684/03

Den 3. november 2003 blev i sag nr. 60.333:

xxxx xx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxx xx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Runa Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Runa Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for nogle anmeldte skader.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte skader under henvisning til, at forholdene ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne.

Af EDC-tillæg til tilstandsrapporten af 9/4 2002 fremgår:

"**2. Overordnet vurdering af bygningerne - beboelsesdelen**

…

☒ Husets tilstand er over middel.
Der kan forventes enkelte reparationer, men i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse."

Klagerne har overtaget ejendommen pr. 1/11 2002. Under renovering af ejendommen har de konstateret, at der mangler dampspærre i ydervæggene, og at dampspærre i gulv er lagt forkert.

Af klageskrivelsen til nævnet fremgår bl.a.:

"Deres taksator F.H. besigtigede huset den 13/11-02 hvor vi kunne konstatere følgende opbygning af ydervæggen gennem et 50 mm borhul: Udvendig mursten, derefter en selotexplade som vi ikke kan se hvordan er fastgjort samt 50 mm isolering som ligger op ad yderligere en selotexplade der er monteret på et lægteskellet med en 9 mm gipsplade indvendig.

Den 29/11-02 havde vores tømrer gulvet oppe i et felt på ca. 90 x 70 cm i gang/stue i forbindelse med en reparation efter nedtagning af en væg. Der så vi at dampspærren i gulvet ligger på den forkerte side. Det er et ventileret terrændæk/krybekælder med en højde på ca. 35 cm, hvor jorden er afdækket med plastfolie. Derefter ligger der et lag plastik under og mellem bjælker og lister, sikkert for at bære de 100 mm isolering, som ligger lige under bøgeparketten. Så derfor kontaktede vi endnu engang Runa forsikring, hvor vi talte med deres cheftaksator T.L., da vi ikke havde fået tilbagemelding på den anmeldte skade pr. 4/11-02 og gerne ville have en hurtig afgørelse. Vi aftalte et nyt møde 9/12-02, så de med egne øjne kunne se at det er konstrueret forkert.

Vi har nu modtaget deres afgørelse, som vi selvfølgelig ikke er enig i, da man på ingen måde kan danne sig et reelt indtryk af kondensdannelse, fugtoptagelse i bjælker gennem at stikke sit hoved i et hul på 90 x 70 cm og sige at der lugter fint af tjære og alt ser fint ud. Når man ved fra tidligere erfaringer at netop denne type konstruktion giver en stor risiko for fugtskader, fordi den relative luftfugtighed i perioder ikke kan undgå at blive meget høj.

Med hensyn til ydervæggene er der kun lavet et visuelt skøn og det er også begrænset hvad man kan se af eventuelle fugtskader i lægtekonstruktionen ud af et 50 mm hul og en rundtur i huset."

I selskabets skrivelse af 3/2 2003 til nævnet hedder det bl.a.:

"Begge forhold i huset, der er fra 1965, har været besigtiget først af områdets normale taksator og efterfølgende af vores cheftaksator, hvoraf den sidste i rapport af 09.12.02. har oplyst bl.a. følgende.

Ang. den manglende dampspærre i væg er forholdet besigtiget gennem et kontrolhul i væggen, hvorigennem der ikke har kunnet konstateres hverken kondens eller andre fugtproblemer.

Tilsvarende er forholdet i gulvet besigtiget, men heller ikke her har der kunnet konstateres nogen fysiske problemer i form af kondens eller lignende som følge af den nævnte opbygning af konstruktionen.

Uenigheden med vores medlem går således ikke på hvorledes den faktiske opbygning af konstruktionerne er, men alene på om dette udgør en skade efter definitionen heraf i vilkårene for den tegnede ejerskifteforsikring.

Det fremgår af disse under pkt. 3.10, at der ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold ved bygningen, der nedsætter enten bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Det [er] vores holdning, at så længe forholdet ikke har manifesteret sig i fugt, kondens eller andre fysiske problemer kan der ikke være tale om en sådan nedsættelse af hverken værdi eller brugbarhed, ligesom vi ikke finder den nærliggende risiko herfor sandsynliggjort.

Vi har i den sammenhæng bl.a. lagt vægt på, at de angivne konstruktioner har bestået siden 1965 uden at have givet anledning til problemer.

Allerede fordi de anmeldte forhold efter vores opfattelse dermed ikke opfylder definitionen på en skade, har vi afvist begge.

Derudover gør vi opmærksom på, at vi ikke mener det dokumenteret, at der foreligger nogen overtrædelser af det i 1965 gældende bygningsreglement."

Klagerne henviser til bygningsreglementet fra 1961, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**5.4.5. Ydervægge af trækonstruktion.**

…

Stk. 4. I træskeletydervægge skal inderst anbringes et dampstandsende lag, og hvor der anvendes ikke-vindtætte udvendige beklædninger, skal der tillige anbringes et vindtæt, men ikke dampstandsende lag uden på det varmeisolerende lag. Eventuel ventilering af konstruktionen skal foregå til det fri og uden for det vindtætte lag."

Endvidere henviser klagerne til Statens Byggeforskningsinstituts anvisning nr. 40 fra 1958, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Hvis der anvendes trægulv enten af lamelleret træ eller massivt træ, og gulvet ikke ventileres særlig effektivt, skal der lige under træbelægningen lægges et damptæt lag. Dette lag skal beskytte træet."

Endeligt har klagerne henvist til Statens Byggeforskningsinstituts anvisning nr. 7 fra 1957, hvoraf det bl.a. fremgår, at plastfolie ikke skal placeres på isoleringens kolde side.

Det fremgår i øvrigt af klagernes sagsfremstilling, at selskabets cheftaksator har udtalt, at hvis der efter udløbet af ejerskifteforsikringen alligevel skete en skade, ville denne være dækket af husforsikring.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3.10** Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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 også 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det sandsynliggjort, at der ikke er nogen nærliggende risiko for skade. Da nævnet endvidere har bemærket sig, at bygningsforsikringen fortsætter uden forbehold, og i øvrigt lægger til grund, at dette også gælder en ny ejer, finder nævnet, at det ikke er godtgjort, at bygningens værdi er nedsat nævneværdigt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand