Den 29. juni 2016 blev i sag nr. 89199:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende kuldebroer, fugt og skimmelsvamp.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder forsikringens skadebegreb. Selskabet henviser endvidere til, at forholdet er anmeldt i januar 2011 og derfor nu er forældet.

Den forsikrede ejendom er opført i 1960. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 4/7 2007.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

"Registrering af bygningens tilstand

…

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K1	Der er revnedannelser i murværk mod syd. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.
	K1	Murværk over og under vinduesåbning har revnedannelse mod øst. Note: Der er tale om mindre spændingsrevner fra armering. Overliggere vurderes ikke at være udsat for fugt.

…

2. 89199

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **46.**			
…				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Tilbygget 32 kvm + skalmuret 1969. Garage 32 kvm + ændring af kælder 1982-83. Udestue 19 kvm.**	☒	☐	☐
0.5	Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne? **Men kun som medbyg under vejledning. Alt vedligeholdelse er foretaget af mig selv.**	☒	☐	☐

"

Klageren har i klageskemaet, der er modtaget af nævnet den 14/3 2016, bl.a. anført:

> **"Sagsfremstilling**
> I 2011 opdagede vi fugt i vores hus og har klaget til forsikringen uden held. Vi har forsøgt og udbedre nogle ting, da vi troede det kunne være det. Vi fik ordnet en fuge, isoleret et udhæng, lagt nyt gulv og fået nyt vindue i. Skalden er stadig den samme og vi har fået lavet en terminask måling af vægen. Firmaet der lavede den måling siger der er en kuldebro og de tror det er fordi den skaldmur der er lavet, er lavet forkert.
>
> Har derefter klaget igen også uden held, har klaget til Tryg's eget klagenævn uden held. Vi har efterfølgende fundet ud af, at den gamle ydermur af etanit og er nu også bange for den er fyldt med aspest og det har jeg ikke kunne se i tilstandsrapporten og derfor en skjult ting.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Vi ønsker at få dækket udgifterne til og få lavet de fejl, da vi mener muren er opført forkert og der ikke er taget højde kuldebro som reglerne siger. Og da de årstal på tilstandsparporten ikke passer over end med de byggetilladelser vi har. Så mener jeg ikke den rapport er troværdig.
>
> Samt de oplysninger der er med gamle etanitplader som stadig er unden under, mener vi også taler til vores fordel."

I brev af 11/4 2016 fra selskabet til nævnet heddet det bl.a.:

> **"Argumentation**
> …
> Den 11. januar 2011 eller mere end 2½ år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte vores kunde forholdet til os.
>
> Ejendommen er ifølge tilstandsrapporten opført i 1960 med en hulmur bestående af tegl/kalksandstens formur (skalmur) og letbeton bagmur.
> …
> Sælger af ejendommen har således i forbindelse med salget oplyst, at han havde ejet ejendommen i 46 år, samt at der i 1969 var etableret skalmur (formur) på ejendommen.

Der er ikke i kommunens byggesagsmappe oplysninger, der skulle indikere, at skalmuren skulle have været etableret i 1980, ligesom der ikke er oplysninger om, at ejendommen reelle mure skulle være opført senere.

Ud fra disse oplysninger finder vi ikke, at der omkring 1980 skulle være ændret i muret; vi finder det nærmere dokumenteret, at skalmuren er opført i 1969.

For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at etablering af skalmure i hvert fald ikke i 1969 eller i 1980 krævede en byggetilladelse, idet der ikke er tale om en så gennemgribende renovering eller ændring i brugen af ejendommen, at etableringen af en skalmur var omfattet af byggeloven.

Når en skalmur ikke kræver eller krævede en byggetilladelse, vil etableringen af skalmuren ikke skulle leve op til Bygningsreglementets bestemmelser, idet Bygningsreglementet alene omfatter forhold, som der kræves en byggetilladelse til.

Endvidere er det vores opfattelse, at etableringen af en skalmur ikke er en så gennemgribende konstruktionsændring, at ejendommen opførelsesår ændres.
…
Nævnets opmærksomhed henledes i den forbindelse til kendelse nr. 87.893, hvor der ligeledes var diskussion omkring hvilket årstal en ændret ejendom skulle sammenlignes med, og hvor nævnet fandt, at det uagtet en del ændringer skulle sammenlignes med opførelsesåret.

Vi finder det ikke dokumenteret, at ejendommen skal sammenlignes med andet end tilsvarende ejendomme fra 1960, dog maksimalt med tilsvarende ejendomme fra 1960, med en skalmur fra 1969.

Af de foreliggende oplysninger kan det konstateres, at årsagen til det vores kunde konstaterer på ejendommen er kuldebroer, hvilket er almindeligt forekommende i ejendomme af samme art og alder.

Ud fra det foreliggende må vi fastholde, at forholdet ikke afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder, hvorfor forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Til orientering kan vi oplyse, at Ankenævnet for Forsikring i tidligere kendelser har taget stilling til, hvorvidt kuldebroer i sådanne forholdsvis ældre ejendomme er omfattet af en ejerskifteforsikring, og vi kan i den forbindelse blandt andet henvise til kendelserne 83.958; 78.191; 76.140; 76.071 og 73.418, der alle fandt, at forekomsten af kuldebroer i ældre ejendomme ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring.

Vedrørende forældelse
Herudover er det vore opfattelse, at forholdet er forældet efter de gældende bestemmelser.

Hvornår et krav mod en forsikring er forældet er reguleret i Forsikringsaftalelovens § 29, sammenholdt med Forældelsesloven fra 2008.

I henhold til disse bestemmelser forældes et krav mod forsikringsselskabet 3 år efter forsikringstageren har haft en formodning om, at der var tale om et forhold, som forsikringsselskabet skulle tage stilling til.

Idet vores kunde anmeldte forholdet den 11. januar 2011, vil krav mod forsikringen være forældet pr. 11. januar 2014. Kravet er dog tidligst forældet et år, efter forsikringsselskabet har meddelt forsikringstageren, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

Af de foreliggende oplysninger kan vi konstatere, at vi i forbindelse med den oprindelige anmeldelse af forholdet, afviste dækningen den 10. maj 2011. Der var derefter nogen mailkorrespondance frem til 22. maj 2012, uden at dette afstedkom en ændret opfattelse af forholdet.

Idet den oprindelige afslutning af mailkorrespondancen ikke medførte en forlængelse af forældelsesfristen, var forholdet forældet pr. 11. januar 2014, og da vores kunde først vendte tilbage til sagen den 5. februar 2015, var sagen forældet på dette tidspunkt. Dette er endvidere meddelt vores kunde i brev af 18. februar 2015.

Det fremgår ikke af de foreliggende oplysninger, at vi senere skulle have frafaldet denne indsigelse mod jeres krav.

Baggrunden for, at vi lod en anden taksator på ny gennemgå din ejendom var det forhold, at vores kunde oplyste, at muren skulle have været fra 1980, hvorfor vi for god ordens skyld ville undersøge, om dette kunne medføre en ændret holdning til sagen; men det ændrer ikke på, at forholdet kan betragtes som forældet efter de gældende regler."

I mail af 18/4 2016 fra klageren til nævnet hedder det bl.a.:

"Jeg har modtaget et brev fra jer med Tryg Forsikrings udlæg af sagen. Der er nogle ting jeg mener de vælger og tolke på deres måde.

De undre sig over vi ikke laver indsigelsen på skaden 2½ år efter overtagelsen. Det er kun når der er varmekulde ændringer mellem ude og inde man ser og mærker der er noget galt. Vi overtog huset 1. maj (altså sommer) der er der jo ikke der man mærker forskellen, der har altid været koldere ude over det udhæng. Da vi fik våde tær, så reagerede vi på det.

Tryg ville ikke i første omgang sende en mand ud, det det ikke var noget de gør, men han ringer trodsalt til mig og vi snakker om det. Han beslutter sig så for og komme, jeg vil have en ud og besigtige problemet. Han kommer ud med en lille håndholdt fugtmåler og går lidt rundt og holder den på nogle af murene. Han siger at der er ikke mere skimmel og svamp her end i andre nye huse. Vi går udenfor og her finder han en revne i murværket og siger det kan kommer der fra, så den bør lukkes.

For mig og høre, et udbedringsforslag, som var hurtig og lave. Jeg får det lavet og i samme ombæring, så får jeg håndværkeren til og tjekke, om det kan komme oppe fra taget eller ind fra garagetaget. Det gør det ikke og han har samme opfattelse, at det kan være denne revne. Han siger så, at det måske kan hjælpe på kulden, at få isoleret det udhæng. Der gør vi så også, for og være sikker. Stadig under selvrisikoen og uden og belaste Tryg, og det blev først lavet efter Tryg havde været ude, for jeg har ikke set den revne før han viste mig den.

Når jeg mailer Tryg, at jeg ikke har lukket sagen. Så går jeg ud fra, at de vil maile mig og minde mig om deres 3 års regel, men dette sker ikke.

Den 17. juli 2015 skriver Tryg at deres mand besigtiger ejendommen, men på mailen fra … (som jeg får 14/08-15) skriver han, at han var ude ved mig 16. juli 2015 men lad nu det være. Her snakker jeg med … og han siger til mig, da vi står og snakker. Sæt en Gips væg op i værelset og lav lad være med og brug rummet som soveværelse!! Hans ord den dag, som han ikke har skrevet noget om i mailen. Må rummet ikke brus som soveværelse, så er det jo ikke en del af beboelsen og derved passer vores BBR ikke og fugtskaden jo har indvirkning på huses stad og brugbarhed.

Det er korrekt at sælger har boet i huset i 46 år (de er nu … år), men sælger kan da ikke huske 100% præcist hvornår de forskellige tilbygninger og ombygninger er lavet, det ligger omkring 40 år tilbage. Det er korrekt, at … kommune ikke har papir, på en tilbygning/ombygning som er foretaget efter sigende i 1969. Skal man stole på en tilstandsrapport, så må de årstal der står der være rigtige. Der står **'Tilbygget 32 kvm + skalmuret 1969. Garage 32 kvm + ændring af kælder 1982-83 Udestue 19 Kvm'**.

På de byggetilladelser som jeg har fået af … kommune (og sendt til ankenævnet), så står der på dem, at garage og kælder er lavet i 1975/76 og ikke i 1982/83 som tilstandsrapporten siger. Derfor mener jeg ikke at året 1969 kan dokumenteres og de årstal der er skrevet er forkerte.

For mig lyder det underligt at en ny mur rundt om huset ikke er en gennemgrimende renovering, da den ved forket opførsel kan give store problemer. Her har man ikke fjernet Aspes tholdige plader der nu er placeret mellem inder og ydervægge og som tilstandsrapporten heller ikke skriver noget om.

Det er forundrende at Tryg kun nævner 5 forhold som er gået deres ved i ankenævnet, vil da mene der er mange flere sager som denne, men de har nok fået andet udfald."

Selskabet har i mail af 2/5 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde oplyser, at der skulle være konstateret asbestplader i hulmuren. Vi finder ikke at disse plader har medført en skade på bygningen, eller indebærer en nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne.

Det forhold, at der i hulmuren er anden byggematerialer end forventet af vores kunde, medfører ikke i sig selv, at der er tale om en dækningsberettigende skade."

Hertil har klageren i mail af 17/5 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Hæfter mig ved at de påstår jeg mener at de asbestplader der er i hulmuren har medført skade på bygningen. Det var ikke det jeg skrev, jeg pointerede bare at, der ikke var noteret noget om disse asbestplader i tilstandsrapporten, da Tryg siger den er udfyldt korrekt med oplysninger fra tidligere ejer. Dette var for og pointere at, så skulle man da nævne det, da det jo er en skjult og nu farlig materiale og bruge. Ikke andet jeg mente."

Det fremgår af et af selskabet fremlagt telefonnotat, at klageren den 11/1 2011 telefonisk anmeldte, at der er fugt i soveværelse ved ydervæg og gulv. Soveværelset er over nedgravet garage.

Klageren har i en mail af 17/4 2011 til selskabet supplerende beskrevet forholdet således:

> "Jeg skulle over og hente noget på natbordet og gik forbi og da jeg gik om på denne side (hvor der er et vindue) fik jeg våde strømper. Det syntes jeg ikke var helt var meningen og derfor tog jeg tæppet af og det var vådt samt det neden under var vådt. (billede 6,7,8)
>
> Nede i kælderen har jeg nogle grimme sorte skjolder og disse var der også oppe i soveværelset nede ved gulvet. Dem tørrede vi af i første omgang, for og se om de kom igen og det er begyndt og komme igen. Har jeg desværre ingen billeder af, men det er det samme som på billede 4 og 5, dog ikke så store. Loftet er tjekket og der er der ikke noget der er utæt.
>
> Vi har haft en ude fra firmaet … til og se på det og han kunne ikke sige hvad der var galt. Han snakkede om lige fra og tage et par sten ud og til og fjerne en halv mur og det er lige vildt nok syntes jeg. Jeg har også spurgt naboer og venner og famillie om hvad det tror og hvor det kommer ind, ingen kan komme med en logisk forklaring."

I brev af 10/5 2011 fra selskabets taksator til klageren hedder det bl.a.:

> "Det anmeldte forhold er besigtiget fredag den 09.05.11.
> …
> **Anmeldte forhold:**
> 1. Fugt ved ydervæg i soveværelse og i kælder under soveværelse
>
> **Forhold 1**, Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der mug på væg i kælderhjørne, samt let mug aftegning langs fodpanel i soveværelse. Forholdet skyldes kuldebroer i konstruktionerne.
>
> Der er ikke tale om nogen fejlkonstruktion, da huset er opbygget som man kan forvente at et hus fra 1960 er bygget. Forholdet nedsætter således ikke værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til andre eller lignende bygninger i samme alder og stand.
>
> Der ses ingen skade, og der er ikke nærliggende risiko for skade. Forholdet ses ikke at opfylde betingelsernes pkt. 3 i forsikringen."

Af termografirapport af 28/1 2015 fremgår bl.a.:

> **"Termografi af kuldebro**
> …
> **Ordre** Skimmelvækst i soveværelse samt på badeværelse
> …
> **Konklusion:**
> Bygherre har oplyst at der er problemer med skimmel i soveværelset samt i badeværelset i specielt i vinterperioden, bygherre oplyser at de lufter ud i henhold til anbefalingerne for godt indeklima.
>
> Under inspektionen 27.01.2015 ses der tydelig vækst af skimmel langs gulv og fodpaneler Der er konstateret en væsentlig temperaturforskel i de enkelte målinger, der kan skyldes en kuldebro der kan give anledning til skimmelvækst.

Bygherre har fået oplyst af en tidligere ejer at vægen består af følgende:
100mm bagmur i letbeton
100mm isolering med eternitbeklædning
Ny skalmur 108mm teglsten (ca 1980)"

Klageren har i en mail af 20/2 2015 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg har snakket med den tidligere ejer af huset og han fortæller mig, huset har fået ny ydermur i 80'erne, da de byggede en stue til.

Huset er oprindeligt beklædt med etanit, da de vil bygge en stue og udestue til. Der får de lavet denne gule murstens væk vi nu har.

Alt andet lige, vil jeg da mene, at dette også skal overholde et form for nyere byggereglement og derved bliver vores situation jo anderledes."

Selskabet foretog ny besigtigelse den 16/7 2015. Af taksatorrapport af 14/8 2015 fremgår bl.a.:

"Beskrivelsen af bygningen
Huset er opført i 1960 med støbt garage under beboelsen.

Skadesanmeldelse
Der er anmeldt følgende forhold over den tegnede ejerskifteforsikring:
Der er en kuldebro med efterfølgende kondensproblemer i soveværelset over den tidligere garage i kælder. Der er især kondens, der hvor inder muren står over på støbt dæk over garage åbning.

Tilstandsrapport
Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten vedr. ovennævnte skade.
Der er dog følgende bemærkninger under sælger oplysninger Pkt. 0.4: Sælger har i 1982-83 har udført ændring af kælder.

Skadesårsag / skadesomfang / ejerskifteforsikring
Støbt dæk over kældergarage, hvor facademur står oven på det støbte dæk er normalt byggemetode i 1960 og før der var krav om isolering imod kuldebroer. Da dit hus ikke er bygget anderledes end andre tilsvarende huse med støbt garage under, vurderes det derfor at skaden ikke er omfattet, som af et dækningsberettiget forhold under den tegnede ejerskifteforsikring.

Det videre sagsforløb
Da skaden ikke er dækningsberettiget under din ejerskifteforsikring, afsluttes sagen hermed."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"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 fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Det følger af forsikringsaftalelovens § 29, stk. 1, jf. forældelseslovens §§ 2 og 3, at forældelsesfristen for klagerens forsikringskrav er 3 år. Fristen regnes fra det tidligste tidspunkt, hvor klageren kunne fremsætte sit krav.

Klageren anmeldte den 11/1 2011, at der var fugt og svamp i soveværelse ved ydervæg og gulv og i kælderen under soveværelset. Selskabet foretog besigtigelse den 9/5 2011, og selskabets taksator afviste skaden ved brev af 10/5 2011 med henvisning til, at forholdet skyldes kuldebroer i konstruktionen, og at dette er forventeligt for bygninger opført i 1960 og derfor ikke udgør en skade.

Klageren har indhentet en termografirapport af 28/1 2015, hvoraf det fremgår, at der under inspektionen blev konstateret en væsentlig temperaturforskel i de enkelte målinger, hvilket kan skyldes en kuldebro, der kan give anledning til skimmelvækst.

Klageren har i klageskemaet modtaget af nævnet den 14/3 2016 anført, at han ønsker at få dækket udgifterne til at få udbedret konstruktionsfejl ved muren, idet der er kuldebroer.

Nævnet finder, at klagesagen i relation til forældelse angår det samme forhold vedrørende kuldebroer, kondensfugt og skimmelsvamp, som klageren anmeldte den 11/1 2011, og selskabet afviste ved brev af 10/5 2011. Der er ikke fremkommet sådanne nye væsentlige oplysninger om karakteren af det anmeldte forhold, at det kan give grundlag

for at statuere, at den 3-årige forældelse har været suspenderet og først kan regnes fra et senere tidspunkt end i 2011.

Idet selskabet hverken direkte eller i kraft af sin sagsbehandling har givet afkald på at påberåbe sig forældelse, finder nævnet herefter, at klagerens eventuelle krav på forsikringsdækning er forældet forud for, at sagen blev indbragt for nævnet den 14/3 2016. Nævnet kan allerede af den grund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings