705/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 62.537:

xxxxx xxxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende dampspærre i gulv samt manglende afstandslister på undertag.

Selskabet har afvist at udbetale erstatning med henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapport dateret 14/12 2001, at den forsikrede ejendom er et etplanshus, opført i 1962.

Det er videre oplyst, at de omtvistede forhold blev anmeldt til selskabet den 11/3 2002, og at selskabets taksator besigtigede ejendommen den 12/4 2002.

Om gulvkonstruktion og gulve er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			

6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve knirker flere steder Gulve er i forskellige højder i entre. Flere gulvfliser med mangelfuld binding til underlag og enkelte mangler i bryggers."

Om gulvkonstruktionen er det oplyst, at den består af 22 mm. spånplade / 22 mm bøgeparket på strør, opklodset på mursten, 100 mm mineraluld og ingen dampspærre. Selskabets taksator har i besigtigelsesrapport dateret 15/4 2002 anført, at der i spånplade og strør ikke kunne måles forhøjet fugtindhold. Det er videre angivet, at kun et sted - i gangen - var isoleringen på den side, der lå ned mod beton, svagt fugtig.

Om tag og tagkonstruktion er i tilstandsrapporten anført:

"**Bemærkninger**

…

	Ja	Nej	Bygning
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	A .

…

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4

…

2. Der er ikke adgang til den indv. tagkonstruktion pga. der ved vandret loft er lille højde og ingen lemme.

…

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	8.0 Tagkonstruktion			
	8.8 Spær og lægter	K1		Tagflade er med nedbøjning i område over stue mod syd-vest.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygning:	Bygningsdel:	Årsager/kommentarer:
1	A	8.1 Tagbelægning/ rygning	Nedbrydning i tagflade, vurderes ikke at ville udvikle sig yderligere."

Selskabets taksator har i sin besigtigelsesrapport dateret 15/4 2002 bl.a. anført:

"… tagkonstruktion er opbygget på følgende måde: tagbelægning, stålplader i fuld længde, (ligner tagsten) taglægter 38x56 mm, undertag Tyvæk, diffusionsåben, isolering som ligger tæt under undertag på ca. halvdelen af huset, da der er skrå lofter i resten af huset er der gitterkonstruktion men ikke inspektionsmuligheder.

Iflg. ftag er taget ca. 3 år gl. Ftag havde demonteret en tagplade så man kunne besigtige lægter og undertag. Der er lavet en mindre udførelsesfejl, der mangler afstandsliste mellem lægter og spær for at hæve disse 25 mm over undertaget. Ftag

siger at det kondenserer kraftigt på underside af stålplader og drypper ned på undertaget, dette er et kendt fænomen med stålplader.

Klageren har i klageskrivelsen dateret 25/10 2003 bl.a. anført:

"Efter overtagelsen konstaterer vi følgende: Der mangler dampspærre under gulvene, hvilket har medført våd isolering og senere evt. rådskader i gulv. Sælger har desuden undladt at montere afstandslister på undertaget, hvilket kan medføre fugt og rådskader i lægterne, da der dannes en del kondens på denne type tag (stålpladetag). Vi mener dette er en skjult fejl/mangel og mener derfor at ejerskifteforsikringen bør dække dette."

Klageren har i skrivelse af 17/11 2003 videre anført at de i forbindelse med et efterfølgende salg af den forsikrede ejendom har været tvunget til at give oplysninger om problemerne til en ejendomsmægler og til eventuelle købere, hvilket har betydet, at mægleren har været nødt til at sætte salgsvurderingen væsentligt lavere end ellers, ligesom det har skræmt ellers meget interesserede købere væk.

Klagerens advokat har over for selskabet i skrivelse af 4/4 2002 anført:

"Mine klienter beskriver det anmeldte forhold således:

Da gulv i mellemgang knirkede ved betrædelse, ville K.S. [klagerens samlever], der er tømrer, undersøge årsagen, idet han fjernede gulvtæppe og gulvplade (spånplade) for at komme ned til gulvliggerne.

Herved konstaterede han, at isoleringsmaterialet under gulvpladen var vådt, at der ikke var lagt dampspærre på det støbte fundament, samt at isoleringsmaterialet lå direkte på betonen.

Stikprøver foretaget i soveværelse og stue udviser ligeledes at dampspærre mangler."

Advokaten har endvidere i skrivelse af 2/9 2002 til selskabet anført:

"Efter at have modtaget selskabets skrivelse af 24. maj 2002 har mine klienter rettet henvendelse til R. kommunes tekniske forvaltning, der har givet følgende oplysning vedrørende ejendommens gulv:

'SBI anvisning 111 af 1977: Bygningens fugtisolering viser, at der skal lægges dampspærrer mellem beton og isolering.'
Efter anbefaling af teknisk forvaltning har mine klienter derefter kontaktet Rockwool, hvis skrivelse af 29. maj 2002 vedlægges.
Det fremgår af skrivelsen, at det er en konstruktionsfejl, når der lægges 100 mm isolering mellem strøerne i et terrændæk."

Selskabet har over for nævnet efter en genbesigtigelse af ejendommen fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 25/11 2003 vedrørende gulvene anført, at selskabets taksator i 2002 ikke har kunnet konstatere, at isoleringen var våd eller at der skulle være råd i gulvet. Det er videre anført, at der kunne konstateres en svag fugt et sted i gulvet i gangen, hvor isoleringen lå mod betonen, hvilket imidlertid ikke anses at udgøre en skade eller indebære nærliggende risiko for skade. Selskabet har påpeget, at ved genbesigtigelsen i november 2003 var hele gulvkonstruktionen udskiftet, hvorfor der ikke var mulighed for at konstatere, om der skulle være tale om en skade på gulvet.

Selskabet har anført, at det forhold, at gulvene ikke er lavet med dampspærre, ikke udgør en skade, hvorved det er anført, at det i 1962 ikke var sædvanligt at lave gulve med dampspærre.

Selskabet har endvidere anført, at det i tilstandsrapport er oplyst, at gulvene knirker.

Vedrørende tagkonstruktionen har selskabet anført, at selskabets taksator ikke ved besigtigelsen kunne konstatere skade på lægterne/undertaget, idet der ikke kunne konstateres ualmindelig høj fugt i lægterne. Selskabet har anført, at dannelse af kondens fra stålplader er velkendt, og at kondensen afledes naturligt fra disse. Selskabet har endvidere anført, at man ikke ved besigtigelserne i henholdsvis april 2002 og november 2003 kunne konstatere fugt og råd i lægterne, hvorfor der ikke anses at være tale om en skade eller nærliggende risiko derfor.

Selskabet har anført, at man ikke anser det for sandsynliggjort, at forholdet omkring taget har nedsat ejendommens værdi nævneværdigt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**5. 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, 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, under henvisning til at den forsikrede ejendom er opført i 1962, ikke at kunne pålægge selskabet at dække udgiften til etablering af dampspærre. Nævnet har herved henset til, at dampspærre ikke kan anses for sædvanligt for ejendomme af denne alder. Nævnet bemærker endvidere, at klageren inden selskabets genbesigtigelse af ejendommen havde udskiftet gulvkonstruktionen, hvorefter selskabet har været afskåret fra en stillingtagen til, om der efter besigtigelsen i april 2002 var opstået skader på gulvet.

Nævnet lægger som ubestridt til grund, at huset er opført uden afstandslister. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at der som følge heraf er sket en skade, eller at forholdet indebærer nærliggende risiko for skade.

Herefter, og idet nævnet efter en samlet vurdering finder, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann