Ankenævnet for Forsikring

Den 6. oktober 2014 blev i sag nr. 85531:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist forsikringsdækning for et forhold vedrørende mangelfuld isolering ved ydermurenes murrem (toprem) og følger i form af kuldebro, varmetab, skimmelsvamp og sortsværtning.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade.

Den forsikrede ejendom er opført i 1976. Klagerne overtog ejendommen pr. 1/9 2007 på baggrund af en tilstandsrapport af 1/3 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a. følgende:

"Registrering af bygningens tilstand
…
3. Yder- og indervægge
3. Ingen bemærkninger
…
5. Lofter/etageadskillelser

5.3 Efterisolering.	K1	Påbegyndt efterisolering, ej færdiggjort. Note: Færdig isolering bør foretages og de træplader der ligger direkte på isoleringen bør fjernes eller hæves 5 cm så der er luft mellem plader/isolering."

Af klagernes skriftlige anmeldelse af 30/9 2012 fremgår følgende:

> ”Skaden består i en sortsværtet bræmme, indvendig, på bagsiden af samtlige ydervægge rundt om hele huset, omkring en 15-20 cm fra loftet. Der er begyndt at vise sig skimmelsvamp i hjørnerne der hvor det er værst.
> Skaden skyldes at man ikke kan efterisolere i hulmuren.
> De øverste mursten står op på højkant, for at holde på disse har man lagt en betonkant hen over hulmuren hvilket giver en kuldebro på de 15-20 cm rundt om hele huset. Da man samtidig har lagt remmen på ydermuren kan man ikke lige komme til at efterisolere.
> Da vi overtog huset var alle vægge og lofter i alle værelser nymalet og der var lagt nyt gulv over det hele. Det er først nu at det er begyndt at vise sig for alvor.”

I brev af 13/12 2013 fra klagernes advokat til nævnet hedder det:

> ”Som det fremgår af korrespondancen har Tryg ved skrivelse af 11. juni 2013 anerkendt, at der er en skade, men konstaterer, at skaden efter Trygs opfattelse ikke nedsætter brugsværdien af bygningen jfr:
>
> *"At et beskedent hulrum på ca. 4-5 X 20 cm bag topremmen evt. mangler isolering vurderes således ikke at have medført en nævneværdigt nedsættelse af bygningens brugbarhed og er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen."*
>
> Det er ubestridt, at der er en skade. Det fremgår af den termografiske rapport, at skaden medfører et temperaturfald i ejendommen, som medfører følgende i forhold til brugbarheden:
>
> 1. Skimmelsvamp samt risiko for spredning heraf i hele huset (bilag …):
> *’Isoleringen bag murrem (toprem) og i forbindelsen til, hulmursisoleringen er mangelfuldt udført. Foruden energispild opstår der skimmeldannelser på de mest udsatte steder.’*
>
> 2. Varmetab med forøgede udgifter til opvarmning af huset til følge (bilag …)
>
> Begge de 2 forhold er relevante i forhold til brugen af huset, idet min klient som følge af skaden vil have væsentligt forhøjede udgifter til opvarmning til et almindelig opvarmningsniveau for en beboelsesejendom. Ligeledes kan min klient risikere, at der vil opstå nye skimmelsvamp rundt omkring på ejendommen på de steder, som ikke er ordentlig isolerede, hvilket på sigt i værste fald kan medføre, at huset bliver ubeboeligt.
>
> Jeg skal derfor på vegne af min klient klage over Trygs afslag og gøre gældende, at Tryg skal anerkende skaden som værende dækningsberettiget og udbedre denne.
>
> Til støtte for min påstand ovenfor skal jeg kort bemærke,
>
> 1. Skadesbegrebet i Trygs forsikringsbetingelser er opfyldt, idet begge forhold hver for sig og tilsammen må betragtes som værende en nedsættelse af brugbarheden af huset i forhold til tilsvarende huse,
> 2. Skaderne udspringer af forhold, som var tilstede på tidspunktet for min klients erhvervelse af ejendommen
> 3. Forholdet fremgår ikke af tilstandsrapporten

4. Trygs afvisning er derfor uberettiget og Trygs påstand om, at brugbarheden ikke er nedsat er i øvrigt udokumenteret."

I brev af 30/4 2013 til selskabet har klagernes advokat ud over selve udbedringen anmodet selskabet om dækning for klagernes udgifter efter det indledende afslag, herunder omkostninger til termografiundersøgelse, salær til bygningssagkyndig og salær til advokatbistand.

Selskabet har i brev af 28/3 2014 til nævnet bl.a. anført følgende:

"Argumentation
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde mere end 5 år efter overtagelsen af ejendommen anmelder, at der er konstateret sorte aftegninger ca. 20. cm. ned fra loftet.

Vi vores besigtigelse kunne det konstateres, at der var sorte aftegninger, men det vurderes at være almindelig forekommende termisk sværtning grundet kuldebroer og ikke skimmelsvamp.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det således ikke dokumenteret, at der er mere skimmelsvamp i ejendommen, end hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I den forbindelse skal vi oplyse, at skimmelsvamp i sig selv kan være en dækningsberettigende skade over en ejerskifteforsikring; men det forudsætter at angrebet på overtagelsestidspunktet har et sådant omfang, at ejendommen ikke kan beboes.

Henset til, at vores kunde har beboet ejendommen i mere end 5 år inden der foretages anmeldelse af sortsværtning af væggen, finder vi det ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var et sådant skimmelangreb.

Af Arkitekt …'s supplerende rapportering til tidligere notat af 14. april 2012, dateret 14. april 2013, anføres det, at foruden energispild opstår der skimmeldannelse de mest udsatte steder.

Henset til, at vores kunde har ejet ejendommen i mere end 5 år, forud for anmeldelsen af sortsværtningen, og at der ikke er konstateret skimmelsvamp i ejendommen eller konstateret mere skimmelsvamp i ejendommen, end hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skimmelangreb.

I forbindelse med den supplerende rapportering dateret 14. april 2012 har vi noteret, at vores kundes advokat oplyser, at der ikke skulle foreligge yderligere rapporter eller notater, hvilket efter vores opfattelse ikke er i overensstemmelse med ordlyden i den supplerende rapportering.

Ved vores besigtigelse kunne vi konstatere, at ydervægge er opbygget af 75 mm gasbeton isolering og 11 cm. skalmur.

Skalmuren er øverst afsluttet med 20 cm. lamineret rem, som er tilbagetrukket 7 cm. i forhold til skalmuren, og dette medfører, at hulmuren bag den laminerede rem er reduceret i forhold til ydervæggen.

Der er efter det foreliggende tale om en almindelig opbygning af ejendommen, som reelt medfører, at der ikke er plads til samme isolering bag remmen, som på den resterende del af ydervæggen, hvilket kan medføre risiko for kuldebroer.

Af den fremsendte termografirapport, der omfatter 6 undersøgte steder på havefacade og gavlmur kunne der alene konstateres mindre udsving på 2-3 grader, hvilket ud fra den sædvanlige konstruktion af bygningen er forventet, og ikke anderledes end hvad der kan konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Dette mindre gradudsving er udtryk for en kuldebro, og som det fremgår af vedlagte Byg - erfa blad er det ikke usædvanligt, at der ved sådanne kuldebroer kan opstå termisk sværtning.

Det er fortsat vores opfattelse, at en sådan termisk sværtning ikke nedsætter bygningens værdi, som bygning, eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

At der efter mere end 5 år skal foretage afrensning eller maling af væggene opfylder ikke definitionen på en dækningsberettigende skade; men må betragtes som almindelig vedligeholdelse af ejendommen.

For god ordens skyld skal vi henlede nævnets opmærksomhed på kendelse nr. 76.140; 83.958; 76.071 og 73.148."

Klagerne lod et arkitektfirma besigtige huset. Af firmaets notat af 2/10 2012 fremgår følgende:

"Ydermur: 30 cm hulmur, 1/2 st. mursten — indv. letbeton — Rockwool murbatts. (ej dimension).
Tag: Gitterspær 25° på murremme - bølgeternit B7 — 100 mm glasulddæk — gipsplader.
Opvarmning: Oliefyr-centralvarme.

1.-konklusion:
Ovennævnte materiale afviger ikke fra, hvad der var 'normalt' for datidens byggeri ud fra bl.a. BR66 (skønnes ikke BR-77).
¤: Isolering sluttede ikke tæt i lofter, ydermure, ved gulve.
¤: Samlinger ved ydermure, langs topdragere, vinduesfalse etc. ligeledes utætte.
¤: Og meget andet.

Tilstandsrapport-1 (TR.1): … (28.10.2004)
Tilstandsrapport-2: (TR-2): … (26.02.2007)

Det fremgår ikke af de udførte TR, om der har været synlige problemer med isolering/tætning etc. Evt. senere efterisolering er ikke oplyst. Her bør bl.a. Energimærke(r) inddrages.

Nuværende ejers fotos:
Der ses tydelige 'kuldebroer' ved vandrette overgange mellem hulmur og topdragere; begge langsider. Her er isolering ringere og der er utæt samlinger.

Ved yderhjørner og mod loft ses kuldebroer og endda begyndende skimmel. På disse steder er der utæt samling mellem hulmursbatts og mellem loftsisolering og hulmursbatts.

Udførelse ved termografi vil kunne afsløre mere nøjagtigt, hvor der er behov for efterisolering.

Indeklima: Kondens i vinduer samt øvrige kuldebroer kunne tyde på for lidt ventilation og evt. for lav temperatur.

2.-konklusion:
Der er behov for omhyggelig efterisolering; evt. ved destruktive indgreb. Samtidig bør indeklimaforhold/temperatur eftergået.

Ejerskifteforsikring:
Er der tegnet udvidet dækning kan man vel påstå, at de skjulte isoleringsfejl ikke burde været der, trods datidens vanlige sjusk. Det må vel være skjulte fejl, som medfører skader som skimmel."

Klagerne fik på den baggrund foretaget termograferinger i huset. I termografirapport af 9/4 2013 hedder det:

"… Som det kan ses, er der en kuldebro i toppen af ydervæggene.
På toppen af ydervæggene ses indvendig mørke aftegninger, som slutter ved underkanten af kuldebroerne. Det er min bedste vurdering, at dette er atypisk for en ejendom som er opført i 1976."

Arkitektfirmaet afgav herefter en supplerende rapportering af 14/4 2013. I rapporten er anført følgende:

"Grundlag: Termografirapport fra firma … pr. 02.04.2013.

De udførte målinger indvendigt i husets lodrette klimaskærm — langs loftet mod vest (havesiden) og mod nordgavl — viser, at der er meget mangelfuld isolering øverst bag topremmen samt langs gavlen.

Dette svarer til de visuelle kuldebroer, som husejer tidligere har fotograferet, og hvor der er konstateret skimmelvækst.

Isoleringen bag murrem (toprem) og forbindelsen til hulmursisolering er mangelfuldt udført. Foruden energispild opstår der skimmeldannelser på de mest udsatte steder.

Isoleringsstanden svarer ikke til de krav, der blev stillet ved opførelsen (iflg. BR 72).

Konklusion:
Den mangelfulde konstruktion med skaderisiko opfylder skadesbegrebet i huseftersynsordningen. Udbedring skønnes muligt at udføre hhv. udefra og fra tagrum."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelse:

”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.”

Nævnet har gennemset fotos.

Nævnet udtaler:
Det må lægges til grund, at den konstaterede skimmelsvamp og sortsværtning hovedsagelig skyldes kuldebroer ved toppen af ydervæggene. Årsagen til kuldebroerne er, at isoleringen ikke er ført helt op bag topremmen.

Nævnet finder at måtte lægge til grund, at kuldebroer i huse fra 1976 er normalt forekommende på grund af datidens konstruktions- og isoleringsmetoder, og at klagerne ikke har bevist, at forholdene i deres hus adskiller sig væsentligt fra, hvad der kan forventes i huse fra den tid.

Nævnet finder derfor, at klagerne ikke har bevist, at forholdet vedrørende isoleringen og kuldebroer nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet finder det ikke bevist, at skimmelvæksten i sig selv udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet.

Nævnet finder det således ikke godtgjort, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

7. 85531

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen