Ankenævnet for Forsikring

Den 10. januar 2018 blev i sag nr. 90826:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
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 køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække fugtpletter og sortsværtning på husets 1. sal og har afvist at udskifte isoleringen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der er tale om opfugtning og sortsværtning som følge af sædvanlig forekommende kuldebroer i et hus fra 1947, og at dette ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren overtog ejendommen den 1/8 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 11/4 2015. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen.

I klageskema af 1/5 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Sagens historik
>
> Undertegnede overtog ejendommen … den 1.august 2015. Huset er bygget i 1947 efter den tids standarder og er under den tidligere ejer opgraderet med omfattende isolering af hulmur, loft/vægge, renovering af 1. sal m.m..
>
> I den forbindelse blev flere muligheder for ejerskifteforsikring undersøgt. Herunder blev TRYG forespurgt hvordan TRYG definerede dækningsgrad f.eks. ved tagskader. Fra TRYG var svaret, at der ikke var forbehold i tilstandsrapport/forsikringspolicen, hvorfor eksemplet med tagskaden var omfattet af ejerskifteforsikringen.

I januar [2016] konstateredes omfattende fugt/vandskader på 1.sal i alle rum (3). Skaderne omfattede vægge, skunk, gulv og indbo – værst i gæsterum. Taksator besigtigede skaderne og vurderede at en overstrygning på tagfladerne ville løse problemet. Undertegnede anmodede, efter konsultation med flere fagpersoner, om at få skiftet eventuelt deformeret isoleringsmateriale, da jeg anså det for sandsynlig tese, at årsagen til skaderne var opstået før overtagelse af ejendommen, og vandindtrægningen dermed havde påvirket isoleringen over længere tid. Dette blev afvist af TRYG. Overstrygning blev foretaget i foråret 2016.

Overstrygningen har afhjulpet størstedelen af fugtproblemerne, men primo januar 2017 opstod der igen fugtproblemer i gæsteværelset på 1. sal – nogle af de samme steder som tidligere. Fugtige, sorte områder med vanddryp fra indersiden af væggen der vender mod tagflade. TRYG har foreløbig afvist at ejerskifteforsikringen dækker sidstnævnte skader.

Grundlag for afvisning af dækning

De aktuelle skader i gæsteværelse er besigtiget af 2 taksatorer fra TRYG. Der er foretaget omfattende fugt- og temperaturmålinger af hele 1. sal og taksator har vurderet, at der formentligt er tale om kuldebroer i gæsteværelse pga. mangelfuld isolering. Adgangsforholdene til skunken i gæsterum er vanskelige, hvorfor taksator ikke har fundet/konstateret årsagen til skaderne, men blot målt og vurderet på symptomerne. Iøvrigt henvises generelt til at huset er bygget i 1947, og man derfor må forvente skader pga. den tids byggestandarder.

Afvisning af forsikringsdækning er derfor baseret på måling/vurdering/formodninger om årsagen til skaderne og ikke på konstatering af den faktiske skadeårsag.

Anmodning om revurdering af forsikringsdækning

Undertegnede har ikke tegnet en ejerskifteforsikring for et hus bygget i 1947, men for et hus fra 1947 med efterfølgende omfattende isolering og renovering af 1. sal. Undertegnede har ejerskifteforsikret et hus med en tilstandsrapport/police der ikke tager forbehold for bygningselementer på 1. sal.

Undertegnede har inden tegningen af ejerskifteforsikringen forespurgt TRYG om definition af forsikringsdækning

Givet at taksators vurdering er korrekt, og skaderne skyldes kuldebroer, er det min vurdering, at den tegnede ejerskifteforsikring skal dække de aktuelle skader. Jeg henviser til min oprindelige, af TRYG afviste, anmodning om at få deformeret isoleringsmateriale udskiftet som en følge af vandskaderne fra 2015.

TRYGs sagsbehandling af aktuelle skader

Sagsbehandlingen af anmeldelsen af skaderne fra 2015 har foregået gnidningsløst og upåklageligt.

Sagsbehandlingen af anmeldelsen af skaderne fra 2016 har i bedste fald været problematisk og i værste fald fejlbehæftet, insinuerende og nedladende. Tillad mig af give et par eksempler:

1) Den 8/2 2017 har jeg gjort opmærksom på en række faktuelle fejl i TRYGs grundlag for afvisning af dækning. Sagsbehandleren har ikke forholdt sig til flertallet af indsigelserne.

2) TRYG: 'Derudover blev der i dette rum målt temperaturer mellem 12,5 og 17 grader. Det er alt for koldt og indbyder til problemer med kuldebroer' --- og --- 'Alt i alt er det derfor min anbefaling, at du sørger for at sætte temperaturen meget højere op på 1. salen og sørger for luftskifte 3-4 gange dagligt som beskrevet i mit brev af 8. februar. Der bør ikke stå vindue åbent i lang tid af gangen, da det afkøler konstruktionen helt og skaber kuldebrosproblematik'
Jeg erindrer ikke at have udbedt mig sagsbehandlerens mening om hvad der er for koldt, eller hvordan man foretager udluftning. Tværtimod har jeg tidligere frabedt mig belæring og uopfordrede anvisninger. Rumtemperaturen er normalt markant højere end tilfældet var i måleperioderne, hvilket skyldes udluftning inden taksators ankomst. Jeg er ikke bekendt med, at rumtemperaturen skal være repræsentativ under taksators besøg.

3) TRYG: 'Jeg har også noteret indholdet af din mail af 20. januar 2017. Jeg skal dog bemærke, at vores policeafdeling ikke kan afgøre eller udtale sig om endnu ikke eksisterende skader'.
Som omtalt ovenfor har jeg inden tegningen af ejerskifteforsikringen forespurgt TRYG og dækningsdefinition. Jeg har ikke kendskab til TRYGs organisation og tvivler på at det er kundernes opgave, at vurdere om et svar kommer fra den ene eller anden afdeling af organisationen.

4) TRYG: 'I øvrigt dækker forsikringen ikke forhold, som man er bekendt med før købet'. Jeg håber at tage fejl, men dette udsagn nærmer sig det injurierende. Mit kendskab til husets tilstand, inden overtagelsen, er alene tilstandsrapport og TRYGs forsikringspolice.

Resume:
Omfattende vandskade opstod i 2015.Udbedret med overstrygning af tag. Udskiftning af deformeret isoleringsmateriale afvist af TRYG. 2016 konstateres vandskade i gæsterum på 1.sal. Taksator vurderer/formoder årsag er kuldebroer – hvilket blot bekræfter mistanken om deformeret isoleringsmateriale (glas- og mineraluld).

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At TRYG dækker konsekvenserne af vandskade i 2015 – og sikre udskiftning af deformeret isoleringsmateriale."

Selskabet har i brev af 13/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores vurdering.**
Indledningsvis skal vi henlede nævnets opmærksomhed på, at efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre. Der skal dokumentere kravets berettigelse. Denne regel er endvidere fastslået i Forsikringsaftalelovens § 22.

Det vil med andre ord sige, at det er vores kunde, der skal dokumentere, at forholdet omkring de konstaterede fugtpletter opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vedrørende alder på sammenlignelig ejendom.
I klagen henviser oplyser vores kunde, at han ikke har tegnet en ejerskifteforsikring for en ejendom, der er fra 1947, men at ejendommen skal betragtes som en ejendom fra 1947 med efterfølgende efterisolering af første salen.

Der er ikke i tilstandsrapporten eller købsaftalen oplysninger, der underbygger, at ejendommen skulle være efterisoleret, hvorfor ejerskifteforsikringen og vurderingen af, om forholdet afviger fra tilsvarende ejendomme skal tage udgangspunkt i en ejendom fra 1947.

Det er endvidere vores opfattelse, at en eventuel efterisolering ikke vil medføre, at ejendommen skal vurderes som andet end en ejendom fra 1947, idet en eventuel efterisolering ikke er en så væsentlig ændring af ejendommen eller dens anvendelse, at det skal vurderes anderledes.

Nævnet har i kendelse nr. 86.704 fastslået, at en efterisolering af en bygning fra 1900 ikke medførte, at bygningen skulle vurderes anderledes end en bygning fra 1900, og at kuldebroer derfor ikke var omfattet af en ejerskifteforsikring.

Vedrørende mail om dækningsomfang.
I forbindelse med sagen og klagen til nævnet henviser vores kunde til en mailkorrespondance mellem vores indtegningsafdeling og ejendomsmægleren.

Vores kunde forstår mailen således, at hvis der ikke er taget forbehold eller hvis et forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten, vil forholdet skulle dækkes af en ejerskifteforsikring.

Det fremgår imidlertid af sidste afsnit af mailen, at: *Der kan selvfølgelig være andre ting, der spiller ind fx skal skadebegrebet være opfyldt jvf. bekendtgørelsen, men det kan vi først tage stilling til i en konkret skadesituation'.*

Det fremgår således af svaret til ejendomsmægleren, at der i hvert enkelt skadesituation skal vurderes, om det anmeldte forhold opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor der ikke i mailen er lovet mere, end hvad der følger af bekendtgørelsen.

Vedrørende det anførte om fugtig isolering
Ved vores besigtigelse kunne vi ikke konstatere, at den stenuldsisolering, der var i tagrummene var opfugtede. Endvidere var der ingen tegn på generel opfugtning af tagrummet.

Ved vores besigtigelser kunne vi konstatere, at der er tale om glasuld isolering, og en sådan isolering mister ikke sin isoleringsevne eller falder sammen, hvis det bliver vådt. Som nævnt var der ingen tegn på, at isoleringen havde været våd eller havde taget skade af eventuel vandpåvirkning.

Det kunne dog konstateres, at isoleringen var sporadisk og flere steder mangelfuld, hvilket medfører, at der ikke er samme isoleringsgrad alle steder, hvorfor der kan opstå kuldebroer i konstruktionen.

Det er fortsat vores opfattelse, at tilstedeværelsen af kuldebroer med deraf følgende opfugtning, og sortsværtning ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres i tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er således fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning over den tegnede forsikring.
Vores kunde er endvidere i Hustypebeskrivelsen advaret om, at der vil kunne forekomme kuldebroer i denne type ejendomme.

Af nævnets kendelser nr. 89.833 og 89.672 fremgår det, at nævnet selv i huse fra 1970 ikke har fundet, at eksistensen af kuldebroer udgør en dækningsberettigende skade.

Sammenfattende er det vores vurdering, at vores kunde ikke har dokumenteret, at der er tale om et forhold, der opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade."

Klageren har i mail af 20/8 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Med henblik på at skabe overblik over sagen og mine kommentarer til det fremsendte materiale fra TRYG, har jeg valg:

Pkt. 1 – min sagsfremstilling ud fra et væsentligheds perspektiv
Pkt. 2 – at markere 28 emner i TRYG resume af sagsforløbet – bilag 1
Pkt. 3 – at kommenterer 28 emner i TRYG resume med tilhørende dokumenter (Pkt. 2)
Pkt. 4 – at konkludere på sagsforløbet
Pkt. 5 – bilag

Ad 1. – min sagsfremstilling ud fra et væsentligheds perspektiv

Før overtagelse af ejendom

Undertegnede overtog huset, … den 1.august 2015. Huset er bygget i 1947, og som det fremgår af de godkendte bygningstegninger, uden udnyttelse af første sal. Denne etage er først senere blevet udnyttet ved etablering af 3 rum med tilhørende isolering. Isoleringen er angiveligt en kombination af forskellige produkter (glas- og stenuld). Ved besigtigelse af huset blev det konstateret, via loftlem, at understrygningen af tagfladen (fra spidsen til loftgulv) var i perfekt stand.

Tilstandsrapport og andre dokumenter vedrørende bygningen blev selv sagt gennemgået inden købet. Som lægmand ift. byggetekniske- vs. forsikringsmæssige spørgsmål blev TRYG kontaktet for en præliminær stillingtagen til dækningsgrader f.eks. ifm. tagskader. Som det fremgår af sagsakterne er TRYGs svar, er alt der ikke er nævnt i nyeste tilstandsrapport eller TRYG har taget forbehold for er omfattet af ejerskifteforsikringen. Specifikt nævnes ubesigtigede skunke også at være omfattet.
TRYG har ikke taget forbehold for ubesigtigede bygningsdele i ejerskifteforsikringen og tilstandsrapporten indeholder ikke kommentarer, der har relation til de efterfølgende anmeldte skader – hverken fra den byggesagkyndige eller tidligere ejers oplysninger om ejendommen. Som det fremgår af ovenstående, er jeg af den opfattelse, at jeg har gjort alt hvad man med rimelighed kan forlange af en ikke-byggesagkyndig for at sikre dækkende forsikringsforhold for ejendommen.

1. skade

Efter overtagelse af ejendommen blev første salen frisket op med maling af vægge/loft og nye gulve. Primo januar 2016 konstateredes omfattende fugtskader på skunk flader i alle 3 rum dog værst i gæsterum. Dette blev anmeldt som forsikringsskade. I gæsteværelse blev gulv, flere møbler og skotøj vandskadet (dette blev ikke anmeldt som forsikringsskade)

TRYG anerkendte at skaden var dækningsberettiget jf. ejerskifteforsikringen og at løsningen var 1) overstrygning af hele tagfladen 2) udbedring af følgeskaderne.

Med hensyn til udbedring af følgeskaderne opstod der uenighed mellem undertegnede og TRYG. Mit synspunkt var og er, at isoleringsmateriale der bliver vådt potentielt deformerer og skaber kuldebroer og risiko for råd i træværk. TRYG var ikke enig i mine synspunkter og ville ikke bevillige udskiftning af isolering bag skunkene. Der blev ikke foretaget undersøgelser af isoleringsmaterialets tilstand.
Efter utallige henvendelse til TRYG om følgeskaderne, forlangte jeg at mine forbehold mht. beskadiget isoleringsmateriale blev noteret i sagen.
Overstrygning af tagfladen blev udført i maj 2016. Maling af vægge på første sal blev udført efterfølgende.

2. skade

Overstrygning løste problemet med vandindtrængen gennem tagfladen Imidlertid opstod der igen problemer i januar 2017. Denne gang med mørke, våde, dryppende områder på skunk flade i gæsterum hvor vandskaderne fra 2016 var signifikant værst. Andre rum på første sal er tilsyneladende ikke berørt.

TRYG har haft 2 taksatorer til at besigtige sidstnævnte skade. TRYGs konklusionen er, at årsagen vurderes at være kuldebroer pga. mangelfuld isolering mellem skunk og tagflade.
Som det fremgår af ovenstående var det netop min argumentation overfor TRYG, at vandskaderne i 2016 har deformeret isoleringsmaterialet og derfor åbenlyst burde været udskiftet. TRYG afviser min påstand og henviser generelt til tilstande for bygninger fra 1947.

Det er vigtigt at fremhæve at TRYGs taksatorers gennemgang af skaden fra 2017 har været under al kritik (se under pkt. 3) men faktuelt er årsagen til skaden i gæsterum ikke undersøgt. Der er foretaget diverse målinger i andre rum på første sal hvor der ikke er fugtskader (?). Flere fotos viser isolering ved skunklem i soveværelse, hvor der flere gange har været håndværkere inde og installere el, kabel-tv træk og ikke helt har fået isoleringsmaterialet på plads igen. Det bliver rapporteret som en generel tilstand for isoleringen over hele første sal. Andre skunk-indgange har ikke været benyttet endsige åbnet.
Der er ikke foretaget manuel / kamera inspektion af isoleringsmateriale i skunke ud over ovennævnte. Der er ej heller foretaget analyse af skimmelsvamp. TRYGs konklusion om 2017 skaden hviler derfor på formodninger om årsag, irrelevante målinger, manglende faktuel konstatering af årsager til skaden og generelle henvisninger.
…

11. 1. taksator besøg.
    TRYG udsender samme taksator som besigtigede den oprindelige skade i 2016. Han møder op 1 time før det aftalte, på et tidspunkt hvor vi er i gang med udluftning af første sal. Taksator konstaterer i sagens natur (januar) lav inde temperatur og foretager målinger i 3 rum, hvor anmeldelsen kun relaterer sig til gæsterummet. Han ignorerer fuldkommen mine oplysninger om at temperaturen udenfor udluftningsperioderne (4-5 gange om dagen) normalt er 20-22 grader.
    Taksators konklusion indeholder flere gange udtrykket 'det kan godt være' hvilket er helt forståeligt, da grundlaget for konklusionen er formodninger og ikke fakta. Rummet bag skadeområderne i gæsteværelse undersøges ikke. Overordnet set vurderer han at 'det kan godt være at der er kuldebroer'. Forventeligt fastholder han sin egen tidligere afgørelse om at isoleringsmateriale ikke skal udskiftes på trods af, at det overvejende sandsynligt er årsag til kuldebroer.
    Taksator foregiver at være en uvildig instans mellem kunde og forsikringsselskab. En tilfældig taksator personlige meninger er naturligvis irrelevant for sagen, alligevel er

det interessant at min (mistolkede) sindstilstand rapporteres til TRYG – sprogbruget i rapporten taler for sig selv.

2. taksator besøg

Processen gentager sig stort set som ved 1. taksatorbesøg. Der måles og noteres i rum der ikke har problemer, og i gæsteværelset hvor fugtproblemet er anmeldt, bliver årsagen ikke faktuelt undersøgt. Skunkrummet bag skaderne besigtiges ikke hverken med kamera eller ved fysisk at bevæge sig ind i rummet.

Taksator anfører dog – citat: *Mineraluld vil, idet tilfælde at der sker en markant fugtpåvirkning, suge fugt og derved falde sammen. Denne fugtpåvirkning skal dog være meget stor, hvilket burde have bevirket at der har dryppet regnvand ind gennem konstruktionen.*

Den af taksator beskrevne situation svarer præcist til hvad der skete ved skaden i 2016. Vandskader på nylagt gulv, vandskader på flere møbler og sko fyldt med vand i skoskab. Det understøtter fuldstændig min påstand om, at isoleringsmaterialet blev deformeret og derfor skal udskiftes.

…

13. Citat: *Vi har ikke kunne konstatere skader på isolering.* Nej – det er netop problemet at isoleringen i gæsteværelse, som anmeldelsen adresserer, ikke er undersøgt af TRYG. Og igen en utidig bemærkning om at udlufte og forhøje temperaturen på første sal. Flere taksatorer er flere gange blevet oplyst om, at temperaturen på første sal normalt er 20-22 grader, og at der udluftes 4-5 gange dagligt. Jeg har ikke mødt noget krav/anbefaling om at rummet skal være i en bestemt (normal) tilstand før/under taksators besøg. Det ville også kræve, at mødetidspunkterne blev overholdt fra taksators side.

…

20. Bygningstegninger/byggetilladelse fra 1947 viser at første sal er uudnyttet og er udlagt som et stort loftsrum. Beboelse på første sal er etableret langt senere med konstruktion af 3 rum med isolering mellem indervæg/skunk og tagflade.
21. TRYG opsætter en helgardering. I pkt. 20 påstås at huset ikke er efterisoleret (hvilket notorisk er fejlagtigt) i pkt. 21 er påstanden, at selv om det måtte være efterisoleret er udgangspunktet for forsikringsdækning et hus fra 1947.

    Sagen er, at der etableres 3 rum på første sal med isolering langt senere end 1947. Dette kan muligvis være foretaget i 1990 hvor en større isoleringsopgave er udført i huset (delvis dokumentation kan fremskaffes).

…

23. Jeg har før køb af ejerskifteforsikring sikret mig at der ikke var forbehold i tilstandsrapport. Jeg har før købet modtaget forsikringstilbud fra TRYGs der indeholder ordet 'dækker'. Jeg har før købet sikret mig, at der ikke var forbehold i forsikringsdokumenterne. Jeg har før købet sikret mig en email fra TRYG, der giver indtryk af skadesdækning. Jeg har før købet undersøgt godkendt tegningsmateriale fra 1947 der viser, at ejendommens første sal er etableret langt senere end 1947 (bilag 2). Jeg har flere gange advaret TRYG om konsekvenserne ved ikke at udskifte isolering efter massiv vandskade i 2016. Jeg kan dokumentere, at den anvendte isolering deformerer under påvirkning af fugtighed / vandpres, hvilket anerkendes af TRYGs taksator.

    Det er TRYG der ikke har taget de afledte konsekvenser af vandskaden i 2016 alvorligt og undersøgt følgeskaderne korrekt. Der er foretaget målinger på steder/rum, hvor der ikke er problemer. I gæsteværelset hvor problemerne aktuelt eksisterer, har TRYG ikke besigtiget isoleringsmaterialet, dermed ikke faktuelt konstateret hvad skadesårsagen er. TRYG afvisning af skadesdækning bygger derfor på irrelevante målinger, formodninger, antagelser og sammenligninger – og ikke på fakta og faktiske forhold."

Selskabet har i brev af 13/9 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Indlægget indeholder ikke nye oplysninger eller argumentationer, der kan medføre en ændret holdning til sagen.
> …
> Det er vores opfattelse, at der tværtimod er dokumentation for, at isoleringen ikke skulle have taget skade af den vandindtrængning, der blev konstateret."

Klageren har i mail af 25/9 2017 bl.a. anført:

> "**Tilstandsrapporter**
>
> [Ingeniørfirma] har udarbejdet den tilstandsrapport, som undertegnede blev præsenteret for inden købet af ejendommen ([tilstandsrapport 1]). Det fremgår af ovennævnte rapport, at der foreligger en tidligere tilstandsrapport ([tilstandsrapport 2] dateret 02-06-2014) og endvidere, at der intet er at bemærke.
>
> Efter at have rekvireret [tilstandsrapport 2] dd kan jeg konstatere, at der i denne rapport optræder en K3 anmærkning: *'Understrygning er i større områder faldet ned. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader'*. Denne K3 optræder ikke i tilstandsrapporten der blev præsenteret ifm. ejendomskøbet.
>
> Det er derfor sandsynliggjort, at vandindtrægningen er sket før undertegnede overtog ejendommen og over længere tid.
>
> **Konklusion**
>
> Det fremgår af TRYG taksators vurdering af 26. januar 2016 at *'Mineraluld vil, idet tilfælde at der sker en markant fugtpåvirkning, suge fugt og derved falde sammen'.*
>
> Taksators vurdering – sammenholdt med at årsagen til vandskaden har eksisteret over længere tid, og inden undertegnede overtog ejendommen, understøtter min påstand om at kuldebroer er opstået som en konsekvens af deformeret isoleringsmateriale.
>
> Der er derfor tale om en dækningsberettiget skade jf. den tegnede ejerskifteforsikring."

Selskabet har i mail af 5/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Det kan heraf udledes, at tilstandsrapporten nr. [tilstandsrapport 2] har været en del af handlens dokumenter, samt at vores kunde således har haft denne, da der blev truffet beslutning om købet af ejendommen.
>
> Ud fra disse betragtninger finder vi det godtgjort, at vores kunde forud for tegningen af forsikringen har været bekendt med, at understrygningen i større områder har været faldet ned, samt at dette har medført risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.
>
> I henhold til betingelsernes pkt. 5.4 dækker forsikringen ikke forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse.
> Vi kan ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning i denne sag."

Klageren har i mail af 16/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Undertegnede henholder sig til at grundlaget for ejerskifteforsikring er nyeste tilstandsrapport (bekræftet af email fra TRYG). Eventuelle tidligere fejl/risici/skader der ikke tages forbehold for og ikke nævnes i nyeste rapport må formodes ikke eksisterende.
> …
> I processen med at identificere årsagen til følgeskader oplyser TRYGs taksator i rapport dateret den 26. januar 2016 (fejldateret – er korrekt 26. januar 2017) citat: *'Mineraluld vil, idet tilfælde at der sker en markant fugtpåvirkning, suge fugt og derved falde sammen'*.
> Det er en formodning, at dette er gældende for de aktuelle følgeskader, men det virker sandsynligt og understøtter min egen opfattelse.
>
> Derfor har jeg tilladt mig at gøre opmærksom på den forældede [tilstandsrapport 2], der nævner en mulig risiko for fugt indtrængen ifm. nedfalden understrygning. Denne risiko og årsagen hertil er angiveligt elimineret, da den bygningssagkyndige udarbejder nyeste tilstandsrapport og finder understrygningen bragt i orden."

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af selskabets rapport fra besigtigelsen den 10/1 2017 fremgår bl.a.:

> " **1. Kolde vægge**
> Jeg besigtigede ejendommen med FT, for at se på de aktuelle forhold
>
> Første sted jeg blev forevist var ved *kontor/opholdsrum*. Her blev der overflademålt med fugtmåler og IR-termometer.
>
> Inde temperatur blev målt midt i rum, ved kontor/opholdsrum, som er midt på 1. sal. Dette må anses for at være varmeste sted på 1. salen. Her måltes kun ca. 17 grader! – se billeder. (Pic0851) – hvilket må siges at være en for lav temperatur set i forhold til anbefalet indendørs temperatur, som er 21,5 grader
>
> Overflade temperatur målt på væg ud for skotrende var 16,4 grader.
> Dvs. en faktisk lille forskel mellem de 2 overflader, som vidner om en for lav inde temperatur.
>
> Der blev målt omkring det sted, hvor der tidligere har været problematik omkring skotrende. Der kunne måles en lav overflade temperatur. Der ses ikke noget indikatorer på at der skulle være utætheder i konstruktionen. Forholdet skyldes en lave inde temperatur, samt kuldebroer i konstruktionerne, som kan give kondens. Taget må anses for at være tæt, da det er blevet overstrøget. Ved overstrygningen er der oplagt tudsten således at der kan komme luft ind i tagkonstruktionen. Derfor kan der godt ved slagregn eller ved fygesne trænge vand ind, men dette er naturligt og der kan ikke gøres så meget ved det.
> Der var ingen udtryk for sortsværtning på det aktuelle sted i kontor/opholdsrum
>
> Andet sted var i *soveværelset*. I Hjørne kunne det ligeledes konstateres at der var lav overflade Temperatur målt til 16,4 - 16,6 grader.
> Der kunne helt lokalt i hjørne måles højere fugtighed med fugtmåler i område som en knyttet hånd. Fugtigheden ses dog ikke at være forhøjet, den er blot lidt højere en de andre målinger hvor der var helt tørt. På billede kan det ses at måling ikke er det røde felt, og de andre nærliggende målinger som jeg foretog var helt tørre.

Det var i soveværelse muligt at kikke ind i skunken. Det kunne konstateres at der i det pågældende hjørne netop her ikke var isoleret helt ind til gratspær. Dette bekræfter at der er tale om en kuldebro. Der kunne på spær ses tegn på fugt og eller tidligere fugt i størrelse som en håndflade. Det var ikke muligt at konstatere om det var vådt nu, eller om det var tørret ind, fordi adgang ikke var mulig, men det kun kunne ses på afstand. Årsagen kan være at fugten samler sig her ved kuldebroen, som fugt der er løbet via gratspær oppe fra kip. Det kan være slagregn/fygesne via tudsten eller fra lignende steder. Der var dog ikke så meget fugt i væg på soveværelse, så det virker som en decideret utæthed.
Der var ingen udtryk for sortsværtning i soveværelse.

Tredje sted der blev målt var i *lille* værelse, hvor der kunne ses en fugtplet ved kant af velux vindue.
Jeg har her målt fugt og set plet på nøjagtigt samme sted ved tidligere besigtigelse (har pletten i det hele taget været vasket ned?)
Målingerne kunne igen måles at være meget lave. Vindue stod åben, men der var dog let varme på radiator.
Højeste målet overflade temperatur kunne måles til 17 grader. Laveste målte temperatur kunne måles til 12,5 grader i skunkskab.

Ved sortsværtningspletten, som er på størrelse med en bunden af en ølflaske, der kunne der måles 14,8 grader. Det vil sige at der netop her er en difference som gør at der er øget mulighed for kondens.
Der kunne måles forhøjet fugtighed på flere steder i det aktuelle rum, hvor der måltes ud mod skunk. Højest fugtighed kunne måles i skunkskab.
Der kunne i skunkskab ikke ses sport af sortsværtning. Det skyldes at hele overfladen har jævnt samme temperatur, modsat inde ved den aktuelle sortsværtning, hvor der kan måles difference. Det er fordi sortsværtning tegner sig der hvor kuldebroerne er.
Det er mit indtryk af den aktuelle plet ligeledes er et udtryk for en kuldebro.

Konklusion:
Der er generelt for lav inde temperatur på 1. salen. Når en inde temperatur i gennem længere tid har været lav, så vil masonitpladerne suge fugt, og der skal derfor varmes yderligere op i længere tid for at fortrænge denne fugt. – dette ses med størst tydelighed i lille værelse.
Det kan godt være at der er kuldebroer forskellige steder i konstruktionerne, men det vil være underligt, hvis der ikke var det. Det er naturlov, og det er således kun inden for det seneste år, hvor man er begyndt at være opmærksom på sådanne problemstillinger, grundet Kyoto-aftalen.

Det kan godt være at taget i perioder kondenserer, men der er forventeligt.

Det kan godt være at der kan komme slagregn og fygesne ind af tudsten og andre revner og sprækker, men det er forventeligt.
…
2) Jeg oplyste ham om at han skulle se at skrue op for varmen, således at fugten kunne fortrænges, og han så ellers måtte forvente at kuldebroer mv. var normalt i et gammelt hus.
Han sagde at han ikke kunne have det så varmt som i troperne, og han i øvrigt havde fyret hårdt op i de sidste 2 uger....
– Jeg mener dog at målingerne taler sit tydelige sprog.
…

han var meget sur over at tilstandsrapporten ikke nævnede noget om forholdene. Jeg prøvede at forklare ham at en tilstandsrapport var lavet ud fra en vurdering hvor huset sammenlignes med andre og lignende huse med samme alder og stand (som også er vores dæknings betingelser) Han var ikke enig i min betragtning, og synes at han var blevet snydt og han kunne ikke se hvad han skulle med en ejerskifteforsikring. – jeg erindrede ham om at Tryg netop havde kostet 60.000 kr. på hans hus.
Han spurgte endvidere hvad han skulle gøre hvis han ville helt af med problemet. Jeg oplyste ham om at hvis det skulle elimineres og han ikke ville fyrre mere op for varmen, så skulle han lave 1. salen om, og føre den op til 2017 standard.
Det mente han ville blive meget dyrt og det derfor var en sag for ejerskifteforsikringen."

Af selskabets rapport fra besigtigelsen den 26/1 2017 fremgår bl.a.:

"Under besøget blev der af [klageren], udpeget flere områder på skråvægge hvor der er observeret misfarvninger. [Klageren] oplyser at han jævnligt foretager rengøring af vægoverfladen, idet … reagerer allergisk overfor skimmelsvamp forekomst! Der ses derfor kun få lokale mindre områder, med misfarvninger på overflade af skråvægge

Besigtigelsesnotat.

Ved besigtigelse af tagkonstruktionen via loftlem kan det observeres, at skråvægge er beklædt med plane gipsplader opsat på en spredt forskalling. Der ses en dampspærre af kraftig plastfolie monteret. Isoleringen er en ældre 100 mm rockwool mineraluldsisolering, udlagt mellem tagspær. Der ses yderligere et lag glasulds isolering, sporadisk udlagt på spidsloft og skråvægge. Der ses ingen indikationer på forhøjede fugtniveauer, i tagkonstruktionens synlige trækonstruktioner. Ligeledes kunne der ikke observeres indikationer på, at mineraluldsisoleringen er eller har været opfugtet.

Alder på pladebeklædning og Rockwool isolering, skønnes til 25 - 30 år.

Ved besigtigelse af tagkonstruktionen via skunklem i soveværelse kunne der ligeledes ikke observeres tegn på generelle fugtproblemer i tagkonstruktionen. Der ses områder med dårligt udført isoleringsarbejder mod skunkvægge.

Der ses ingen udeluft ventilation af beboelsesrum etableret på 1.salen. Udeluft ventilation der kan sikre en jævn og effektiv udskiftning af rumluftet. Det anbefales at rumluften udskiftes 1/2 gang i timen, døgnet rundt.

Ved udvendig besigtigelse af tagbelægning, overstrygninger samt diverse inddækninger ved ovenlysvinduer, kunne der ved besigtigelse fra terræn og via ovenlysvinduer, ikke observeres utætheder på klimaskærmen. Tagbelægningen incl. overstrygninger fremstår hel uden skader eller defekter.

Fugtskanninger.

I forbindelse med mit besøg, foretog jeg en række fugtskanninger på overflade af indvendige væg overflader. Der kunne i denne sammenhæng ikke registreres forhøjede fugtniveauer i vægbeklædning af skråvægge.
Fugtskanninger blev foretaget med en *Tramex ME+* kapacitativ og ikke destruktive fugtskanner.

Fugtmålinger.

I forbindelse med besigtigelse af tagkonstruktionen via skunklem, foretog jeg en række målinger af træfugten i tilgængelige tagspær. Jeg kunne i denne sammenhæng måle en træfugt på 19 til 20%. Dette fugtniveau er forventeligt i et ventileret solopvarmet tagrum, i januar måned.

Fugtmålinger blev foretaget med en *Timbertest FM510*, indstiksmåler.

Der blev yderligere foretaget målinger af relative luftfugtighed i isoleringslaget, på skråvæggen over skunklem i soveværelset. Der kunne måles en relativ luftfugtighed på 65,4 % RF og med et absolut fugtindhold på 5,9 g/m3 luft. Isoleringen på skråvægge konkluderes derfor normal tør.

Fugtmålinger af luftens relative fugtighed (RF) er foretaget ved hjælp af en *LufftA1-SDI*. Den relative luftfugtighed er et udtryk for, hvor meget vanddamp luften indeholder i forhold til, hvor meget vanddamp der maksimalt kan være.

Temperaturmålinger

Vejret på besigtigelsestidspunktet var overskyet, og med en udetemperatur på 1°C.

Følgende målinger og registreringer blev foretaget af luften i boligen på 1.salen:

- Temperatur 16,1° C
- Relativ fugtighed (RF) 65,4 % RF
- Fugtindhold 5,9 g/m3
- Dugpunkt 7,8 dp° C

16,1 °C er en forholdsvis lav rumluft temperatur, idet der generelt anbefales en temperatur på mellem 20 til 22 °C i vores boliger.

Den relative fugtighed på 65,4 % er en høj fugtighedsprocent, hvilke kan henføres til den lave rumluft temperatur. Normalt bør den relative fugtighed være på ca. 45 % i vores boliger i januar måned.

Der blev foretaget en række temperatur målinger, på overside af skråvægge og skunkvægge.

Der kunne i denne sammenhæng lokalt registreres store temperatur forskelle på vægoverflader.

Den laveste overflade temperatur blev målt til 12,1 °C, på skunkvæg i gæsteværelse.
I områder hvor der ses misfarvninger på vægoverfladen, kunne der ligeledes registreres lave overflade temperaturer.

Temperaturmålinger på overflader blev foretaget med en *Trotec TP6* infrarødt termometer.

Vurdering
Det er min vurdering, at de konstaterede tilbagevendende mørke misfarvninger (sortsværtninger) primært på skråvægge, skyldes lokalt dårligt isolerede bygningskonstruktioner, såkaldte 'kuldebroer'.

Der er ofte tale om (termisk) partikelafsætning på bygningsoverflader, hvor der kan konstateres store temperatur forskelle. Det må bemærkes, at der ikke er udtaget skimmeltest på de mørke misfarvninger på vægoverflader. Forekomst af skimmelsvamp er derfor en antagelse, der ikke er bekræftet.

En afhjælpning af forholdet kan være en generel øgning af rumlufttemperaturen på 1.salen til minimum 20 °C. Yderligere bør der installeres udeluft ventiler i hvert beboelsesrum på etagen. Ventiler der sikre et generelt luftskifte på ½ gang i timen, uagtet at ejer foretager udluftning på 1.salen, 3- 4 gange dagligt som fremført under mødet.

Årsagen til dårligt udført isoleringsarbejder på 1.salen kan ikke umiddelbart forklares. Det er dog ikke unormalt, at ældre boliger opført i 1947 fremstår med lokalt dårligt isolerede bygningskonstruktioner og derved kuldebroer.

I forbindelse med opførelse af boligen i 1947, blev bygningen ikke varmeisoleret.

Diskussion

[Klageren] fremføre under mødet, at der som følge af indtrængende nedbør via tidligere utætheder i tagbelægningen, er der sket en opfugtning af mineraluldsisoleringen i tagkonstruktionen. Denne opfugtning har medført en deformering af mineralulden, hvorved at der er fremkommet de konstaterede kuldebroer. Kuldebroer skulle derfor være en følgeskade, at det dækkede forhold vedrørende manglende understrygning af teglstens tagbelægning. Mineraluld vil, idet tilfælde at der sker en markant fugtpåvirkning, suge fugt og derved 'falde sammen'. Denne fugtpåvirkning skal dog være meget stor, hvilke burde have bevirket at der har dryppet regnvand ind gennem konstruktionen.

I forbindelse med min besigtigelse af isolering via loftlem og skunklem, er der ingen indikationer på at isoleringen, tidligere har været opfugtet."

Af mail af 29/4 2015 fra klagerens sælgers ejendomsmægler til selskabet fremgår bl.a.:

"Hermed spørgsmålet?
2. At sælger fremskaffer erklæring fra Tryg om, at den tilbudte forsikring ikke indeholder forbehold for evt. skader vedr. nedfaldet understrygning, jfr. tilstandsrapport af d. 2. juni 2014, der måtte forekomme steder, der ikke har været synlige for den bygningssagkyndige (skunk m.v.)."

Af selskabets svar af 29/4 2015 fremgår bl.a.:

"Alt hvad der ikke er undtaget i vores forbehold eller nævnt i nyeste tilstandsrapport, er som udgangspunkt omfattet af ejerskifteforsikringen.

Kravet er, at skaden er sket før overtagelsen af ejendommen – skader sket efter overtagelsen vil være omfattet af villaforsikringen. Taksator vil i en skadesituation vurdere skadetidspunktet.
Pga. en teknisk fejl i vores system her til aften, har jeg desværre ikke mulighed for at åbne tilstandsrapporten på sagen. Men hvis ikke, der er nævnt noget om nedfalden understrygning eller lign., så vil skade der kan henføres til nedfalden understrygning være omfattet af ejerskifteforsikringen – også selv om skunkene er ubesigtigede (så længe vi ikke tager

forbehold for ubesigtigede bygningsdele jvf. tilstandsrapporten s. 6-7 pkt. – og det har vi ikke gjort i dette tilfælde)

Der kan selvfølgelig være andre ting, der spiller ind – fx. skal skadebegrebet være opfyldt jvf. bekendtgørelsen, men det kan vi først tage stilling til i en konkret skadesituation."

Af forsikringsbetingelserne fremgår det bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen?

3.1 Skader og fysiske forhold
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 udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1947, og tagetagen blev inddraget til beboelse på et senere tidspunkt, formentlig omkring 1990.

Klageren overtog ejendommen den 1/8 2015 og anmeldte i januar 2016 fugt/vandskader på 1. sal i alle rum og værst i gæsterum. Selskabet besigtigede og konstaterede, at taget var utæt, fordi understrygningen var faldet ned. Selskabet dækkede en overstrygning af hele taget. Selskabet afslog klagerens anmodning om at få skiftet isoleringen og begrundede, at eventuel våd isolering ville tørre op, og at isoleringsevnen ikke tog skade af, at isoleringen havde været opfugtet eller våd.

I januar 2017 anmeldte klageren, at der i gæsteværelset var kommet fugtige sorte pletter igen nogle af de samme steder som tidligere. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om opfugtning og sortsværtning som følge af sædvanlig forekommende kuldebroer i et hus fra 1947, og at dette ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har anført, at han har købt et hus bygget i 1947 med en efterfølgende omfattende isolering og renovering af 1. salen, og at han i forbindelse med købet af huset fik at vide af selskabet, at alt hvad der ikke var undtaget i policens forbehold eller i den nyeste tilstandsrapport som udgangspunkt var omfattet af ejerskifteforsikringen. Han har endvidere anført, at selskabets afvisning af forsikringsdækning er baseret på formodninger og ikke på en konstatering af den faktiske skadesårsag, og at kuldebroerne er opstået på grund af deformeret isoleringsmateriale som følge af længere tids vandindtrængning gennem det tidligere utætte tag.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 3.4. Nævnet bemærker, at klageren ikke har påvist, at fugtpletterne og sortsværtning har andre årsager end kuldebroer som vurderet af selskabet.

Efter nævnets opfattelse er kuldebroer ikke usædvanligt forekommende i huse fra 1947 med udnyttet tagetage omkring 1990 på grund af datidens konstruktions- og isoleringsmetoder. Nævnet finder på den baggrund, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder, hvorfor der ikke er tale om en skade i forsikringens forstand.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at kuldebroerne er opstået på grund af deformering af isoleringen som følge af længere tids vandindtrængning gennem det tidligere utætte tag. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ved selskabets besigtigelser af spidsloftet og skunkrummet i soveværelse ikke blev konstateret tegn på, at isoleringen var eller havde været opfugtet.

Nævnet finder, at selskabet ikke i sit svar af 29/4 2015 til ejendomsmægleren i forbindelse med hussalget har lovet, at alle forhold ved taget ville blive dækket. Nævnet har

blandt andet lagt vægt på, at selskabet har skrevet: "Der kan selvfølgelig være andre ting, der spiller ind – fx skal skadebegrebet være opfyldt jf. bekendtgørelsen, men det kan vi først tage stilling til i en konkret skadesituation."

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække det anmeldte forhold vedrørende fugtpletter og sortsværtning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels