anmeldte skaden. Dette er ikke korrekt.
Forklaring:
De vinduer som sad i da vi overtog huset var/er af typen 'Klassisk ovenlysvindue', hvor hele rammen er af metal. I forbindelse med frostvejr medfører dette, at luft fra rummet ved kontakt med ruden og den iskolde ramme afkøles, hvorved den relative luftfugtighed stiger. Denne stigning i relativ luftfugtighed bevirker at der dannes kondens. Denne kondensering, kombineret med den iskolde ramme, medfører at kondensvand sætter sig som is på indersiden af vinduesrammen. Jo længere tid der er frostvejr, jo mere is akkumuleres. Denne is smelter så når det bliver varmt nok udenfor og det drypper ned på gulvet. De første to år bemærkede vi godt nok, at det så ud som om at der kom vand ud af samlingerne, men vi tilskrev det den mængde is som var ved at smelte fra indersiden af vinduesrammen.
Derfor anmeldte vi ikke sagen før det var helt åbenlyst at der væltede vand ind. (Hvilket vi har optaget på video og sendt til Tryg.)

3. Sagen drejer sig derfor ikke om de installerede ovenlysvinduer, men nærmere om den manglende ventilation mellem isolering og undertag.

4. Vi har bedt en bygningskonstruktør om at give en faglig beskrivelse af forholdene."

5. 84.543

Af den ovenfor omtalte beskrivelse af 31/7 2013 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse af problem med kondens/fugt i tagkonstruktionen.

Undertaget på huset er udført som en kraftig bitumen, tagpap lignende undertag, som er meget stærk og ikke diffusionsåben. Isoleringen på skråvæggene er isoleret helt op under undertaget, og mangler 7 cm luft, for at overholde kravet til fri ventilation. Ligeledes er der ikke udført kip ventilation, i forhold til gældende anvisninger.
Den manglende ventilation medfører fugtophobninger især i forbindelse med de skiftende temperaturer sent efterår, og tidligt forår.

Udbedring af problemet.

Isætning af ventilationsåbninger langs tagfod, sættes i undertaget, og etablering af ventilationsåbninger i kip, sættes ligeledes i undertaget på begge sider af kippen. Udføres fra stige ved tagfod og indefra loftrummet i kip.
Nedtagning af skråvægge på begge tagsider, isolering flyttes 7 cm under undertaget, nyt forskalling og gips, samt maling af vægge.
Isolering i skunken tjekkes samtidig, at den ikke ligger for tæt på undertaget.
Det anslås at udgiften til udbedringen er billigst at udføre indefra, i stedet for at fjerne taget, med opstilling af stilladser mv."

Af selskabets brev af 18/5 2012 til klageren fremgår bl.a.:

"**Min vurdering af det anmeldte forhold er at forholdet, er dækket af jeres ejerskifteforsikring.**

Ved gennemgang af tagkonstruktionens undertag og veluxvindue viste det sig, at der omkring veluxvindue ikke er udført tilstrækkelig ventilation af tagrummet, som derved giver kondens og vandindtrængning ved veluxvinduer og ned af undertag. Forholdet er dækket på ejerskifteforsikringen.

At tagkonstruktionens undertag ligger for tæt på isoleringen og giver manglende ventilation mellem undertag og isolering er beskrevet i tilstandsrapporten og er derfor ikke omfattet af forsikringen.

Erstatningsopgørelse

Forholdet er gennemgået sammen med dig og følgende er aftalt:

Montering af ventiler i undertag ved veluxvinduer samt ilægning af aftræksrør, således at der skabes bedre forudsætninger for udluftning mellem isolering og undertag, ved veluxvinduer."

Efterfølgende er klageren med yderligere bemærkninger i brev af 1/10 2013 og har fremsendt fotos, der efter klagerens opfattelse viser, at isoleringen har ligget helt op ad undertaget. Selskabet har i brev 15/10 2013 til nævnet bl.a. oplyst, at man ud fra de fremsendte fotos kan konstatere, at ”noget af isoleringen har ligget på undertaget; men

det fremgår samtidig af billederne, at lægterne ikke har taget skade på grund af dette forhold…."

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

4.1
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."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag – herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Selskabet har anerkendt at yde forsikringsdækning for udgifterne til etablering af ventiler i undertaget og aftræksrør i tagkonstruktionen. Ifølge klagerens bygningskonstruktørs beskrivelse af 31/7 2013 er "…isoleringen på skråvæggene isoleret helt op under undertaget, og mangler 7 cm luft…" Det er endvidere oplyst, at klageren har opsat 2 nye velux-vinduer, og at der i den forbindelse er etableret en lunke af plast ved et vindue, hvor vand har samlet sig. Klagerens bygningskonstruktør har anvist, at udbedringen af den utilstrækkelige ventilation kræver en ændring af placeringen af isoleringen og ventilation i kip.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at forholdet vedrørende isoleringens placering går væsentligt ud over, hvad klageren måtte forvente på bag-

grund af anmærkningerne i tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at isoleringen ligger tæt på undertaget, og at der ikke på tidspunktet for besigtigelsen er konstateret tegn på opfugtning. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for dette forhold.

På denne baggrund, og da selskabet har anerkendt at yde forsikringsdækning for etablering af ventiler i undertag og aftræksrør, finder nævnet på det foreliggende grundlag, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at yde yderligere forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand