608/00

Den 4. december 2000 blev i sag nr. 53.031:

xxxxx xxxxxxx xx
xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx x

mod

Tryg-Baltica Forsikring
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Tryg-Baltica Forsikring, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Klagerne overtog den 1/11 1996 et ældre nyrenoveret hus. I skrivelse af 30/1 1997 anmeldte klagerne, at samtlige skruehuller på væggenes gipsplader fremstod som mørke pletter.

I skrivelse af 27/3 1998 til selskabet oplyste klagernes håndværker: "Jeg kan bekræfte, at jeg har konstateret en mængde mørke udtræk på køkkenloftet og på vægge og lofter på hele 1. sal. De mørke udtræk skyldes efter min overbevisning, at der ikke er taget hensyn til mulige kuldebroer ved opsætning af indvendige vægge og lofter. Det er efter min mening nødvendigt med en overfladebehandling af samtlige mørke udtræk samt en efterbehandling med 2 gange maling. Jeg vurderer, at skaden kunne have været undgået ved iagttagelse af de mulige kuldebroer."

Selskabet foretog herefter besigtigelse af ejendommen, og i taksators rapport af 10/6 1998 hedder det bl.a.: "Oplysninger om skaden Ved besigtigelsen kunne der konstate-

res mørke skygger ved loft og vægsamlinger udført i gips. Dette fænomen kendes og skyldes/ kaldes termisk sværtning d.v.s. at støv/ snavs samles. Her er ikke tale om en bygningsfejl, da støvpartiklerne kan vaskes væk og fladerne behandles. En evt. bedre udluftning af rummene vil også afhjælpe problemet. Jeg har haft en konsulent fra Danogips til at bese og udfærdige en rapport om problemet, han/ rapporten bekræfter ovennævnte og det er aftalt med kunden at sagen afsluttes. Altså - der ydes ikke erstatning i denne sag."

Af rapporten fra Danogips fremgår: "Besigtigelse af loft og vægkonstruktioner udført med gips. Såvel i loft- som vægkonstruktioner er skruehuller og samlinger meget synlige. Der er ingen tegn på rust fra skruer. Der er ingen tegn på deciderede kuldebroproblemer, men der vil altid være en mindre forskel i temperaturer på gipsfladen i forhold til hvor der er forskalling/stolper og her vil evt. støvpartikler sætte sig. **Andre observationer:** Vægoverfladerne og loftoverfladerne er malet med høj glans, og der fremtræder overalt megen støv som klæber til overfladerne. Ved at gnide med en finger over skruerne kan de sorte pletter med lethed fjernes. Vores vurdering er at pletterne kan vaskes bort. (Specielt loftet i køkkenet virker meget fedtet og klæbrigt.) Huset bærer meget præg af at der brændes meget stearin. **Rekommendationer:** Afvaskning af væg/loftflader - evt. kontakt til Flügger for at finde rigtig arbejdsgang og de rigtige produkter."

Klagerne antog herefter advokat som bl.a. har påberåbt sig, at der i forbindelse med en ombygning af ejendommen, som fandt sted før klagernes køb af denne, skete fejlkonstruktion. I klageskrivelsen af 12/4 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "Under henvisning til selskabets afvisning af klagen bestrider mine klienter at:

- Der er tale om en helt almindelig konstruktion, samt at der forekommer termisk sværtning på søm- og skruehoveder. Der er ikke tale om en helt almindelig konstruktion, og der forekommer termisk sværtning en del flere steder.
- At der ikke er for lidt isolering. Bygningsmyndighedernes krav til isolering på såvel opførelses- som ombygningstidspunktet er ikke opfyldte. 1. sal på ejendommen er med skrå loft og er ombygget af sælger i midten af '90erne. Det fremgår af 'Bygningsreglementet for småhuse 1985' sammenholdt med 'konstruktioner i småhuse 1985', at kravet til varmeisolering af loft og tagkonstruktioner, herunder skunkvægge

er 0,20W/m^2 c, som i disse tilfælde omregnes til 200 mm isolering. Ejendommen er kun isoleret med 100 mm mineraluld. Når taksatoren bedømmer isoleringen ud fra et forkert grundlag, skyldes det formentlig, at han udelukkende lægger det bygningsreglement, der var gældende under ejendommens opførelse til grund. Som det fremgår af vedlagte kopi af skrivelse fra By- og Boligministeriet, er det reglementet gældende under ombygning af ejendommen der er afgørende. (Skrivelsen vedlægges som bilag 2).

- Det bestrides endvidere, at der ikke er en skade på ejendommen. Der foreligger en konstruktionsfejl, som forårsager skade på bygningerne. Det er oprindelig selskabet, der betegner de mange misfarvninger på ejendommen som termisk sværtning. Det kan blot konstateres, at der er store og svære misfarvninger på ejendommen.
- Det bestrides endvidere, at misfarvningerne på ejendommen ikke i nævneværdig omfang nedsætter bygningernes værdi og brugbarhed. Jeg gør i den forbindelse opmærksom på, at i henhold til betingelserne for ejerskifteforsikring pkt. 3, første afsnit, er det ikke en umiddelbar betingelse for dækning, at der sker en nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi.
- Misfarvningerne på ejendommen kan ingenlunde betegnes som et forhold af æstetisk eller arkitektonisk karakter."

Selskabet har i skrivelse af 23/5 2000 til nævnet anført: "**Vurdering af klagepunkterne:** Ved advokatens indbringelse af sagen for Ankenævnet er det oplyst, at forsikringstager bestrider at der er tale om en almindelig konstruktion ved opsættelsen af gipsplader. Der er dog ikke medsendt dokumentation for dette udsagn, hvorfor vi på baggrund af vores taksators vurdering af konstruktionen, tillige med konsulent fra Danogips A/S' vurdering må fastholde, at der er tale om en normal konstruktion. Vedrørende den manglende isolering henviser advokaten til 'Bygningsreglementet for småhuse 1985' (BR-S 85) sammenholdt med 'Konstruktioner i småhuse 1985', hvorefter kravet til varmeisolering af loft og tagkonstruktioner, herunder skunkvægge, er 0,20W/m+c, som i disse tilfælde omregnes til 200 mm isolering. Ejendommen er isoleret med 100 mm isolering. Ifølge vores taksators oplysninger er der ikke foretaget en egentlig ombygning af ejendommen i midten af 1990'erne, idet tagetagen også på det tidspunkt var udnyttet. Der er alene sket en istandsættelse derved, at tagbelægning og gipsplader er udskiftet.

Da der ikke er sket ombygning, væsentlige forandringer eller væsentlige ændringer i anvendelse gælder BR-S 85 ikke, jf. reglementets pkt. 1.1.2. Dette har vores taksator fået bekræftet hos Esbjerg kommune. Vi må derfor afvise, at der er tale om konstruktionsfejl/udførelsesfejl mht. isoleringen. Skulle der foreligge konstruktions- og/eller udførelsesfejl, er det ikke dokumenteret, at der dermed er risiko for skade på bygningen. Der er alene konstateret termisk tilsværtning, der er samling af støvpartikler pga. temperaturforskelle. Isoleringslaget (eller mangel på samme) medfører ikke en skade, højst en marginal negativ indflydelse på ejendommens varmeforbrug. Der er således ikke dækning efter betingelsernes afsnit 3, 1. del. De konstaterede forhold kan heller ikke dækkes som andre fysiske forhold efter betingelsernes afsnit 3, 2. del, idet der ikke er tale om et forhold, der i nævneværdigt omfang nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed. Vi henviser til ankenævnskendelse nr. 45.975."

Klagernes advokat har hertil bemærket, at der var tale om en fuldstændig ombygning af hele 1. salen, og at Esbjerg Kommune ved telefonisk henvendelse har bekræftet dette.

Selskabet har hertil i skrivelse af 27/7 2000 bemærket: "Vi beklager, at en formulering i vores brev af 23. maj 2000 kunne misforstås. Vores taksator har ikke fået oplysninger af Esbjerg kommune om den konkrete ombygning. Vores taksator har forespurgt og fået bekræftet, at en udskiftning af eksisterende tagbelægning og gipsplader ikke er en sådan ombygning, at kravene i BR-S 85 skal være opfyldt. Oplysningen om, at der ved ombygningen alene er sket en udskiftning af eksisterende tagbelægning og gipsplader, har vores taksator fået af forsikringstager C.E. Vi er uden kendskab til sælgers adresse, men hvis advokaten kan fremskaffe den, er vi villige til at skrive til sælger for at få nøjagtig fastlagt, hvad der blev lavet ved 1. salen, samt bedømme sagen i lyset af sælgers oplysninger. Vi har besigtiget ejendommen to gange, og anden gang var tagkonstruktionen åbnet. Der er ikke medsendt dokumentation for påstanden om, at tagkonstruktionen ikke er udført på normal vis, jf. vores brev af 23. maj 2000."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "Ejerskifteforsikringen er udarbejdet i relation til **lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. … 3 Hvad dækker forsikringen?** Forsikringen dækker udbedring af væsentlige konstruktions-, materiale- og udførelsesfejl samt følgerne af disse. Det er dog en

forudsætning, at der forårsages skade på de forsikrede bygninger og/eller heri værende faste installationer, eller det konstateres og dokumenteres, at der er nærliggende risiko for, at skade vil opstå. Forsikringen dækker endvidere udbedring af andre fysiske forhold, herunder også manglende bygningsdele, der i nævneværdigt omfang nedsætter bygningens og/eller heri værende faste installationers værdi eller brugbarhed efter deres formål. Det er en forudsætning, at de fysiske forhold forårsager skade eller udgør en konstateret, dokumenteret og nærliggende risiko for, at skade vil opstå. … **5 Forsikringen dækker ikke** … 6 Forhold af æstetisk eller arkitektonisk karakter, herunder kosmetiske forskelle mellem de erstattede genstande og de resterende ubeskadigede genstande."

Nævnet udtaler:
Nævnet må på det foreliggende grundlag være enig med selskabet i, at forsikringstagerne ikke har sandsynliggjort, at ejendommen lider af en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann
formand