821/09

Den 8. juni 2009 blev i sag nr. 74.986:

xxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
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 i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en konstruktionsfejl ved bygningen, idet dampspærren er anbragt forkert.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forsikringen ikke dækker ulovligheder i henhold til offentligretlige forskrifter, medmindre der som følge af forholdet er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade.

Ejendommen, der er opført i 1966, er overtaget af klageren den 1/2 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/6 2005.

Ved skrivelse af 1/4 2007 til selskabet har klageren uddybet det anmeldte forhold. Det fremgår bl.a. heraf :

> "For nogen tid siden lod vi mærke til at vores tøj i soveværelset lugtede af fugt, specielt i indbygget skab op ad ydervæg ud til redskabsskur.
> I første omgang prøvede vi med en fugtsuger og bedre udluftning, men det hjalp ikke.
> I forbindelse med tilbud til udskiftning af vinduer og dør ud til terrassen, foreslog en tømrer (jeg kan ikke huske hvem det var, da vi havde flere ude at give tilbud) at vi borede ventilationshul og isatte en ventilationsrist fra skabsvæg til redskabsskur så der kunne komme lidt cirkulation. Det gjorde jeg så med det samme og tømreren sagde at dampspærret sad på den forkerte side og at det var med til at danne fugt, hvilket man kunne se da vi lavede et lidt

> større hul i gipsvæggen i skabet. Tømreren sagde at vi skulle tale med ejerskifteforsikringen, da det kunne dreje sig om en fejl i hele huset.
> Efterfølgende fik vi udskiftet vinduer og dør i stuen, hvor tømreren der fik opgaven (A.W.) konstaterede at dampspærret også sad på den forkerte side langs hele ydervæggen ud mod terrassen og formodentlig derfor også sad forkert på hele den anden ydervæg. Han anbefalede også kontakt til ejerskifteforsikringen.
> Slutteligt har vi d.31.3.08, haft en isoleringsmand (A.I.) oppe og kigge på isoleringsmuligheder. Isoleringsmandens vurdering var ligeledes at dampspærrerne sad på den forkerte side i hele huset og at grunden til at det tilsyneladende ikke lugtede i stue/køkken alene skyldtes hyppigere ventilation end i soveværelse, samt at der i soveværelset var et aflukket skab. Isoleringsmandens vurdering var at ydervægge skulle pilles ned og isolering og dampspær laves korrekt, da det er en klar bygningsfejl og at fugt og lugt."

Selskabet foranledigede ejendommen besigtiget og har på baggrund heraf i skrivelse af 17/4 2008 til klageren anført:

> "Ved besigtigelsen blev problematikken beskrevet. Tøj der opbevares i soveværelset og sengetøj har iflg. det oplyste en skarp 'sommerhuslugt'.
>
> Det er oplyst, at vinduet i soveværelset er åbent om natten, og at der generelt luftes godt ud.
>
> Der var skåret et ca. 20x20 cm stort hul i et ydervægselement i skabet i soveværelset. Det kunne derved konstateres, at elementet er udført uden fugtspærre bag den indv. gipsplade.
>
> Der kunne dog ikke registreres skader på hverken stolpe eller bundrem som følge af den manglende fugtspærre. Fugten i bundremmen er målt til 17 %, hvilket er indenfor det acceptable område.
>
> Der er iflg. det oplyste ikke registreret direkte vand eller skimmel på vægge eller gulv i soveværelset.
>
> Efter min vurdering kan årsagen til lugtgenerne ikke tilskrives den manglende fugtspærre. Det at den mangler, har ikke medført skade ligesom det ikke vurderes at der er nærliggende risiko for skade, idet huset har stået sådan siden opførelsen 1966.
>
> Jeg vil foreslå, at du får en tømrer til at skære et hul på ca. ø 10 cm i gulvet i soveværelset. Det kan gøres inde i det samme skab som hullet i væggen er lavet. Når det er gjort, skal du kontakte mig så jeg kan genbesigtige."

Klageren har hertil i mail af 25/4 2008 bl.a. anført, at han har konstateret, at dampspærre sidder på ydersiden og dermed den forkerte side på hele huset, og at der derfor er tale om en bygningsfejl.

Som svar herpå har selskabet i skrivelse til klageren af 23/6 2008 bl.a. anført, at der ikke ved besigtigelsen blev konstateret nogen skade, og da huset har stået siden 1966 vurderedes der heller ikke at være nærliggende risiko for skade. Forholdet opfyldte

dermed ikke skadebegrebet i den tegnede ejerskifteforsikring. Klageren har i skrivelse til selskabet af 7/8 2008 bl.a. anført, at han har haft en ingeniør til at gennemgå ejendommen, og at denne har vurderet følgende:

"• at der er tale om en bygningsfejl, da dampspær på begge ydervægge sidder på den forkerte side (ydersiden).
- at opsætningen af dampspær ikke fulgte de gældende regler i BR 61. Kap. 7, stk. 7: 'Alle konstruktioner skal udføres på en sådan måde, at kondensfugt undgås såvel udvendig som indvendig i konstruktioner.'
- at bygningskonstruktionen derfor ikke følger bygningsbeskrivelsen (vedlagt igen), da dampspær er sat på yderside af isolering.
- at der er en overhængende risiko for fugtskader grundet fejlkonstruktionen.
- at de lugtgener vi med mellemrum konstaterer formentlig skyldes skimmelsvamp.
- at det anbefales at fejlkonstruktionen bringes i orden snarest."

Selskabet foretog genbesigtigelse den 16/10 2008 og har i intern besigtigelsesrapport af 17/10 2008 bl.a. anført:

> "Efter min vurdering skal forholdet ikke dækkes. Forsikringen dækker ikke luft, og der er ikke konstateret skimmel eller nedbrydning i trækonstruktionen. Ved besigtigelsen er der konstateret lettere forhøjet fugt (21 %) i spånpladen under skabet under køkkenvasken. Det skønnes at der er tale om kondensfugt fra vandrør og afløbsrør. Der er ikke konstateret utætheder på rørene. Der kunne måles 10-12 % fugt i selve skabene i køkkenet, hvilket må betegnes som normalt.
> Ved besigtigelsen blev hullet i ydervæggen i soveværelset genbesigtiget. Heller ikke her er der nedbrydning i træet eller skimmel. Der er målt 17 % fugt i bundremmen."

Over for nævnet har klageren i klage af 4/11 2008 nedlagt følgende påstand:

> "Vi er ved at få tilbud på renovering af konstruktionsfejlen og vi mener at vi er dækket ind under forsikringsbestemmelsernes punkt 3., hvorfor vi mener at ejerskifteforsikringen naturligt skal dække sådanne udgifter."

Til støtte for påstanden har klageren i supplerende redegørelse af 5/11 2008 bl.a. anført:

> "Vi har altså, grundet lugtgener, opdaget en ikke oplyst eller synlig fejl i bygningen som alle (minus Tryg) mener, vil medføre/kunne medføre en skade (specielt ved øget isolering) hvis der ikke sker en snarlig udbedring. Fejlen/skaden er skjult og kunne først ses da vi skar hul i gipsen hvor det lugtede voldsomt og skaden er sket i forsikringsperioden.
>
> Vi kan konstatere (og mener at have dokumenteret) at vi har overholdt samtlige 4 punkter for at være dækket ind af forsikringsbestemmelserne og vi mener ligeledes at ingen af punkterne omhandlende afslag på forsikringsdækning kan finde anvendelse.
>
> Overfor står dette Trygs afvisning.
> I første omgang begrundet i at bygningsreglerne var overholdt (bilag …), hvilket vi klart modbeviser med uddrag af gældende bygningsreglement (bilag …).

I anden og tredje omgang afvises sagen med at der ikke er konstateret fugtskade og ikke skønnes at være risiko for skade, samt at konstruktionsfejl ikke dækkes. Såvel bilag … (rådgivende ingeniører), samt alle håndværkere, rådgivere vi har talt med går i rette med denne afvisning.

Vi står nu med en udgift på små 70 000 kr. for en udbedring af en skjult fejl som var der vi overtog huset og som vi troede vi forsikrede os imod."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 10/2 2009 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Ved taksators første besigtigelse den 14. april 2008 kunne det konstateres, at der ikke var registreret direkte vand eller skimmel på vægge eller gulv i soveværelset. Der var skåret hul i ydervægselement i skab i soveværelse, hvorfor det kunne konstateres, at der ikke var udført fugtspærre bag den indvendige gipsplade. Der kunne heller ikke registreres skader på hverken stolpe eller bundrem, som følge af manglende fugtspærre. Ifølge kunden fik tøj, der blev opbevaret i soveværelset og sengetøj 'sommerhuslugt'. Der var skåret hul i væggen, hvorfor det kunne konstateres, at elementer var udført uden fugtspærre bag den indvendige gipsplade.

Ved besigtigelsen den 16. oktober 2008 af forhold vedrørende lugtgener fra skab under køkkenvask samt i et par hjørneskabe blev forholdet i soveværelset genbesigtiget.

Taksator F.H.N. kunne heller ikke denne gang konstatere forhøjet fugt eller skade ved ejendommen, som kunne være årsag til forholdene. Lugtgenerne blev desuden ikke konstateret andre steder i huset end i skabene.

Der blev ved besigtigelsen foretaget fugtmålinger. Der er konstateret lettere forhøjet fugt - 21 % i spånpladen under skabet under køkkenvasken. Det skønnes, at der var tale om kondensfugt fra vandrør og afløbsrør, da der ikke blev konstateret utætheder på rørene. I soveværelset blev der i bundremmen målt 17 % fugt. I selve skabene i køkkenet kunne der måles 10-12 % fugt, hvilket er normalt. Der blev ikke konstateret nedbrydning af træet eller skimmel.

Af rapporten fra Byggeteknik, der besigtigede ejendommen den 1. december 2008, fremgår det, at der er tale om en ejendom, der er opført i 1966 med opmurede gavlvægge og lette facader placeret mellem gavlene. Der er henholdsvis terrændæk med strøgulv og terrændæk med fliser i huset, der er med eternittag.

Konklusionen af undersøgelsen blev, at der ikke er risiko for hverken fugt-/indeklimaproblemer eller risiko for nedbrydning af træet i hverken ydervæggene eller bundremmen i huset. Kopi af rapporten vedlægges.

Ifølge kunden har han haft flere ingeniører til at gennemgå huset. De har konstateret, at der er tale om en bygningsfejl, da dampspærrerne på begge ydervægge sidder på husets yderside, at opsætningen af disse ikke har fulgt de gældende regler i BR61 samt at der er overhængende risiko for fugtskader grundet fejlkonstruktionen.

Huset vurderes at være det oprindelige fra 1966. Facaderne og dampspærren har derfor fungeret i 42 år, uden at der kan konstateres tegn på skader som følge af dette. Det er derfor vores vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for skade som følge af det anmeldte

forhold. Med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 finder vi det på baggrund af oplysningerne ikke sandsynliggjort, at den forkert monterede dampspærre har udgjort en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Vi vil ikke afvise, at der er tale om en konstateret byggefejl, men da den her i selskabet tegnede ejerskifteforsikring ikke omfatter lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jfr. betingelsernes afsnit 4.2. kan vi ikke tilbyde at deltage i udgiften for retablering af dampspærre.

Forholdene vedrørende fugt/skimmel - har i henhold til resultaterne i Byggetekniks rapport - ikke nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund af oplysningerne i sagen fastholder vi, at de anmeldte forhold ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen. Vi kan derfor fortsat ikke tilbyde dækning for det anmeldte forhold."

Klageren har som svar herpå i skrivelse af 20/2 2009 bl.a. anført, at han er uenig i selskabets fortolkning af B.'s konklusioner. Han har i tilslutning hertil anført, at fugtniveauet som målt af B. ligger på grænsen til, at skimmelsvamp kan vokse på træskelettet ud for køkken. Afslutningsvis har han i skrivelsen anført:

"Tryg benægtede skam pure at der var tale om en konstruktionsfejl. Det var først da jeg fremsendte kopi af BR 61 at man måtte indrømme at der var tale om en bygningsfejl.

Derudover virker det helt ude i hampen, når Tryg kan påstå at husets værdi ikke er forringet grundet forkert opsat dampspær.
Et gammelt utæt hus, hvor vinduer trængte til udskiftning, hvor isoleringen kun er på 100 mm beder jo ligefrem om at blive bedre isoleret. Når man så samtidig ved at en bedre isolering af dette hus vil betyde øget risiko for skimmelsvampeskader, grundet forkert opsat dampspær og man samtidig ved at forsikringen ikke dækker følgevirkninger efter bygningsmæssige ændringer, ja så skal man da være forsikringsselskab for at sige at bygningsfejlen ikke medfører en værdiforringelse."

Afslutningsvis har selskabet i skrivelse af 26/3 2009 anført, at en eventuel nærliggende risiko for skade efter klagerens gennemførelse af forbedringer ikke er relevant i forhold til forsikringens skadedefinition, og har afslutningsvis anført:

"Det er vores vurdering, at huset med de konstruktioner (isoleringsgrad, vinduer et), hvormed det er overtaget, ikke opfylder skadedefinitionen, idet værdi og brugbarhed ikke er nedsat i forhold til tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, ligesom der ikke er holdepunkter for at antage, at der skulle være nærliggende risiko for skade i det over 40 år gamle hus grundet de oprindelige konstruktioner."

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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
…
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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at dampspærren er anbragt forkert i henhold til bygningsreglementet i 1961. Dette forhold har dog ikke resulteret i en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og henset til, at huset har stået i mere end 40 år, anses forholdet heller ikke at udgøre en nærliggende risiko for skade.

På dette grundlag og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Med henvisning til de gældende forsikringsbetingelser kan nævnet derfor ikke pålægge selskabet at betale erstatning til klageren.

Herefter

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann