811/09

Den 19. januar 2009 blev i sag nr. 74.002:

xxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

TrygVesta 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 hos TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning til en anmeldt skade vedrørende manglende kapilarbrydende lag i sommerhusets gulvkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at risikoen for skade først er opstået efter klagerens overtagelse af sommerhuset, og således ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1934, og at klageren overtog ejendommen den 28/11 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 14/10 2004.

Den 15/8 2007 anmeldte klageren, at han i sommerhusets stue havde konstateret fugt, som ødelagde et pålagt kokostæppe. Husets stue var oprindelig belagt med flisegulv med el-varme, men efter klagerens overtagelse havde klageren pålagt et kokostæppe med en særlig membran beregnet for mellemlag på den slags gulve.

Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

En taksator fra selskabet besigtigede den 2/10 2007 ejendommen og i skrivelse af 4/10 2007 anmodede selskabet klageren om at fremsende konstruktionstegningerne for opbygning af gulvkonstruktionen.

I skrivelse af 23/10 2007 har selskabet meddelt klageren således:

> "Jeg bekræfter modtagelsen af brev dateret den 17. d.s. vedlagt bygningstegninger af havestue opført i 1992.
>
> Det fremgår af disse konstruktionstegninger, at havestuens gulvkonstruktion er opført med et klaplag på ca. 10 cm. støbt på 100 mm. Støbebatts uden fugtsikring og kapilarbrydende lag.
>
> Efter overtagelsen af ejendommen i 2004 er der pålagt en tæppebelægning i form af sisal/kokos med en gummibagside ovenpå det eksisterende klinkegulv.
>
> Der er således lagt en membran i form af gummi/skumbagside på tæppebelægningen der forhindre en naturlig afdampning af den opstigende grundfugt.
>
> Forholdet var således ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen, hvorfor forholdet ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Klagerens advokat har på baggrund af selskabets afvisning i e-mail af 16/11 2007 til selskabets taksator anført:

> "Ved vores tidligere telefonsamtale oplyste du, at den konstruktionsmåde som var anvendt til gulvet i havestuen ikke var usædvanlig, men at der ved vurderingen deraf var stor forskel på, om havestuen skulle betragtes som en integreret del af huset eller som en særskilt udestue/havestue.
>
> Idet sælgerne af ejendommen anvendte havestuen som spise og daglig stue, og idet der både er indlagt gulvvarme og brændeovn, må køber dog fastholde, at havestuen både fremstår og anvendes som en så integreret del af huset, at opstigende fugt i det omfang dette er konstateret udgør en dækningsberettiget skade.
>
> Derudover er køber ikke blevet særskilt meddelt, at der var tale om en tilbygning med særlige vilkår."

Efter længere korrespondance mellem parterne har klageren den 26/5 2008 ved sin advokat indbragt sagen for nævnet og gjort gældende:

> "**Påstand:**
>
> Selskabet, Tryg, skal anerkende, at skaden på ejendommen S.stien 4, F., jf. min klients skadesanmeldelse af 15. august 2007 til Tryg, er dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen med policenr. … … …141.

Anbringender:

Til støtte for den nedlagte påstand gør min klient gældende:

at gulvkonstruktionen ikke er udført i overensstemmelse med bygningsreglementet af 1985, da gulvkonstruktionen er udført uden kapilarbrydende lag,

at gulvkonstruktionen er opført i 1992, og at min klient ikke efterfølgende har ændret i gulvkonstruktionen,

at årsagen til skaden - det manglende kapilarbrydende lag - således var til stede på tidspunktet for min klients overtagelses af ejendommen i 2004,

at det manglende kapilarbrydende lag er den direkte og eneste årsag til den opstigende fugt,

at det manglende kapilarbrydende lag udgør en nærliggende risiko for skade,

at den opstigende fugt forhindrer min klient i at lægge anden gulvbelægning oven på eller udskifte gulvbelægningen med anden belægning,

at der er tale om et fysisk forhold, som er i strid med bygningsreglementet ved ejendommen, der nedsætter brugbarheden af ejendommen nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand,

at min klient med rette bør kunne påregne at udskifte eller lægge anden gulvbelægning oven på det eksisterende gulv, som min klient ville kunne gøre ved andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand, således

at skadesdefinitionen i forsikringsbetingelsernes pkt. 3 er opfyldt."

Selskabet har i svarskrivelse af 23/6 2008 til nævnet anført:

"**Argumentation**
Vores kundes ejendom er opført i 1934. Ejendommen er et fritidshus, og skal således bedømmes ud fra oplysningerne herom.

Det anmeldte forhold befinder sig i havestuen, der er opført som en tilbygning i 1992.

Vi har modtaget bygningstegninger, der viser, at havestuens gulvkonstruktion er opført med et klaplag på cirka 10 cm støbt på 100 mm støbebatts uden fugtsikring og kapilarbrydende lag.

Gulvkonstruktionen i havestuen består af et klinkegulv med indbygget gulvvarme.

Ved taksators besigtigelse kunne der ses partielle misfarvninger i form af fugtskjolder på tæppebelægningen. Det blev oplyst ved besigtigelsen, at tæppebelægningen er pålagt efter vores kundes overtagelse i 2004. Ifølge brevet fra vores kundes advokat af 26. maj 2008 er tæppet pålagt kort tid efter overtagelsen.

Forholdet vedrørende fugtplamager på tæppebelægningen konstateres ifølge det oplyste først af vores kunde i august 2007, hvilket vil sige 2 år og 9 måneder efter overtagelsen af ejendommen.

Vores kunde har pålagt en tæppebelægning, der består af sisal/kokos med en gummibagside kort tid efter overtagelsen af ejendommen. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at tæppebelægningen virker som en membran, der forhindrer en naturlig afdampning af opstigende grundfugt.

Det fremgår flere steder af vores kundes og hans advokats oplysninger, at det pålagte tæppe er et tæppe specielt beregnet til at lægge på flisegulv med indlagt el-varme. Vi har ikke modtaget dokumentation for denne påstand. Vi har derfor blot kunne konstatere, at der er tale om et sisal/kokostæppe med gummibagside.

Ifølge oplysningerne i sagen forløber der 2 år og 9 måneder fra overtagelsen af ejendommen til tidspunktet, hvor vores kunde anmelder forholdet til ejerskifteforsikringen.

Der fremgår ingen oplysninger om fugt i vores kundes tilstandsrapport, der er udarbejdet den 14. oktober 2004. Hvis gulvkonstruktionens opbygning havde udgjort en nærliggende risiko for skade på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen, er det vores vurdering, at der ville have været tegn på fugt ved den byggesagkyndiges besigtigelse af ejendommen.

På tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen var der ikke pålagt gulvtæppe i havestuen. Havestuen havde klinkegulv med gulvvarme. Da der er forløbet 12 år fra havestuens opførelse i 1985 til anmeldelse af forholdet i august 2007, og der først kan konstateres fugtproblemer efter pålægningen af gulvtæppet, finder vi det ikke sandsynliggjort, at gulvkonstruktionens opbygning har udgjort en skaderisiko på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen, og heller ikke på opførelsestidspunktet i 1985.

Det er således fortsat vores vurdering, at årsagen til fugtplamagerne ikke var til stede på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen, idet der først opstår problemer med fugtplamager lang tid efter pålægningen af gulvtæppet.

Vores kundes advokat anfører i klageskemaet, at bygningens værdi og brug barhed er nedsat nævneværdigt, fordi der ikke kan pålægges tæpper. Bygningens værdi og brugbarhed skal vurderes i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vurderingen af værdi og brugbarhed skal ses i forhold til ejendommens konstruktion på overtagelsestidspunktet. Vores kundes ejendom kan fortsat anvendes til det formål, som den er købt til, nemlig med en havestue med flisegulv. Da bygningen kan bruges efter det formål, som den er købt til, er det vores vurdering, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er ikke usædvanligt, at visse gulvbelægninger ikke er forenelige med visse typer af gulvkonstruktioner, fx er det ikke tilrådeligt at lægge meget kraftig vinyl på et trægulv i ældre huse, fordi gulvet ikke vil kunne ånde, og dermed vil være i fare for nedbrydning. Det er således normalt, at man ved køb af en ejendom ikke vil kunne lægge enhver form for gulvbelægning på gulvkonstruktionen. Det forhold, at vores kunde, ikke kan lægge et tæppe med gummibagside udgør således ifølge vores vurdering ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Vi er ikke uenige i, at ejendommens gulvkonstruktion ikke er korrekt udført. Det er imidlertid en betingelse for at opnå dækning for ulovlige bygningsindretninger via ejerskifteforsikringen, at bygningsindretningen opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2.

Da risikoen for skade først er opstået efter vores kundes overtagelse af ejendommen, og således ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold, på trods af at konstruktionen ikke er udført i overensstemmelse med gældende bygningsreglement, opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition.

Vores kundes advokat har henvist til, at have talt med en rådgivende ingeniør. Vi har dog aldrig modtaget nærmere dokumentation vedrørende dette fra vores kunde.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, påhviler vores kunde. Vi er derfor naturligvis villige til at se på sagen igen, hvis vi modtager dokumentation, der viser at gulvkonstruktionens opbygning udgør en skade/nærliggende risiko for skade, og at denne risiko var til stede på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen."

Klageren er til selskabets skrivelse i skrivelse af 1/10 2008 fremkommet med følgende kommentarer:

"Indledningsvis kan jeg for god ordens skyld oplyse, at min klient fastholder, at skaden er dækningsberettiget under den tegnede ejerskifteforsikring, og at indklagedes indlæg af 23. juni 2008 ikke ændrer herpå.

Jeg vedlægger som **bilag …** kopi af e-mail modtaget fra den Belgiske producent af det tæppe som min klient har lagt i ejendommen. Heraf fremgår, at tæppet er velegnet til at blive lagt på et gulv med indlagt elvarme.

Som **bilag …** vedlægger jeg et skærmprint fra den belgiske producents hjemmeside, hvoraf det ligeledes fremgår, at tæppet er beregnet til at lægge på et gulv med indlagt el-varme.

Bilag … og … dokumenterer, at tæppet er beregnet til at blive lagt på et gulv med indlagt elvarme, hvorfor sagsøgers 'provokation' på side 3, afsnit 8 i sagsøgers indlæg af 23. juni 2008 hermed er opfyldt.

Den blotte omstændighed, at det manglende kapilarbrydende lag og manglende fugtsikring først medfører fysisk skade - og dermed viser den nedsatte brugbarhed/bygningens værdi - efter en ændret/anden anvendelse, kan ikke bringe forholdet ud af bilag ….

Der er i denne sag tale om et forhold, der væsentligt nedsætter bygningens brugbarhed, i det det fugt i at trænge igennem. En opstigende fugt, der som bekendt alene skyldes, at gulvkonstruktionen er opført med støbebatts uden fugtsikring og kapilarbrydende lag i strid med det gældende bygningsreglement på opførelsestidspunktet.

Jeg opfordrer derfor indklagede til at bekræfte, at skaden er dækningsberettiget under den af mine klienter tegnede ejerskifteforsikring.

For god ordens skyld præciseres det, at min klient har tegnet en ejerskifteforsikring med ekstrasikring, jf. bilag ..."

Af den omtalte e-mail af 4/9 2008 fra den belgiske producent fremgår:

> '"*The termal resistance of ADIAGO is lower than 0,17 m^2K/ W matring it* ***suitable for underfloor heating.***
> *ADAGIO is* ***permable for moisture,*** *so it does NOT block moisture as do damp proof materials, e.g. homogeneous PVC, which causes raising moisture to condens to water. This water being often source of a number of problems as mildew etc.*
>
> *A sub floor construction should in the first place be damp proof or if it isn't it should be treated with epoxy resins to make it damp proof.*
>
> *ADAGIO, being a natural fibre is NOT suited for wet rooms, in other words it will decompose (compostation) if exposed to wet conditions'."*

Selskabet har herefter i skrivelse af 22/10 2008 til nævnet anført:

> "På baggrund af taksators kommentarer og vores gennemgang af sagen, kan vi oplyse, at vi fortsat fastholder, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold. Vi begrunder dette med, at gulvet ved vores kundes overtagelse i 2004 fremstod som et færdigt gulv med en gulvbelægning bestående af klinker. Der var således ikke risiko for skade, før der blev pålagt gulvtæppe, uanset om dette tæppe måtte være egnet eller uegnet til montering på et el-opvarmet undergulv. I den forbindelse henleder vi endnu en gang opmærksomheden på den tid, der er forløbet fra vores kundes overtagelse af ejendommen til forholdet anmeldes til os.
> I det vi fortsat ikke finder det sandsynliggjort, at der var tale om et dækningsberettiget forhold på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen, fastholder vi i det hele vores tidligere argumentation og afventer nævnets afgørelse."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte konstruktionstegningerne og fotos.

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

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rap-

porten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

5. Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)

Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne.

5.2 Ulovlige el- og vvs-installationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- og vvs- installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 El- og vvs-installationers funktion
Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs- installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.4 Bad/toiletrum."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder at kunne lægge til grund, at skaden på kokostæppet skyldes manglende kapillarbrydende lag, hvorfor fugten ikke kan fordampe på grund af det efter overtagelsesdagen pålagte tæppe med gummivrang.

Såfremt der som foreskrevet var etableret kapillarbrydende lag, må det efter nævnets opfattelse antages, at et sådant gulvtæppe kunne anvendes. Årsagen til fugten er således det manglende kapillarbrydende lag. Manglende bygningsdele kan udgøre en skade, hvis det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed væsentligt. Efter nævnets op-

fattelse er hverken bygningens værdi eller brugbarhed nedsat væsentligt, fordi der ikke kan pålægges et tæppe på det i øvrigt flisebelagte gulv.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen