824/09

Den 6. juli 2009 blev i sag nr. 75.160:

xxxx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxx xx xxxx
xxxx xxxxx 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 etablering af dampspærre på den del af ejendommen, hvor der ikke som forudsat i tegningerne var opsat en sådan.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er konstateret skader på ejendommen trods den manglende dampspærre, og at det derfor heller ikke kunne anses for sandsynligt, at der var nærliggende risiko for skade, når der hensås til, at bygningen har eksisteret i 42 år.

Ejendommen, der er opført i 1966, blev overtaget af klageren i 2002 på baggrund af en tilstandsrapport af 11/3 2002.

Klageren anmeldte ved skrivelse til selskabet af 25/8 2008, at der var et stort kuldenedfald fra loftet, og at en tømrermester havde konstateret, at der ikke var pålagt plastfolie/dampspærre, hvilket ellers fremgik af tegningerne på huset. Klageren anførte, at det var hans opfattelse, at der således var tale om en manglende bygningsdel, der var dækket af ejerskifteforsikringen.

Selskabet har i skrivelse af 29/9 2008 til klageren afvist at dække det anmeldte forhold under henvisning til, at et kuldenedfald ikke kan betragtes som en skade i henhold til forsikringens skadebegreb. Endvidere vurderede selskabet, at der ikke var nærliggende risiko for skade, da der ikke var sket skade i 42 år og i de 6 år, klageren på daværende tidspunkt havde beboet ejendommen.

Klageren drøftede herefter sagen med sin advokat og har i skrivelse til selskabet af 12/10 2008 bl.a. anført, at ifølge pkt. 3 forsikringsbetingelserne kan en manglende bygningsdel være en skade. Endvidere har han anført, at bygningens værdi er nedsat, da han ved et fremtidigt salg er nødt til at oplyse om den manglende dampspærre. Kuldenedfaldet var ifølge klageren at betragte som nedsat brugbarhed, ligesom den manglende dampspærre var en skade i form af en manglende bygningsdel, da det af tegningerne fremgik, at der var en sådan.

På baggrund af klagerens henvendelse foranledigede selskabet besigtigelse ved selskabets taksator den 27/10 2008.

Af besigtigelsesrapporten af 28/10 2008 fremgik bl.a.:

> "Ved stikprøvekontrol kan der i tagrum ikke konstateres forhøjet fugt i hverken loft- eller tagkonstruktionen, ligesom at der ikke ses synlige tegn på fugtrelaterede skader andre steder som følge af ikke udført dampspærre, til trods for at tagrum ses med utilstrækkelig ventilationsmulighed ved tagfod.
> Kunden klager over kuldetræk i alrum mod syd, hvor der ses et stort vinduesparti i facaden. Kuldetræk i dette rum kan skyldes en kombination af vindtræk fra udhæng, som trækker ind under isoleringen over loftet, og kuldetræk fra det store vinduesparti."

På baggrund af taksatorrapporten fastholdt afvisningen af forholdet, som meddelt klageren ved skrivelse af 31/10 2008.

Over for nævnet har klageren i klage af 24/11 2008 nedlagt følgende påstand:

> "Tryg bad os indledningsvis indhente tilbud på udbedring af skaden og til at begynde med var det vor opfattelse, at dampspærren manglede i hele huset. Vi fik et tilbud fra en tømrer på kr. 121.850 og hertil skal lægges el-arbejde og maler-arbejde, alt i alt ca. kr. 162.000.
>
> Nu da det er konstateret, at dampspærren er pålagt på en del af huset, vil vi anmode om, at der 'kun' pålægges dampspærre i den vestlige del af huset, der omfatter køkken/alrum, to værelser samt badeværelse.

Baseret på de indhentede tilbud, vil vi vurdere at dette vil beløbe sig til ca. kr. 90.000."

Til støtte for sin påstand har han bl.a. anført:

"Forsikringsbetingelsernes pkt. 3 præciserer, at der ved skade forstås andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed. Det nævnes tillige, at en manglende bygningsdel kan være en skade.

- Bygningens værdi er nedsat, da vi ved et fremtidigt salg er forpligtet til at oplyse omkring den manglende dampspærre. Det bør være klart for enhver, hvilken konsekvens dette vil have på salgsprisen. Man kan også sige, at vi har betalt for noget, som vi ikke har fået. Begrundelsen for at tegne ejerskifteforsikringen var jo netop, at sådanne skjulte fejl og mangler skulle være dækket.

- Omtalte kuldenedfald fra loftet må betragtes som nedsat brugbarhed.

- Der er tillige tale om en manglende bygningsdel, idet denne dampspærre tydeligt fremgår af husets tegninger, men altså ikke er pålagt.

- Det er således vor klare opfattelse, at den manglende dampspærre bør være dækket af ejerskifteforsikringen.

Tryg har i sidste omgang afvist vor anmodning med henvisning til vedlagte kendelse fra 1. maj 2006. Vi mener dog ikke, at de to sager umiddelbart kan sidestilles. Baggrunden for dette er følgende:

1) I den pågældende sag er der tale om et hus opført i 1956. Det var først i bygningsreglementet fra 1961, at der kom et generelt krav om at konstruktioner skal udføres på en sådan måde at kondensfugt undgås. Vores hus er fra 1966.

2) I den pågældende sag mangler der en bane dampspærre. I vort tilfælde gælder det ca. halvdelen af huset.

3) I den pågældende sag var forholdene delvis nævnt i husets tilstandsrapport. Der er ingen anmærkninger omkring det konkrete forhold i tilstandsrapporten på vores hus."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 11/12 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Ejendommen er opført i 1966, og ud fra oplysningerne fra besigtigelsen, er det vores vurdering, at der er tale om de oprindelige lofter, og dermed den oprindelige dampspærre fra opførelsestidspunktet.

Den manglende tætning langs kanterne var gængs byggeskik på ejendommens opførelsestidspunkt. Manglen på tætning udgør således ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.
…
Konstruktionen har eksisteret i 42 år på besigtigelsestidspunktet uden dampspærre, og med manglende tætning, der hvor der er monteret dampspærre. Fordi der efter 42 år ikke er tegn

på fugt eller svampeskader, finder vi det ikke sandsynliggjort at den manglende dampspærre og manglende tætning af eksisterende dampspærre udgør en nærliggende risiko for skade. Hvis der havde været nærliggende risiko for skade, ville denne for længst have vist sig i form af fugt eller svamp.

Vores kunde oplyser, at taksator har taget prøver de forkerte steder i forhold til en konstatering af, om der er nærliggende risiko for skade. Vi vil i den forbindelse blot bemærke, at vores taksator har foretaget en stikprøvekontrol ud fra, hvor der i henhold til hans byggetekniske erfaring var størst sandsynlighed for at finde skader, såfremt der var en nærliggende risiko for sådanne.
…
Vores kunde har oplyst, at der sker kuldenedfald. Taksator vurderer, at årsagen til dette er en kombination af vindtræk fra udhænget og kuldetræk fra det store vinduesparti. Det er ikke usædvanligt at konstatere sådanne trækgener på en tilsvarende intakt ejendom af samme alder. Det er således vores vurdering, at værdi eller brugbarhed på ejendommen ikke er nedsat nævneværdigt som følge heraf.

Vi skal endvidere for god ordens skyld henvise til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2, hvoraf det fremgår at ejerskifteforsikringen ikke dækker bygningens overensstemmelse med gældende forskrifter, bygningens funktionsforhold og arkitektoniske og æstetiske forhold, medmindre der kan konstateres skade eller nærliggende risiko for skade som følge heraf.

Vores kunde har anført, at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, som argument for, at den tilsendte kendelse ikke skulle finde anvendelse. Vi mener ikke, at den byggesagkyndige skulle lave bemærkning om den manglende dampspærre og delvist manglende tætning på dampspærren, fordi han kun skal angive forhold og skader, der går ud over hvad man normalt kan forvente for en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Fordi der ikke er tegn på skader, forholdet ikke afviger fra et tilsvarende intakt hus af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, og der ville kræves et destruktivt indgreb til konstatering af dette, er det vores vurdering, at dette ikke burde være omtalt i tilstandsrapporten.

Herudover er alderen på huset i kendelsen uvæsentlig idet vores kundes forsikring ikke dækker ulovlige bygningsindretninger. Vi mener, at kendelsen er illustrativ set i forhold til, at en manglende dampspærre ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når man foretager vurderingen ud fra basisdækningens skadebegreb. Endvidere kan den manglende bane dampspærre sidestilles med den mangelfulde tætning langs kanterne."

Der har efterfølgende været korrespondance mellem parterne, men der er ikke herunder fremkommet nyt til sagen.

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

…

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 de 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 kunne lægge til grund, at der ifølge tegningerne til huset burde have været opsat en dampspærre.

Den tegnede forsikring dækker ikke bygningens overensstemmelse med offentligretlige forskrifter, medmindre der som følge af den manglende dampspærre er sket en skade.

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