616/01

Den 27. september 2001 blev i sag nr. 53.786:

xxxxx xx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

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 Alm. Brand af 1792, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på den forsikrede ejendoms gulve.

Det fremgår af sagens akter, at klagerne den 15/3 1997 købte ejendommen til en købesum på 1.265.070 kr.

Af en i sagen vedlagt ingeniørrapport af 11/1 2000 fremgår bl.a.: "**FORMÅL:** Besigtigelse og udtalelse vedr. anmeldt skade angående gulv. **BYGNINGEN:** Bygningen er enfamiliehus opført 1964 og med tilbygning udført 1970. Gulve er i oprindelige hus udført som terrængulv med parket, i vådrum dog klinker. … Ejer udlånte tegninger til undertegnede. Ifølge disse findes plastfolie udført under klaplag. Ved overtagelsen var gulv i stue - køkken belagt med tæpper. … **BESIGTIGELSE:** I køkken findes Pergo gulv udlagt. Ejer oplyste, at han efter overtagelse udlagde Pergo gulv i stue og køkken, idet der forud var sket mindre ombygning som indtegnet på vedhæftede plan for tilbygning. Pergo gulv er fjernet excl. den del, der er placeret i køkken i linie med køkkenskabe. Pergo er udlagt på skumplastfolie. Ved løft af Pergo gulvbræt konstateredes lugt af skimmel.

… Ved oprindelige gavl er ca. 2 m² gulv ødelagt af delaminering. Et felt fra oprindelige gavl ca. til væg mellem køkken - værelser, er markant lysere end øvrige gulv, svarende til tidligere reparation. Bredden af feltet er 9 brædder, 1,02 m. Under gulv, hvor der er hul, fandtes at være varmerør, uden plastfolie mod klaplag. Isolering er udført med ca. 5 cm løs leca. Langs bygningens facader konstateredes generelt tegn på fugtpåvirkning af parketgulve, i form af delvis løsnede lameller og fortykkelser af disse. I stue findes ca. ud for køkken ved vestfacaden et område, hvor gulvet giver sig svagt, og midt i entre ud for bad, giver gulvet sig tydeligt. Gulv i entre er mellem køkken og bad udført med klinker. Øvrige gulv er som i værelser belagt med tæpper væg-væg. I entre lagt på linoleum på parket. … **KONKLUSION:** Undertegnede mener problemet primært er fugtpumpevirkning hidrørende fra manglende dampspærre under varmerør, og hertil manglende isolering mellem disse og gulvbrædder. Placering af dampspærre under klaplag kan, i det omfang den måtte være effektiv, risikere at medføre kondensdannelser i klaplaget i vinterhalvåret, og efterfølgende i sommerhalvåret fordampning med kondensering i gulv til følge. Dette forhold forværres af placering af damptæt belægning som Pergo (med laminat) på skumplastfolie, og/eller tæppe med gummibagside, i entre tilmed lagt på linoleum. Det umiddelbart skadede område udgøres af ca. 2 m² i stue, muligvis yderligere ca. 2 m² i stue, foruden gang med ca. 6 m². Udgift til udskiftning af gulv i stue med undergulv for tæppe kan anslås til mindre end ca. 4.000 excl. moms. I gang tilsvarende mindre end ca. 4.000 excl. moms. Dersom udbedring skal ske ved udskiftning af skadede gulve foruden afhjælpning af årsag til skade, skal parketgulve i værelser, stue, køkken og gang udskiftes. Disse gulve udgør ca. 76 m². Udskiftning med tilsvarende parket anslås at udgøre ca. 80.000 excl. moms."

På baggrund af rapporten meddelte selskabet klageren i skrivelse af 22/3 2000: "Vi vurderer, at forholdet ikke opfylder betingelserne for dækning under den tegnede Ejerskifteforsikring. Der er flere årsager til dette, som vi nærmere vil begrunde herunder.

1. Forholdet er konstateret under den gulvbelægning (Pergo), som forsikringstagerne har foranlediget monteret efter overtagelsen.
2. Den oprindelige konstruktion er udført, som det var almindeligt på opførelsestidspunktet i 1964 henset til kendte materialer, konstruktioner og anvendt byggemåde.

Af forsikringsbetingelserne, *afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Hvilke forhold er dækket, stk. 10.2. fremgår det, at dækningen bl.a. er betinget af, at skaden er til stede*

ved købers overtagelse af ejendommen. Skaden der er konstateret, skal efter vore bedste overbevisning tilskrives lægning af en diffusionstæt belægning oven på den eksisterende gulvkonstruktion. Dermed vil fugten, som tidligere er ledt op gennem parketgulvet, blive ophobet i gulvkonstruktionen med risiko for skade til følge. Derfor tillader vi os at konkludere, at den udløsende årsag er eksistensen af Pergo gulvet, som først er kommet til efter overtagelsen."

Klagernes advokat meddelte herefter selskabet i skrivelse af 13/4 2000: "I Deres brev af 22. f.m. afviser De at dække skaden som følge af

1. Skaden var ikke tilstede på overtagelsestidspunktet.
2. Ejendommens konstruktion svarer til den på opførelsestidspunktet i 1964 gældende.

… Ad 1. Af notatet fremgår, at årsagen til at parketgulvenes stave 'falder fra hinanden' (delaminerer) er manglende dampspærre under varmerør samt manglende isolering mellem disse og gulvbrædder. Disse forhold medfører kondens og nedbrydning af gulvet og må antages at have stået på fra husets opførelsestid, hvorfor parketgulvets stave utvivlsomt har været ødelagte også på tidspunktet for ejendommens overtagelse marts 1997 - at skaden på overtagelsestidspunktet ikke var synbar, men først manifesterede sig efter købet, uanset pålægning af Pergo-gulv eller andre efterfølgende sædvanlige omstændigheder, ændrer ikke, at gulvet siden ejendommens opførelse har været under nedbrydning og svækkelse i en sådan grad, at skaden var tilstede også ved ejendommens overtagelse. Ad 2. Uanset om udførelsen måtte være i overensstemmelse med sædvanlig byggeskik i 1964, synes det ikke at fremgå af forsikringsbetingelserne, at en konstruktion, der medfører en så væsentlig skade ikke er dækket af ejerskifteforsikringen."

Heroverfor anførte selskabet i skrivelse af 17/5 2000 til klagernes advokat: "Vi er af den opfattelse, at de konstaterede skader, der viser sig som tegn på fugtpåvirkning, ikke opfylder skadedefinitionen, *forsikringsbetingelserne, afsnit 2, punkt 11, stk. 10.1.* herunder begrebet nærliggende risiko for skade. Dette skyldes bl.a. den omstændighed, at gulvkonstruktionen er mere end 30 år og uden målte fugtprocenter af alarmerende eller problemskabende niveau. Derfor må vi fastholde, at der kun forekommer nedbrydning, som principielt opfylder skadedefinitionen, i de gulve, der er pålagt ny diffusionstæt gulvbelægning af Deres klient. Dermed fastholder vi også, at nedbrydningen først er startet ef-

ter Deres klients overtagelse af ejendommen, og at forholdet ikke har været til stede ved ejendommens overtagelse. Vi skal i den forbindelse henvise til *forsikringsbetingelserne, afsnit 2, punkt 10, stk. 10.2.* Dette stemmer godt overens med, at forholdet ikke var synligt for Deres klienter ved ejendommens overtagelse, og at ejerne først fik mistanke til gulvet i efteråret 1999 eller mere end 2 1/2 år efter overtagelsen."

Klagerne er utilfredse med selskabets afgørelse og fastholder i klageskrivelsen af 10/8 2000 til nævnet: "… at de konstaterede skader var tilstede ved ejendommens overtagelse - uanset at de først måtte have manifesteret sig efter overtagelsesdagen, hvorfor sagsøgte er pligtig at betale for udbedringen, jfr. forsikringsbetingelsernes § 10.1."

I tilstandsrapporten af 1/10 1996 er det angivet, at "Gulv i gang og delvist i spisestue mod gang fjedrer". Angivelsen er klassificeret som "K1".

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**10. Hvilke forhold er dækket** 10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgør en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. 10.2. Dækningen er betinget af, - at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og …"

Nævnet udtaler:
På tidspunktet for ejendommens opførelse var der ikke krav om dampspærre, hvorfor dette forhold ikke har karakter af en manglende bygningsdel. Da det må lægges til grund, at skaden på ejendommens gulv er sket som følge af, at klagerne har udlagt en tæt gulvbelægning uden at sikre sig, at dette kunne ske med den eksisterende gulvkon-

struktion, finder nævnet, at der må gives selskabet medhold i, at skaderne på ejendommens gulve ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen