# Ankenævnet for Forsikring

Den 25. oktober 2017 blev i sag nr. 90866:

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 erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt konstruktionsfejl, idet der mangler vindspærrer i størstedelen af huset på begge sider.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade som defineret i forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1979. Klageren tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 2/1 2013 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 17/9 2012. Af tilstandsrapporten fremgår det bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**:

**Boligtype:** Enfamilieshus :
**Hustype:** Typehus 1977-1984
...
**Bemærkninger**
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
*...*
*Skunkrum mod nord og syd er besigtiget i begrænset omfang fra lem på grund af lav højde. Der kan disse steder forekomme skader, der ikke er muligt at registrere*.
...
**Vigtig information om den hustype din tilstandsrapport vedrører**
...

**Andre punkter**
Typehuse fra denne periode er som udgangspunkt ikke velisolerede i forhold til nutidens isoleringskrav. De er dog væsentlig bedre isolerede end huse fra før begyndelsen af 1970erne.

Bemærk at en ændring af husets ydre (f.eks. supplerende isolering af vægge, gulv, tag etc.) skal være udført korrekt efter gældende konstruktionsprincipper for at undgå fugtproblemer."

Klageren anmeldte den 9/3 2017, at der var en konstruktionsfejl, idet der manglede vindspærrer i størstedelen af huset på begge sider. Forholdet blev konstateret i forbindelse med en planlagt indblæsning af isolering, hvor det viste sig, at der kun sporadisk var udført vindspærrer langs tagfoden. Selskabets taksator besigtigede forholdet og udarbejdede rapport af 3/4 2017.

Klageren har i klageskemaet af 15/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
...
Vi har opdaget den fejl/mangel ved vores hus, at der mangler vindspærrere/vindbrædder på størstedelen af huset på begge sider, hvilket medfører store trækgener, nedsat husværdi, brugbarhed og risiko for følgeskader.
...
Taksator begrunder afslaget med at det ikke kan være til stor gene, da der er gået lang tid siden vi købte huset, og at det udelukkende er af økonomiske årsager vi har anmeldt skaden. Timingen for hvornår vi har valgt at undersøge generne og igangsætte udbedring burde være sagen uvedkommende, men skyldes flere [personlige forhold]. Der kræves personlige ressourcer, såvel som finansielle, at starte og gennemføre renoveringsprojekter, især personlige ressourcer har ikke været tilstede pga. [personlige forhold]. Det at vi først har igangsat forbedringer nu, og i denne sammenhæng fundet årsagen til generne, betyder ikke at skaden ikke har været forbundet med store gener.

Det begrundes også at husets byggetekniske værdi og brugbarhed ikke er nævneværdigt nedsat pga. det fysiske forhold at der mangler vindspærrere. Det er vi ikke enige i, da de netop har til formål at forhindre de gener vi oplever. Vi snakker i dette tilfælde ikke om kuldenedfald, men om en decideret vind, i og omkring etage adskillelsen, så gulvet på 1 sal bliver iskoldt og det trækker kraftigt under gulvlister (1 sal) og loftslister (stueetagen). Dette kan i perioder gøre flere rum umulige at opholde sig i. Om gener af denne størrelse er ikke er usædvanligt i huse fra 70'erne, ved vi ikke, men vi mener kun at vores hus kan sammenlignes med huse som ikke har den konstaterede fejl/mangel, grundet følgende:

Efter samtale med 3 tømre og 3 byggesagkyndige, har jeg uden afvigelse fået bekræftet at 1) vindbrædder/vindspærrere er en vigtig bygningsdel, som skal sikre netop imod de gener vi oplever, og som var god byggeskik i 70'erne, og 2) at hvis vindspærrer mangler, vil dette blive noteret i en tilstandsrapport. Endvidere har vi fået bekræftet at den fejl/mangel at der ikke er vindspærrer har stor indflydelse på netop de gener vi har, da denne netop har til formål at lede luften op langs taget og ikke ind igennem isoleringen og ind i etage adskillelsen og videre ind i rummene.

Trods at den byggesagkyndige skriver at der har været begrænset adgang til skunken fra lemme fra på nord og syd siden, er det meget tydeligt fra tre lemme, at vindspærre/vindbrædder mangler. Derfor må det antages at den byggesagkyndige har haft rigelig mulighed for at observere og rapportere den pågældende fejl/mangel. Dette er dog ikke gjort. Der er tegnet vindspærre/vindbrædder på bygningens konstruktionstegningen, som vi fik udleveret, og som kan findes på hjemmesiden for ... Kommunes byggesager. Denne uoverensstemmelse, er tydelig og burde være noteret fra den byggesagkyndige.

I det hele tage finder jeg TRYGs afgørelse meget subjektiv og langtfra byggefagligt begrundet.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
At ejerskifteforsikringen dækker omkostningerne som relaterer til udbedring af skaden, dvs. etablering af vindspærrere/vindbrædder."

Selskabet har i brev af 2/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning til etablering af vindbrædder/vindspærre i vores kundes tag over den tegnede ejerskifteforsikring.
...
**Sagsresume**
Den 9. marts 2017, eller næsten 4 år efter overtagelsen anmelder vores kunde telefonisk at, under efterisolering i skunk fandt tømrer ud af, at konstruktionen ikke fungerede. Det var på begge sider af huset.

Vi besigtiger ejendommen samme dag, og den 15. marts 2017 sendte vores taksator en mail til kunden, hvori det oplyses, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen.
...
Vi lod ejendommen genbesigtige den 30. marts 2017.

På baggrund af oplysningerne i den efterfølgende rapport sendte vi den 11. april 2017 et brev til kunden, og i dette brev meddelte vi, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Der blev i brevet henvist til Ankenævnets kendelse nr. 83.388, der ligeledes blev sendt til kunden.
...
**Vores vurdering**
Næsten fire år efter overtagelsen af ejendommen planlagde vores kunde, at indblæse isolering af skunktrekant ved tagfod og væg. I denne forbindelse konstatere kundens håndværker, at der nogle steder manglede vindbrædt langs tagfoden. Det er disse manglende vindbrædder, som nærværende sag vedrører.

Der er ikke forud for kundens anmeldelse af forholdet den 9. marts 2017 modtaget anmeldelser om trækgener eller lignende fra vores kunde.

Det må derfor kunne lægges til grund, at der ikke i disse fire år har været trækgener grundet de manglende vindbrædder i et sådant omfang, at ejendommen ikke kunne anvendes som beboelse.

Ved vores besigtigelse kunne vi konstatere, at der fra lemmen og ca. 3 meter ind var udført vindspærre i 2 ud af 3 spærfag. Der er i midten af facaden opsat lodret væg i skunken, hvilket gør, at det ved udførelsen af efterisoleringen er nødvendigt, at demontere minimum 2 tagplader for at få adgang til skunken.

Vores taksator oplyser i sin rapport, at det ikke er usædvanligt, at typehuse fra 1970'erne har en kold randzone på 1. sal, hvor skunkvæggen fungerer som ydervæg, da man ved opførelsen ikke har isoleret bygningsdelen nævneværdigt, og der vil derfor altid være kuldenedfald ved huse af denne alder.

Dette fremgår endvidere af Typehusbeskrivelsen side 3, hvoraf det fremgår, at denne type huse ikke er ligeså velisolerede som senere opførte huse.
...
Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi ikke, at de manglende vindbrædder har medført skade på bygningen, eller medført at ejendommens brugbarhed eller værdi er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for etableringen af vindbrædder.

At det af kommunens tegninger fremgår at der skulle etableres vindbrædder i skunken ændre ikke på denne vurdering.
I henhold til betingelsernes pkt. 5.2 dækker forsikringen ikke, at ejendommen ikke lever op til de offentlige forskrifter medmindre der på grund af den manglende efterlevelse er sket en skade, som defineret i betingelserne.

Etableringen af vindbrædder er ikke reguleret i de offentlige forskrifter, men havde det været det, skulle de manglende vindbrædder have medført en skade, som definere i betingelserne, for at forsikringen skal yde dækning for etablering af vindbrædder.

Idet der ikke er dokumenteret en dækningsberettigende skade som følge af de manglende vindbrædder, vil forholdet ikke være omfattet af forsikringen.

Det er endvidere vores opfattelse, at denne vurdering af forholdet er i overensstemmelse med jeres tidligere kendelse nr. 81.165."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 3/4 2017 fremgår det bl.a.:

"Ved min besigtigelse fik jeg adgang fra skunklem på altanen og facaden mod nord/vest. Ud fra min besigtigelse og ca. 3 meter ind i skunken, var der udført vindspærre på 2 ud af 3 spærfag. Der er i midten af facaden opsat lodret væg i skunken, der gør, at det ikke er muligt at inspicere resten af skunken. Det betyder, at ved udførelse af efterisolering er det nødvendigt, at demontere min 2 tagplader for at adgang til skunken. FT's håndværker havde planer om at opsætte en hård batts som vindspærre i forlængelse af den allerede eksisterende vindspærre.

FT anmelder derfor forholdet om trækgener, der skyldes manglende vindspærre som kun er delvis udført. Det at huset er fra 1979 og med dårlig og rodet isolering på de vandrette flader og minimal isolering af lodrette skunkvægge gør, at isoleringsevnen er stærkt nedsat og derfor med voldsom kuldeflad både på gulvet og de lodrette vægge der vender mod facade. Det er dog ikke udsædvandligt, at huse fra 70'erne har en kold randzone på 1 sal, hvor skunkvægge fungere som ydervæg, da man ved opførelsen ikke har isoleret bygningsdelen nævneværdigt, vil der altid være træk (kuldnedfald) altså at luften bliver afkølet så meget at den ligefrem 'falder ned' og skubber den varme luft væk fra gulv og vægge. Årsagen til at dette sker er, at kolde vægge der på grund af alder ikke er velisole-

ret og vil derfor få kold luft til at strømme ned og dette vil så følelse som træk. Typisk er problemet størst ved dårligt isoleret ydervægge eller skunkvægge.

Et temperaturudsving på ca. 2-4 grader føles som trækgener og i områder med ældre skunkvægge eller gulv med dårlig isolering, kan der sagtens være en temperaturforskel på 5-10 grader. Sidder med så stille i en sofa eller ligger på gulvet i umiddelbart nærhed heraf, vil man ofte føle en voldsom kulde, fordi kroppen afgiver sin varme hurtigere end normalt og dermed opstår fornemmelsen for kulde/træk

Det skal så vurderes om den manglende isolering af skunkvægge/vandrette flader samt eventuelt manglende eller forkert udført vindspærre, kan forværre situationen væsentligt.

Det at FT planlægger egen isolering af vandrette og lodrette flader i skunken, vil medføre at isoleringsevnen vil være væsentligt forøget i forhold til den nuværende situation. Det at der ikke er udført en effektiv eller mangelfuld vindspærre er typisk for denne type bygninger. Selvom der er udført en vindspærre, består den ofte af en 1"x4" forskalling, der blot er presset ned mellem spærfagene med sprækker fordi vindbrættet er udtørret eller at spærfoden har vredet sig på grund af udtørring. Dette har så medført at vind kan trænge ind i eller under isolering. Typisk vil en mangelfuld vindspærre forårsage nedsættelse af isoleringsevne i den yderste meter, hvor kuldefald vil være tilstede som følge af mangelfuld isolering.

Det er derfor min vurdering, at den mangelfulde vindspærre ikke alene er årsagen til trækgenerne, men hovedsaligt skyldes trækgenerne den minimale isolering af de vandrette og lodrette flader."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikring**
**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.
...
**5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke**
...
5.2 Tilsidesættelse af offentlige forskrifter Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog afsnit 3.2 og 3.3 samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.1."

6. 90866

**Nævnet udtaler:**

Klageren har anmeldt til selskabet, at der mangler vindspærre/vindbrædder på begge sider i størstedelen af huset, der er opført i 1979, og at dette medfører trækgener i beboelsesrummene.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet har lagt til grund, at de anmeldte forhold ikke har resulteret i fysiske skader på ejendommen.

Nævnet bemærker, at træk- og kuldegener kan udgøre en skade. Nævnet finder dog, at klageren ikke har bevist, at der konkret forekommer træk og kuldegener som følge af manglende vindbrædder/vindspærre i et sådan omfang, at det nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder på denne baggrund ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelsernes skadedefinition.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet – uanset at klageren har oplyst, at dette skyldes personlige og økonomiske omstændigheder – først er anmeldt til selskabet cirka 4 år efter, at klageren overtog ejendommen. Endvidere har nævnet lagt vægt på det anførte af selskabet om, at huset – hvilket er sædvanligt for ejendomme opført i 1979 – er ringe isoleret, og at dette må antages at være en væsentligt medvirkende årsag til kulde- og trækgener.

7. 90866

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings