722/05

Den 2. maj 2005 blev i sag nr. 64.609:

xxxxxxxxx xxxx xx
xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxxx x xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på isolering og dampspærre.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et fritidshus opført i 1972, og at klagerne overtog ejendommen den 15/7 2003. Tilstandsrapporten er udarbejdet 18/6 2003.

Den 29/10 2003 anmeldte klagerne, at der var skade i tagisolering og dampspærre, hvilket var konstateret under en håndværkers reparation af emhættens udluftningshætte.

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 15/12 2003, hvorefter forholdet ved skrivelse af 2/3 2004 blev afvist som dækningsberettigende. Klagerne var utilfredse

med selskabets afgørelse, og det blev aftalt, at selskabet skulle besigtige ejendommen, efter at et større område af taget var afmonteret.

Taksator O.H. besigtigede ejendommen den 2/4 2004, hvorefter selskabet på ny afviste forholdet som dækningsberettigende.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade.

Advokaten har i skrivelse af 6/10 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Det skal lægges til grund, at der er konstateret skader på både isolering og dampspærre. Med hensyn til omfanget af skaderne bemærkes, at der flere steder mangler mere end halvdelen af isoleringen. Der er mindre huller i isoleringen og under hvert hul er der store hulrum, reder og gange i de undersøgte områder. Der eksisterer således mange huller, hulrum, reder og gange. Isoleringen er i sin helhed porøs og mangler mange steder. Hertil kommer, at dampspærren er gnavet væk i bunden af hullerne.

Trygs sammenligning med hvilke dyr, der har forårsaget skaden, jf. kendelse fra ankenævnet nr. 68.968 er derfor uden betydning. Det afgørende er skadernes omfang.

Skaderne nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme eller i almindelig god vedligeholdelsesstand. Isoleringsevnen er således væsentligt nedsat, hvilket endvidere kan ses ud fra, at mine klienter i sidste vintersæson ved opvarmning af huset kunne konstatere, at sneen smeltede i områder af det snedækkede tag. Hertil kommer, at det manglende dampspærre giver risiko for fugtindtrængning.

I samme forbindelse skal nævnes, at ejendommen af de tidligere ejere er blevet anvendt til helårsbeboelse samt at ejendommen opvarmes med el-varme og brændeovn og har termoruder for at kunne anvendes hele året, hvilket mine klienter også

gør. Derfor er det uden betydning, at der ikke i Bygningsreglementet for sommerhuse af 1972, kap. 13, er noget krav til isolering eller dampspærre, som i helårshuse. Det er faktum, at skaderne på isolering og dampspærre nedsætter ejendommens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Sagen begyndte oktober 2003, efter at fritidshuset var blevet overtaget den 15. juli 2003. Skaden har derfor ikke kunnet konstateres tidligere da der ikke i den forløbne periode har været koldt vejr. Mine klienter opdagede derfor først forholdet ved reparationsarbejdet."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 26/8 2004 til nævnet anført:

"Vores taksator har besigtiget forholdet, og det er konstateret, at der har været spor efter mus i isoleringen og dampspærren. Der kan ikke konstateres nogen aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele, som følge af forholdet.

Forholdet blev alene opdaget, fordi man skulle reetablere emhættens udluftningshætte og etablere en udluftningshætte på badeværelset.

Som det fremgår af de vedlagte billeder, er der ikke tale om, at al isoleringen er ødelagt. Der er tale om mindre huller i isoleringen.

Sammenholdt med ankenævnskendelse nr. 58.968, som vores kunde henviser til, adskiller nærværende forhold sig ved, at der her er tale om et langt mindre dyr, som ikke laver samme voldsomme skader som en husmår, og isoleringen er derfor ikke ødelagt i samme omfang. I ankenævnskendelse nr. 58.968 lægges det til grund, at isoleringen er totalt ødelagt. Dette er på ingen måde tilfældet i den foreliggende sag.

Det er vores vurdering, at isoleringsevnen ikke er væsentlig nedsat, og at de mindre huller i dampspærren ikke medfører nogen nærliggende risiko for fugtindtrængen eller har nævneværdig indflydelse på brugen af ejendommen. Forholdet nedsætter ik-

ke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Hertil kommer, at der er tale om en ejendom fra 1972, som har status som sommerhus/fritidshus og som bruges periodevis. Der er ifølge bygningsreglementet for sommerhuse af 1972, kap.13, ikke er noget krav til isolering eller dampspærre, som i helårsejendomme."

Selskabet har henvist til ankenævnskendelse 45.975 og 55.136.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, 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 har gennemgået sagens akter og finder det ikke sandsynliggjort, at de anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang eller giver nærliggende risiko for skader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann