833/09

Den 14. december 2009 blev i sag nr. 75.689:

xxxx xxxxx xxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Lokal Forsikring G/S
Holsted Park 15
4700 Næstved

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Lokal Forsikring G/S, klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade vedrørende kondensvandsproblemer på den forsikrede ejendoms loft.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, idet opfugtningen i huset alene skyldes klagerens brug af huset.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1969, og at klageren overtog ejendommen på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 19/2 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**5. Lofter/etageadskillelser**		
5.2 Loftbeklædning	K2	Loftet er fugtskadet ved skorstenen i bryggers.
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Enkelte tag-/rygningsplader kan registreres revnede. Note: Revnede tagplader er forbundet med risiko for fugtindtrængen.
	K1	Tagplader er forvitret i overfladen.
	K3	Rygning er tætnet med mineraluld. Note: Mineraluld er fugtsugende.

8.4 Hætter/aftræk	K1	Aftrækskanaler i loftrum er uisolerede med risiko for kondensfugt til følge. Note: Der er ikke konstateret følgeskader ved huseftersynet.
…		
8.12 Isolering	K1	Isolering på loft er ujævnt udlagt og har varierende kvalitet og isoleringsevne. Der er i områder anbragt bohave på isoleringen, som derved er blevet trykket. Note: Trykket og nedslidt isolering er med reduceret isoleringsevne.
	K1	Loftlem er uisoleret med deraf følgende varmetab og evt. trækgener.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Skorstensinddækningen er aldrig blevet fuget, hvor zinken er fræset ind i fugerne. Note: Forholdet har dog ikke medført skader og skønnes at have været i samme tilstand meget længe, derfor karakteren K1 frem for K3."

På baggrund af en henvendelse fra klagerens håndværker den 6/1 2009 vedrørende problemer med kondensvand i huset besigtigede selskabets taksator ejendommen den 8/1 2009. Af skadesrapporten fremgår bl.a.:

"Skadestedet er en 1 plans villa fra 1969.
Huset er i pæn stand med den originale isolering.

Der blev påvist fugt, som hang i dråber under loftsbeklædningen, ligesom der blev fremvist skjolde omkring skorsten og især aftræk i badeværelse.
Vinduer var fugtige indv.

Ved undersøgelse af loftsrummet kunne det konstateres, at der er 100 mm stenuld som eneste isolering mod beboelsen.
Som beskrevet i tilstandsrapporten under pkt. 8.4 er der ingen isolering på eternitrørene, som er brugt til aftrækskanaler.
Skorstensinddækning er beskrevet i tilst. rapp. under pkt. 3.16.

Det blev oplyst, at der ikke påfyldes vand på varmeanlæg, ligesom jeg selv kontrollerede vandmåleren, som stod helt stille.
Der er ingen formodning om en evt. rørskade.

D.b. v / … blev kontaktet.
Han oplyste, at isoleringskrav i 1969 var 100 mm og der er ingen krav om dampspærre.

Grundet man bruger isolerede områder som lagerplads, hvor tingene ligger direkte på isoleringen, er der en del isolering der er trykket helt flad, hvorfor der på steder ikke er samme isolering.
Dette er beskrevet i pkt. 8.12.
Det formodes at være på disse pletter der kondenseres i beboelsen

Der er helt sikkert intet vand der kommer ovenfra.

Grunden til den kraftige opfugtning er ene og alene beboernes brug af huset.

Der var ved besigtigelsen meget koldt i hele huset, og der virkede klamt/fugtigt.
Alle vinduer drev indvendig af vand.
Jeg forklarede ham, at der skal varme i huset og så skal der luftes ud regelmæssigt.
Herefter vil problemet formodentlig forsvinde, idet der ingen tegn er på, at huset før har været plaget af dette problem.

Da der er tale om et problem pga. den måde huset bruges på afvises skaden."

Ved skrivelse af 8/1 2009 meddelte selskabet klageren afslag på dækning med følgende begrundelse:

"vores taksator kunne ved besigtigelsen af huset konstatere, at hele huset er meget koldt, og der virkede klamt/fugtigt samt at alle vinduer indvendigt drev af vand.

Skaden på huset er ikke opstået pga. manglende isolering og manglende dampspærre (det er iøvrigt undersøgt hos d.b. v/…, at isoleringskrav i 1969 var 100mm isolering og der var ingen krav om dampspærre), men derimod på grund af manglende opvarmning i huset samt, at der ikke regelmæssigt bliver luftet ud. Der er iøvrigt ikke ingen tegn på, at huset tidligere har haft lignende skader.

Skaden er udelukkende opstået på grund af den måde huset anvendes på."

Heroverfor har klageren ved skrivelse af 21/1 2009 til selskabet anført:

"Vi har modtaget jeres brev af d. 8. januar og vi mener det er helt forkert, hvad I skriver.

Vores hus er opvarmet og vi har talt med vores naboer og deres lofter har ikke bobler, selvom vi opvarmer og udlufter på helt samme måde.

Tømreren siger, at det skyldes at loftet mangler isolering og dampspærre og dette *skal* laves. Det er ikke nævnt i tilstandsrapporten og derfor bør ejerskifteforsikringen dække det.

Hvad der også forekommer meget mystisk er, at vores ejendomsmægler har ringet til jer og fået oplyst, at skaden skyldes 'ingen dampsætte på hele taget. Det burde der have stået i rapporten' - men I skriver noget helt andet i brevet til os.

Vi beder jer derfor genoverveje sagen."

Klageren har indhentet tilbud fra en tømrer vedrørende udbedring af kondensproblemerne på lofterne. Af tilbuddet dateret 29/1 2009 fremgår:

"**Vedr. Tilbud 180 efterisolering af loft :**

Efter gennemgang af loftisoleringen kunne det konstateres af der ikke var nogen dampspærre og kun 100 mm. isolering (glasuld) med store udskæringer for elektrikerens kabler / rør.

4. 75.689

Manglende isolering er grunden til at der dannes kondens på lofterne i huset.
Gangbroen er nødvendig at hæve for at gøre plads til isoleringen.

Vedr. Tilbud 181 lofter :
For korrekt montering af dampspærre er man nød til at nedtage de eksisterende lofter samt opsætte nye loftplader og brædder da de gamle ikke vil kunne genbruges."

Efterfølgende korrespondance mellem klageren og selskabet førte ikke til enighed, hvorfor klageren indbragte sagen for Ankenævnet for Forsikring med påstand om, at selskabet skal ordne loftet således, at fugtproblemet afhjælpes.

Selskabet har ved skrivelse af 5/3 2009 over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor anført:

"Håndværker henvender sig telefonisk den 6.1.2009 på vegne af kunde og oplyser følgende 'der er ingen dampspærre på hele taget og det står der ikke noget om i tilstandsrapporten og vand drypper ned fra lofterne og alle vinduer dugger'.

Vi har samme dag rekvireret vores taksator, som besigtiger skaden den 8.1.2009 jvf. vedlagte rapport (se bilag …) se også billeder 11 stk. (se bilag …). Skaden er ikke dækket, da der ikke er tale om manglende isolering og manglende dampspærre, men derimod ene og alene beboernes brug af huset.

Der var ved besigtigelsen meget koldt i hele huset, og der virkede klamt/fugtigt. Alle vinduer drev indvendigt af vand og taksator oplyste til kunden, at der skal være varme i huset og der skal luftes ud regelmæssigt, herefter vil problemet formodentligt forsvinde, idet der ingen tegn er på, at huset før har været plaget af dette problem og vi kan derfor dække den skete 'skade' over ejerskifteforsikringen jvf. forsikringsbetingelserne punkt 5.1 (se bilag …) samt tilstandsrapport."

Hertil er klageren i skrivelse modtaget af nævnet den 3/4 2009 fremkommet med følgende bemærkninger:

"Vi er ikke enige med den forklaring Lokal Forsikring har givet.

For det første, er huset varmt nok.

For det andet, kan en familie med 3 børn ikke bo i et koldt hus som Lokal Forsikring siger.

Grunden til at der er kondens på loftet er fordi, at når vores radiatorer varmer huset op stiger varmen op til loftet, hvor der manglede isolering og manglende dampspærre, som medfører til at der kom kold luft ned fra taget, og når kold og varm luft mødes skaber det kondens på taget."

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos af det omhandlede loft m.v.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

4.1 Forsikringen dækker skader / skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4.2 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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.

4.3 Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Manglende bygningsdele kan være en skade.

5 Hvilke skader dækkes ikke

5.1 Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse forhold, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet i rapporten, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter de oplysninger, der er forelagt nævnet om fugtproblemerne på ejendommens lofter, finder nævnet at måtte lægge til grund, at fugten skyldes, at der på loftet kun findes 100 mm isolering, der tilmed visse steder er fladtrykt som følge af opmagasineret bohave, ligesom der heller ikke findes dampspærre under isoleringen. Ejerskifteforsikringen dækker skader på bygninger. Om forholdet udgør en skade skal bedømmes ved at sammenligne huset med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Når der henses til husets opførelsesår - 1969 - må nævnet konstatere, at der i 1969 hverken var krav eller praksis for mere end 100 mm isolering, ligesom nævnet heller ikke finder det godtgjort, at der var krav eller praksis for dampspærre på dette tidspunkt. Nævnet kan derfor ikke anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade.

6. 75.689

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann