

Den 21. januar 2013 blev i sag nr. 82.680:

XXXXX XX XXXXXX XXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXX XXX XXXXX  
XXXX XXXXXXXXXXXXX

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 i Tryg Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for anmeldte forhold vedrørende vådrumssikring af toilet, dampspærre under køkkengulv og tagkonstruktionen, herunder undertag, isolering, tagsten og Velux vinduer.

Selskabet henviser til, at forholdene vedrørende vådrumssikring og dampspærre ikke udgør skader. For så vidt angår tagkonstruktionen har selskabet afvist at yde dækning med henvisning til, at klagerne ikke har gjort en garanti i henhold til AB 92 § 32 gældende over for håndværkeren, der lagde nyt tag på ejendommen i 2008.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1910, og at klagerne overtog ejendommen den 1/9 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 25/5 2011.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

### "Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

A

Beboelse

Karakter:

Registrering og note:

...

8. Tagkonstruktion

2.

82.680

8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Flere defekte afdækningstegl på kam ved bryggers mod syd.
	K1	Lunkedannelse i nordvendte tagflade. Note: Forholdet skyldes utilstrækkelig opklodsning ved lægning/opskalkning af nyere tag.
8.12 Isolering	K1	Isolering på hanebåndsloft mangler generelt tilretning og supplering.
8.14 Gangbro	K1	Gangbro er ikke færdiggjort og er løstliggende flere steder direkte på isoleringen."

Klagerne anmeldte telefonisk en lang række forhold, som var konstateret ved en besigtigelse af ejendommen den 24/11 2011 foretaget af et arkitekt-, bygge- og rådgivningsfirma med henblik på at konstatere årsagen til, at taget omkring tagvinduerne var utæt, samt foretage en generel gennemgang af ejendommen. Af rapporten der blev udarbejdet i forbindelse hermed fremgår bl.a.:

**"Beskrivelse af fejl, mangler og skader konstateret og vurderet ved [rådgivningsfirmas] besigtigelse.**

Hoved- og underpunkter er de samme som i Tilstandsrapporten.

Relevante betydende punkter, som enten af ... er vurderet anderledes eller ikke er beskrevet i Tilstandsrapporten er vist.

...

<b>2.0</b>	<b>Kældre/krybekældre/terrændæk</b>						
<b>2.5</b>	<b>Etageadskillelse</b>						
	[Rådgivningsfirmas] vurdering						
Litra	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Kommentar
A					X		Etageadskillelse mod krybekælder/kælder hvor der er pålagt ny gulvbelægning i stueetage, mangler fugtspærre under gulvbrædder. Fugtspærre kan ikke indbygges uden aftagning af gulvbrædder. <b>Krav til udbedring:</b> Gulvbelægnings aftages i nødvendigt omfang og pålægges igen med forudgående indlægning af fugtspærre.
				X			Nye oplagte bjælker i etageadskillelse og understøtningsbjælke for enkelte af disse er ikke sikret mod fugtopstigning fra murværk/sokler/kældergulv. <b>Krav til udbedring:</b> Dette kan evt. udføres efterfølgende ved ilægning af murpap, stedvist først efter udkradsning af puds.

...

<b>3.0</b>	<b>Yder- og indervægge</b>						
<b>3.9</b>	<b>Andet:</b>						
	[Rådgivningsfirmas] vurdering						

Litra	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Kommentar
A					X		<p>Der er angivet - i pkt. 5.2- at der er manglende færdiggørelser omkring tagvinduer placeret i skråvæg.</p> <p>Note beskriver en risiko for opfugtning, hvorfor vurdering som K1 er klart misvisende.</p> <p>Forholdet ses ved alle de 4 ny-monterede tagvinduer.</p> <p><b>Krav til udbedring:</b> Tagvinduer skal udtages og tilstødende dele af vægge og lysninger skal nedtages for at dampspærren kan reetableres og vægbeklædninger m.v. udføres.</p>

...

4.0 Vinduer og døre							
4.2 Vinduer							
[Rådgivningsfirmas] vurdering							
Litra	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Kommentar
A					X		<p>4 nye tagvinduer er isat så skævt - ude af vater - at de ikke lukker tæt, hvilket ses på fugtskjolder på gulv.</p> <p><b>Krav til udbedring:</b> Se pkt. 3.9 og efterfølgende punkter vedr. tag.</p>

4.0 Vinduer og døre							
4.3 Fuger							
[Rådgivningsfirmas] vurdering							
Litra	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Kommentar
A					X		<p>Nye vinduer og døre er fuget således at drypnæse i bundkarm er tildækket, hvorfor træværket udsættes for opfugtning.</p> <p><b>Krav til udbedring:</b> Bund af fuger skal fritskæres og nye tilbageliggende fuger udføres iht. gældende anvisninger for 2-trinsfuger.</p>

...

8.0 Tagkonstruktion							
8.1 Tagbelægning/rygning							
[Rådgivningsfirmas] vurdering							
Litra	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Kommentar
A						X	<p>Der er i tilstandsrapporten angivet lunkedannelse i tagflade og i en note årsagen til dette.</p> <p>Da taget er oplagt i 2008 bør dette være plant, oprettet og uden afvigelser.</p> <p>Der ses flere steder hvor tagsten ikke passer sammen ved overlæg.</p> <p>Ved aftagning af tagsten - som ikke er omfattet af undersøgelse forud for tilstandsrapporter normalt - kunne det konstateres at tagsten ikke var fastgjort iht. gældende krav iht. oplægning af tegltage TEGL 36 og producentens anvisninger.</p> <p>Se også pkt. 8.10.</p>

									<p><b>Krav til udbedring:</b> Da den beskikkede bygningsagkyndige tydeligvis ikke har konstateret årsagen til skaden, havde det været mest korrekt at angive, at årsagen skulle undersøges nærmere. Se efterfølgende punkter.</p>
			X						<p>Tilskæring af tagsten omkring tagvinduer er ikke korrekt udført, da vandrender ved disse ikke er dækket.</p> <p><b>Krav til udbedring:</b> Se efterfølgende punkter.</p>

...

<b>8.0</b>	<b>Tagkonstruktion</b>							
	<b>8.3</b>	<b>Skotrender/inddækninger</b>						
		[Rådgivningsfirmas] vurdering						
	Litra	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Kommentar
	A							
	B					X		<p>Nyere inddækning mellem tag på bygningen og gavlmur mod Ø på litra A er forkert udført, hvorfor der kan være risiko for indtrængen af vand under profilet, som i øvrigt vender forkert.</p> <p><b>Krav til udbedring:</b> Inddækning aftages og ny inddækning monteres indfræst i mur, og dækket med en bane påsvejst tagpap, eller inddækning fjernes og erstattes med en bane påsvejst tagpap ført via trekantsliste op af mur og her afdækket med indfræst og efterfugtet løskant.</p>

...

<b>8.0</b>	<b>Tagkonstruktion</b>							
	<b>8.4</b>	<b>Hætter/aftræk</b>						
		[Rådgivningsfirmas] vurdering						
	Litra	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Kommentar
	A		X					<p>Manglende taghætter i tagflader over badeværelse i udnyttet tagetage. Når forholdet angives her skyldes det at dette vil være naturligt ved nye tagdækninger over badeværelser.</p> <p><b>Krav til udbedring:</b> Se efterfølgende punkter</p>

...

<b>8.0</b>	<b>Tagkonstruktion</b>							
	<b>8.6</b>	<b>Tagrender/tagnedløb</b>						
		[Rådgivningsfirmas] vurdering						
	Litra	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Kommentar
	A					X		<p>Ny tagrende mod N og 2 nye tagrender mod S, samt tagrende på facadekvist mod V har ikke tilstrækkeligt fald mod tagnedløbsrør, og der står vand i alle tagrenderne. Udborede huller i tagrender ved tagnedløbsrør er for små, både i forhold til dimension af tagnedløbsrør og fordi der var isat plastoverløbsikringer, som vendte på hovedet ned i tagnedløbsrør og derfor med-</p>

								førte tilstopning i stedet for. <b>Krav til udbedring:</b> Se efterfølgende punkter, i hvilken forbindelse tagrender genopsættes iht. gældende krav.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

8.0 Tagkonstruktion							
8.8 Spær og lægter							
[Rådgivningsfirmas] vurdering							
Litra	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Kommentar
A				X		X	<p>Flere eksisterende spær og nyt påsat tømmer har belægninger af skimmel, som indikerer mangelfuld ventilation.</p> <p><b>Krav til udbedring:</b> Se efterfølgende punkter</p> <p>Eksisterende spær er opsat med over 1 meter afstand (op til 135 cm) og trods dette er der foretaget opretning af tagkonstruktion ved påsat regler uden at der er udført mellemspær.</p> <p>De anvendte - fra tilbud fra tømrer oplyste T1 lægter - kan ikke spænde over 100 cm, når disse er oplagt på pladen.</p> <p>De anvendte regler til opretning af tagflade er ikke udført iht. gældende krav og anvisninger for opretning af spær, da der ikke er min. 50 % kontakt med eksisterende spær, og flere steder slet ingen kontakt og opretningsspær er ikke overalt påsat på begge spær eller forsvarligt samlet i kip (toppen af spær).</p> <p>Der er ved underlag for skotrende foretaget efterfølgende nedsavning i opretningsspær som derved er svækket kritisk.</p> <p>Skotrender er ikke udført på bæring plan med overkant af spær som gældende anvisninger, men ovenpå disse, hvorfor undertag danner lunke ved overgang til skotrender.</p> <p>Pga. ovennævnte samt fordi der er skiftet fra let til tung tagdækning uden forstærkning af samlinger ved eksisterende spærkonstruktion ved hanebånd og kip og den håndværksmæssige udførelse af udskiftningen ikke er udført iht. gældende anvisninger, vurderes tagkonstruktionen i sin helhed for kritisk underdimensioneret.</p> <p><b>Krav til udbedring:</b> Tagbelægning incl. lægter, afstandslister, undertag og udført spæropretning aftages i sin helhed, herunder tagvinduer, inddækninger og tagrender.</p> <p>Ny spærkonstruktion udført iht. gældende krav og anvisninger monteres mellem eksisterende spær som kan fastholdes i denne.</p> <p>Nyt undertag, afstandslister, lægter og tagsten, vindafstivning incl. tagvinduer, inddækninger, skotrender og underlag for disse, taghætter, tagrender og nedløb udføres.</p>

<b>8.0</b>	<b>Tagkonstruktion</b>							
	<b>8.9</b>	<b>Vindafstivning</b>						
		[Rådgivningsfirmas] vurdering						
	Litra	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Kommentar
	A					X		Vindafstivning af tagkonstruktionen kan ikke konstateres udført, hverken under eksisterende spær eller under afstandslister (ved indkig ved undertag) <b>Krav til udbedring:</b> Se pkt. 8.8

...

<b>8.0</b>	<b>Tagkonstruktion</b>							
	<b>8.10</b>	<b>Undertage/understrygning</b>						
		[Rådgivningsfirmas] vurdering						
	Litra	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Kommentar
	A					X		Nyt diffusionsåbent undertag er ikke udført iht. gældende krav, da det er oplagt med vandrette baner, kun stedvist dæmpet og der kan flere steder konstateres skimmelvækst på underside, samt utætheder omkring skorsten. <b>Krav til udbedring:</b> Se pkt. 8.8

...

<b>8.0</b>	<b>Tagkonstruktion</b>							
	<b>8.11</b>	<b>Ventilation</b>						
		[Rådgivningsfirmas] vurdering						
	Litra	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Kommentar
	A					X		Ventilationsforhold i tagkonstruktion overholder ikke gældende krav i bygningsreglementet (BRS-98 eller BR08) hverken ved tagfod eller kip eller ved isatte tagrumsventiler omkring ud-satte områder. Der ses som dette allerede opfugtet træværk ved underlag for skotrender, eksisterende spær og skimmelvækst. <b>Krav til udbedring:</b> Se pkt. 8.8

...

<b>8.0</b>	<b>Tagkonstruktion</b>							
	<b>8.13</b>	<b>Dampspærre</b>						
		[Rådgivningsfirmas] vurdering						
	Litra	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Kommentar
	A							Anført under pkt. 3.9

<b>8.0</b>	<b>Tagkonstruktion</b>							
	<b>8.16</b>	<b>Bemærkninger til skorsten</b>						
		[Rådgivningsfirmas] vurdering						
	Litra	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Kommentar

7.

82.680

	A				X			Nye skorstenspibe er fra 'konsolplade' i murværk på eksisterende skorsten udført i celledsten, som over tag er pudsede. Cellesten er ikke velegnede til skorstene eller skorstenspiber. Der ses udfald af/manglende fugning mellem de enkelte mursten i tagrum. <b>Krav til udbedring:</b> Ny skorstenspibe udføres i massive mursten med efterfølgende puds, efter nedtagning af eksisterende skorstenspibe.
--	---	--	--	--	---	--	--	---

<b>9.0</b>	<b>Bad/toilet og bryggers</b>							
	<b>9.1</b>	<b>Gulvkonstruktion/-belægning</b>						
		[Rådgivningsfirmas] vurdering						
	Litra	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Kommentar
	A							
	B					X		Nyere toilet er ikke udført iht. gældende krav til vådrumssikring ved overgang mellem gulv og væg, og der mangler sokkelklinke, da der er monteret fodspark i træ. <b>Krav til udbedring:</b> Reparation af gulv/væg til sikring af gældende vådrumskrav

Selskabet foretog besigtigelse den 6/1 2012 og afviste ved brev af 10/2 2012 at yde dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgjorde skader.

Da selskabet var af den opfattelse, at taget var ældre end fra 2008, sendte klagerens advokat tømrerens tilbud og faktura fra 2008 på udskiftning af tag og montering af Velux vinduer. Det fremgår, at AB 92 var aftalt mellem parterne.

Selskabet afviste herefter at dække forholdet vedrørende taget med henvisning til, at AB 92 § 32 måtte betragtes som en tredjemandsgaranti, og at forsikringen ikke dækker forhold, som klagerne kan få dækket i henhold til en garanti, eller som de har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti.

Af klageskemaet, der er underskrevet den 5/6 2012, fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Vi ønsker at ejerskifteforsikringen fuldt ud dækker udgifterne til udbedring af de tre forhold, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten og som derfor ikke er undtaget i ejerskifteforsikringen. Det drejer sig om etablering af vådrumssikring af toilet i stueplan, etablering af dampspærre

8.

82.680

under nyt gulv i køkkenet samt komplet udbedring af mangler og fejl på tagkonstruktion, undertag, isolering, tagsten og Velux-vinduer."

Over for nævnet fastholder selskabet i brev af 25/6 2012 afgørelsen og bemærker, at forsikringen er tegnet uden ekstrasikring. Af brevet fremgår bl.a.:

### **"Argumentation**

Den 4. november 2012 anmelder vores kunde en lang række forhold på sin ejerskifteforsikring, men da klagen til Ankenævnet alene vedrører 3 af disse forhold, vil vi i vores besvarelse alene gennemgå disse 3 forhold.

### **Taget**

Med hensyn til taget kan vi dog på baggrund af det fremsendte konstatere, at taget er oplagt i 2008 på baggrund af tilbud dateret den 4.april 2008.

I dette tilbud er der henvist til bestemmelserne i AB 92, og vores kundes opmærksomhed henledes i den forbindelse på, at i henhold til AB 92 § 32, har entreprenøren en udbedringspligt og udbedringsret for eventuelle fejl eller mangler ved det udførte arbejde.

Dette er efter vores opfattelse at betragte som en tredjemands garanti, og i henhold til ejerskifteforsikringens pkt. 4.5 dækker forsikringen ikke forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

Uden hermed at have anerkendt, at de beskrevne forhold udgør en skade efter ejerskifteforsikringens definition på en skade, er det vores opfattelse, at allerede fordi forholdet omkring taget er omfattet af entreprenørens garanti, vil forholdet ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vores kunde opfordres derfor til at rette henvendelse til entreprenøren, for at denne kan gennemgå tagkonstruktionen og udbedre eventuelle fejl eller mangler ved det udførte arbejde.

Såfremt entreprenøren ikke agter at foretage udbedring af eventuelle fejl eller mangler ved arbejdet, beder vi vores kunde give os besked herom, hvorefter vi vil gennemgå forholdene endnu en gang, og i den forbindelse tage vores endelige stilling til, om forholdene ved taget opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

At AB 92 i ejerskifteforsikringens forstand skal betragtes som en garanti fremgår blandt andet af kendelse nr. 71.722 modsætningsvis. I den kendelse fandt Ankenævnet, at da det ikke kunne dokumenteres, at arbejdet ikke var udført som selvbyg, kunne undtagelsen vedrørende garanti ikke finde anvendelse i sagen. I den konkrete sag er det nu dokumenteret, at arbejdet er udført af entreprenør, og derfor må være omfattet af entreprenørens garanti.

Som nævnt er vi indstillet på, at genoptage sagsbehandlingen, herunder vurderingen af om der er tale om dækningsberettigende forhold, hvis entreprenøren ikke vil opfylde sin udbedringspligt og ret.

### **Vedrørende vådrumssikring**

Forholdet vedrører et mindre toilet i stueetagen, hvor det er konstateret, at der i forbindelse med en renovering af toilettet er opsat fodpaneler mellem væg og gulvet. Der er alene tale



om et toilet, og ikke et badeværelse, hvorfor kravene til fugtsikring er mindre end hvis der var tale om et badeværelse.

Der foreligger ikke oplysninger eller dokumentation for, hvornår badeværelset er ombygget. Det fremgår ikke af salgsoptillingen, at der er tale om et nyt eller nyere badeværelse, og sælger har i sælgeroplysningerne ikke oplyst, at der er foretaget renovering af badeværelset, hvorfor badeværelset som minimum er mere end 6 år gammelt.

Ved vores besigtigelse af ejendommen kunne der ikke konstateres fugtskader i badeværelset eller på fodpanelerne. Der er således ikke konstateret fugtskjolder eller nedbrydning af fodpanelerne.

Der er således ikke ved vores besigtigelse konstateret forhold i badeværelset, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Endvidere er det vores opfattelse, at panelerne ikke udgør en nærliggende risiko for skader på ejendommen, hvilket blandt andet kan begrundes i, at der ikke på nuværende tidspunkt kan konstateres skader, hvilket der ville have været, hvis forholdet indebar en nærliggende risiko for skader.

Uden dermed at have taget stilling til, om der er tale om et forhold der er i strid med de regler der var gældende på opførelsestidspunktet, fremgår det af betingelserne pkt. 4.2, at sådanne forhold alene er omfattet af ejerskifteforsikringen, hvis forholdet udgør en skade, som defineret i betingelsernes pkt. 3.

Da der ikke er konstateret en skade, eller er nærliggende risiko for skader på grund af forholdet, vil vi ikke kunne tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

### **Vedrørende dampspærre under gulv i køkkenet.**

Vores kunde klager over, at vi ikke vil anerkende manglende fugtspærre under gulvbrædder som en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Ved vores besigtigelse kunne der ikke konstateres skader på gulvet, der ikke var eftergivende, fugtplaget eller lignende.

Der er således ikke konstateret forhold, der afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Endvidere er det vores opfattelse, at en eventuel manglende fugtspærre ikke indebærer nærliggende risiko for skader på gulvet, hvilket blandt andet begrundes i, at hvis det indebar en nærliggende risiko, ville der allerede nu være tegn på, at forholdet udgjorde en risiko eller en skade. Dette er ikke tilfældet.

Endvidere er det vores opfattelse, at der ikke er krav om etablering af en sådan fugtspærre.

Det er således fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade over den tegnede ejerskifteforsikring, og vi kan derfor ikke tilbyde dækning for dette forhold."

I brev af 7/7 2012 til nævnet har klagerne bl.a. anført:

For at kunne svare fyldestgørende på svar fra Tryg Ejerskifteforsikring har vi rådført os med arkitekt og bygnings sagkyndig ..., der tidligere har bistået os i denne sag.

...

**Vedr. Hvad dækker ejerskifteforsikringen. iht. Tag og Tagkonstruktion:**

I forsikringsbetingelserne anføres svækkelse som en skade.

Da der ved besigtigelsen den 24-11-2011 kunne konstateres en spærafstand for de oprindelige spær på op til 135 cm, og BBR anfører tagmateriale som: Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifer-eternit) er alle betingelser til stede for at påpege en svækkelse af tagkonstruktionen, dels fordi den eksisterende tagkonstruktion indtil 2008 (formodes ud fra BBR) kun har været belastet med let tagdækning, men i 2008 har fået pålagt glaserede tagsten = tung tagdækning, og at der ved dette arbejde forskriftsmæssigt er anvendt 38 x 73 C18 eller T1-lægter på fladen, og disse iht. Brancheaftalen af 2007 kun kan anvendes op til spærafstand på 1000 mm.

Den sporadiske opretning af enkelte af de eksisterende spær medfører ikke en forstærkning af disse, da - også dette arbejde - ikke er udført iht. gældende anvisninger for opretning af tagkonstruktioner, hvilket lægning af undertaget heller ikke er, så det er svært at sammenligne det med et tilsvarende tag af samme alder og i almindelig vedligeholdelsestilstand, da der forhåbentligt ikke er flere med så gennemførte afvigelser fra gældende krav og anvisninger.

Tagkonstruktionen incl. den nye tagdækning er således svækket i forhold til gældende udførelseskrav for tung tagbelægning i 2008, og dette medfører derfor øget risiko for skader end en tagkonstruktion udført efter reglerne i 2008.

At der i tilstandsrapporten anføres skadede tagsten på toppen af en læmur ved en tilstødende bygning med tagpap eller at den beskikkede bygnings sagkyndige har anført at tagfladen ikke er ret, og vurderet dette som K1, kan ikke sidestilles med en korrekt konstatering og vurdering af risikoen ved de for tagkonstruktionen konstatérbare forhold i sin helhed, eftersom [arkitekt og bygnings sagkyndig] heller ikke ved sin besigtigelse udførte destruktive indgreb ud over at løfte en tagsten for at konstatere type, fabrikant mv., således at købere eller for den sags skyld forsikrings selskabet var orienteret om risikoen. TRYG anfører også, at tagarbejdet for tidligere ejer er udført i henhold til AB 92, men overser det faktum, at denne aftale ikke nødvendigvis kan anvendes som grundlag for erstatningspåkrav fra os som nuværende ejere mod de tidligere ejers aftale med tømrerfirmaet, da der i forbindelse med handlen skulle have været aftalt og accepteret af parterne, at vi som nye ejere kunne anvende springende regres, dvs. lægge sag an mod tidligere tømrerfirma, selv om vi ikke var part i denne aftale.

Når dette ikke er tilfældet, er det [arkitekt og bygnings sagkyndigs] vurdering, at vi som nuværende ejere ikke kan rejse krav mod tømrerfirmaet, men kun mod tidligere ejere, som med tilstandsrapport og ejerskifteforsikring er frigjort for ansvar, jf. Lov om Huseftersyn, og angiveligt ikke har udført arbejdet som selvarbejde, og derfor ikke har tilsidesat deres oplysningspligt. Vi har som nuværende ejere har derfor kun mulighed for at anlægge sag mod den beskikkede bygnings sagkyndige, der havde udført en mangelfuld tilstandsrapport, og ved afvisning fra denne til Disciplinær og Klagenævnet for beskikkede bygnings sagkyndige, samt til Tryg, der har udstedt ejerskifteforsikring.

**Vedr. Vedrørende vådrumssikring:**

Det forhold at et rum er et toilet, har ingen betydning fsva. kravet til vådrumssikring, da man ikke skelner mellem funktionen af rummet, men udelukkende vurderer kravet om vådrumssikring ud fra om der er gulv afløb eller ikke i rummet jf. By & Byg Anvisning 200 (gældende fra 2001) som afløser SBI anvisning 169 (gældende fra 1991).

Da dette således er afklaret, er der som følge af dette, krav til vådrumssikring af gulvet incl. de nederste 10 cm af væggene, som henhører under gulv, da det er i dette område, at der er krav til såvel tætning, som vandafvisende overflade og fugtbestandige materialer. Når der ses fodpaneler i træ, er disse ikke fugtbestandige og kan være et tegn på, at der ikke er udført den forskriftsmæssige vådrumssikring af overgangen mellem det vandrette gulv og det 'lodrette gulv' (altså de nederste 10 cm af væggene). Dette burde have været bemærket i tilstandsrapporten og er derfor at betragte som en mangel, som er anført som en skade i forsikringsbetingelserne. Selv om der ikke er konstateret en skade, er der nærliggende risiko for en sådan, da det er som følge af mange skader stammende fra vådrum, at de skærpede betingelser for udførelse af disse blev indført, bl.a. som følge af indstillinger fra forsikringssselskaberne til imødegåelse af fremtidige skader.

### **Vedr. Dampspærre under gulv i køkkenet:**

Ved ny gulvlægning i træ mod kælder og krybekælder, skulle der have været monteret en dampspærre under disse, Jf. TRÆ 41 fra 1997, hvor der anføres på side 26: Krybekældre. Det anbefales, bl.a. under hensyntagen til indtrængen af radon, at der lægges en dampspærre under gulvet.

En sådan dampspærre kan ikke indbygges efterfølgende, og det var for os som købere ikke muligt v.h.j.a. tilstandsrapporten, at konstatere denne mangel. Billede optaget af [arkitekt og bygnings sagkyndig] i forbindelse med besigtigelsen 24. november 2011 viser klart at der er tale om såvel nye gulvbrædder, som delvist nye bjælker under disse, og denne konstruktion er derfor ikke udført efter forskrifterne, og øger risikoen for skader, selv om disse ikke kan konstateres endnu (det er også sjældent at skader kan konstateres så kort tid umiddelbart efter udførelsen), men den manglende dampspærre er en manglende bygningsdel, som bør betegnes som en skadesrisiko, da der ellers ikke ville være grundlag for, at man fra Træbranchen angav dette.

På dette grundlag er det vores vurdering, at afvisning af dækning af de 3 forhold beror på en fejltagelse.

Vi forventer derfor, at Tryg Ejerskifteforsikring afholder alle udgifter i forbindelse med at få udbedret de tre forhold, så tag, tagkonstruktion, køkkengulv og toilet/vådrum lever op til gældende standarder og lovmæssige krav, iht. etableringstidspunktet."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve til nævnet og henviser fra hver side til en række tidligere kendelser afsagt af nævnet. Klagerne gør i den forbindelse gældende, at sælgeren etablerede nyt gulv i køkken og baggang i 2005/2006. De er endvidere af den opfattelse, at de kun indtræder i sælgerens rettigheder over for håndværkeren, der udførte arbejde i 2008, såfremt det fremgår af købsaftalen. Selskabet gør gældende, at klagerne har en almindelig tabsbegrænsningspligt, og at de indtræder i de rettigheder, sælgeren har over for håndværkeren i medfør af AB 92, da håndværkerens forpligtelser følger selve arbejdet. Selskabet henviser endvidere til købsaftalens punkt 12, hvoraf fremgår:

### **"12. Servitutter**

12.

82.680

Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, i det omfang denne handel ikke ændrer disse forhold. Sælger må dog ikke aktivt medvirke til at påføre ejendommen nye byrder.

Der henvises til vedlagte tingbogsattest eller elektronisk tingbogsudskrift, dateret den **29-05-2011**

I øvrigt henvises til ejendommens blad i tingbogen."

Senest har klagerne godtgjort, at en henvendelse til entreprenøren ikke har ført til anerkendelse af erstatningsansvar.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

### **"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, deformation, 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 ufyldstgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

#### **4.2**

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter 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.

...

#### **4.5**

Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af de anmeldte forhold.

Nævnet udtaler:

### Dampspærre under køkkengulv

Nævnet lægger til grund, at gulvet er etableret i 2005/2006, og at den manglende dampspærre ikke på nuværende tidspunkt har medført skade. Efter nævnets opfattelse indebærer forholdet heller ikke, at der er en nærliggende risiko for, at en skade vil udvikle sig, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger. Da forsikringen er tegnet uden ekstrasikring, har nævnet ikke haft anledning at tage stilling til, om der af kommunen kunne stilles krav om dampspærre.

### Vådrumssikring

Nævnet finder, at det ikke er bevist, at det anmeldte forhold vedrørende manglende vådrumssikring på toilettet udgør en skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker ulovlige forhold.

### Tagkonstruktion

Nævnet finder, at de mangelsbeføjelser, der tilkommer bygherren efter AB 92, ikke er en garanti som omhandlet i forsikringsbetingelsernes punkt 4.5, jf. nævnets kendelse i sag nr. 60.659. Nævnet finder derfor, at selskabet ikke har været berettiget til at afslå dækning med denne begrundelse. Dette udelukker ikke, at der kan være springende regres, jf. § 2, stk. 6, i den dagældende lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og bemærkningerne til det oprindelige lovforslag anført i Folketingstidende 1994-95, tillæg A, side 2994.

14.

82.680

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at afvisning af dækning for det anmeldte forhold vedrørende tagkonstruktionen ikke kan ske med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 4.5, og skal genoptage sagsbehandlingen af dette klagepunkt.

Klagerne får i øvrigt ikke medhold.

Poul Sørensen