724/05

Den 24. maj 2005 blev i sag nr. 64.640:

xxxxx xx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx xxxxxxxx

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 over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for manglende dampspærre på den forsikrede ejendom.

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

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1960, og at ejendommens 1. sal er indrettet i 1972/73. Taget er udskiftet i 2001/2002.

Forsikringstagerne erhvervede ejendommen den 19/4 2000 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 9/3 2000.

Den 11/7 2003 anmeldte klagerne telefonisk, at det var konstateret, at der manglede dampspærre i lofter, skrå- og skunkvægge på 1. salen. Forholdet var blevet konstateret ved udarbejdelsen af en tilstandsrapport den 25/6 2003 i forbindelse med klagernes salg af ejendommen. I denne tilstandsrapport, udarbejdet af E.H.M., er anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**8.0 Tagkonstruktion**			
…				
	8.13 Dampspærre	UN	4	På tilgængelige steder kan dampspærre ikke konstateres.
…				

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsag / kommentar:
…			
4	A	8.13 Dampspærre	Tilgængelige steder er ved loftlem og på lodret skunk. Der er ikke målt unormal opfugtning i træværk."

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 10/9 2003, og han har i besigtigelsesrapport dateret 23/9 2003 anført:

"Beskriv skaden og årsagen til skaden?

Skadested:

Lofter, skråvægge og skunkvægge på 1. sal.

Skadeomfang:

Ftag. anmelder at der mangler dampspærre på ovennævnte konstruktioner, det er korrekt. Konstruktionerne består af gipsplade, forskalling og 75-100 mm. isolering.

Der kan ikke konstateres forhøjet fugtighed i konstruktionerne nogen steder og der kan ikke konstateres skader nogen steder.

Bygningen er fra 1960, og der er ikke sket skade på konstruktionerne, så er der heller ikke risiko for skade."

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende den manglende dampspærre som en dækningsberettigende skade.

Klagerne har oplyst, at den bygningssagkyndige, E.H.M., har udtalt, at den manglende dampspærre kan udgøre en forhøjet risiko for fugt og svampedannelse. Klagerne har til støtte herfor anført, at det forhold, at den manglende dampspærre har fået karakteren "UN" i den nye tilstandsrapport, har medført en væsentlig forringelse af værdien af huset i salgssituationen.

Klagerne har i skrivelse af 27/9 2004 til nævnet endvidere anført:

"E.H.M. fastholdt som meddelt fortsat sin vurdering af den forøgede risiko for fugtdannelse på grund af den manglende dampspærre, særligt på grund af ændrede leveforhold i huset samt, at der er lagt nyt tag på huset i 2002, sidstnævnte har vi i øvrigt også meddelt Tryg telefonisk.

E.H.M. ønskede ikke at redegøre skriftligt, men henholder sig blot til tilstandsrapporten uden yderligere kommentarer, som ifølge E.H.M. er fyldestgørende."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 10/9 2004 til nævnet anført:

"Som anført er det korrekt, at der mangler dampspærre i loftskonstruktionen og i skrå- og skunkvægge. Hvorvidt det fremgår af tegningerne fra huset, at der skulle være etableret dampspærre, har vi ikke modtaget dokumentation for, idet vi ikke har modtaget de nævnte tegninger fra ombygningen af ejendommen. Vi skal i den forbindelse anføre, at det forhold, at dampspærren ikke er til stede, trods angivelse heraf på husets tegninger, ikke medfører, at der er dækning for opsætning af dampspærre over ejerskifteforsikringen.

Dette er alene tilfældet, hvis der kan konstateres en skade i form af brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse og andre fysiske forhold, når disse samtidig nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål i nævneværdigt omfang, eller der kan konstateres et forhold, som giver nærliggende risiko for skade, jf. betingelsernes pkt. 4.

Som anført i vores taksators rapport af 23. september 2004 kunne der ikke ved besigtigelsen konstateres skader på bygningen som følge af den manglende dampspærre, herunder kunne der heller ikke konstateres forhøjet fugt. Dette stemmer overens med oplysningerne i den tilstandsrapport, som vores forsikringstagere har fået udarbejdet i 2003. (…)

I forbindelse med angivelsen af karakteren UN i tilstandsrapporten fra 2003 skal vi anføre, at det i rapportens note 4 fremgår, at der ikke er målt unormal opfugtning i træværk. Med hensyn til oplysningen om, at den bygningssagkyndige efterfølgende

skulle have vurderet, at der er forhøjet risiko for skade, må vi bemærke, at vi ikke er enig i denne vurdering. Såfremt dette reelt var tilfældet, er det vores opfattelse, at forholdet ville være anført i tilstandsrapporten, eventuelt under note 4 til pkt. 8.13.

Da der ikke kan konstateres en skade på bygningen som følge af den manglende dampspærre, og der heller ikke vurderes at være nærliggende risiko herfor - også henset til at konstruktionen har stået, som den gør i dag uden ændringer fra indretningen af 1.salen i 1972/73 - er forholdet vedr. etablering af dampspærre ikke dækket af ejerskifteforsikringen. Herudover er der tilstrækkelig ventilation bag den opsatte beklædning ved skrå- og skunkvægge, således at der ikke er risiko for opfugtning m.v.

Vores forsikringstagere har i brev af 5. januar 2004 (…) anført, at ejendomsmægleren i forbindelse med salg af ejendommen skulle have foreslået et nedslag i købesummen pga. den manglende dampspærre. Dette kan efter vores opfattelse ikke sandsynliggøre, at forholdet vedr. dampspærren har nedsat bygningens værdi efter dens formål i nævneværdigt omfang. Denne bevisbyrde påhviler vores forsikringstagere og menes ikke at være løftet.

Det er korrekt, som anført fra vores forsikringstageres side, at en manglende bygningsdel også kan være en dækningsberettiget skade. Dette kræver dog, at forholdet har en eller anden betydning for bygningen således, at der enten er sket en skade, eller at der vil være nærliggende risiko for, at en sådan vil opstå. Da dette ikke er tilfældet, kan der ikke henvises til 'manglende bygningsdel' for at opnå dækning over ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i skrivelse af 26/10 2004 til nævnet anført, at udskiftningen af taget i 2001/2002 ikke ændrer fugtbalancen i ejendommen, således at der er nærliggende risiko for skade som følge af, at der ikke er etableret dampspærre.

Selskabet har henvist til ankenævnskendelse 54.106, 60.333 og 51.014.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvilke forhold er dækket?**

Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse 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 udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Den manglende dampspærre har i de 30 år, der er forløbet siden indretningen af 1. salen, ikke resulteret i nogen skade på ejendommen, og den indebærer efter det oplyste heller ikke nogen konkret risiko herfor.

Nævnet finder derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale erstatning til klagerne som følge af den manglende dampspærre, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand