849/10

Den 23. august 2010 blev i sag nr. 77.161:

xxxxxx xxxxxxx
xxxx xxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at anerkende manglende dampspærre i tagetagens badeværelse og soveværelse som en dækningsberettigende skade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at selskabet ikke finder, at der er tale om skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1947, og at klageren overtog ejendommen pr. 12/8 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 29/6 2005. I tilstandsrapporten er der ikke oplysninger af relevans for sagen.

I klageskemaet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Klager gør gældende, at det forhold, at der ikke er udført dampspærre i vægkonstruktioner/skråvægge i badeværelsesdelen samt soveværelset, er en skade, og i øvrigt en ulovlighed, og en opførelse i strid med bygningsreglementet. Alm. Brand gør gældende, at konstruktionen ikke er i strid med bygningsreglementet. Ingeniør L.S. …, er af en helt anden opfattelse."

Ved skrivelse af 19/11 2009 til nævnet har selskabet hertil bl.a. bemærket:

> "**Argumentation**

Vores kunde anmelder, at tøj opbevaret i skunkskabene mugner. Ved skadekonsulentens besigtigelse kunne det konstateres, at årsagen hertil er, at der ikke er udført dampspærre i skunkskabene. Fordi der mangler dampspærre bag skabene, og disse bruges til opbevaring, hvorved ventilation hindres, er der opstået følgeskader i form af fugt og skimmel. Herudover er bygningens værdi eller brugbarhed nedsat nævneværdigt, fordi vores kunde ikke kan bruge skabene til opbevaring. Som følge heraf har vi anerkendt manglende dampspærre bag skunkskabene som dækningsberettiget.

Vores kunde anmelder efterfølgende, at der mangler dampspærre i tagetagens badeværelse og soveværelse. Der anmeldes imidlertid ikke om nogen følgeskader på grund af den manglende dampspærre.

Ved skadekonsulentens besigtigelse af ejendommen, er der alene konstateret skade i skunkrumsskabene. Der ses ingen skader i hverken badeværelse eller soveværelse. Dette underbygges endvidere af vores kundes advokats brev af 18. december 2007, hvori der tages forbehold for børneværelset, såfremt der på et senere tidspunkt konstateres skader. Herudover er brevet vedlagt et notat fra rådgivende ingeniør L.S., hvori der ikke fremgår oplysning om konstaterede skader.

Vi har anerkendt den manglende dampspærre bag skabene, fordi der opstår fugt og skimmel, når skabene bruges efter deres formål til opbevaring af tøj. For så vidt angår de øvrige vægge finder vi det ikke sandsynliggjort, at der vil opstå skader. På nuværende tidspunkt er der forløbet 7 år siden renoveringen af væggene. Såfremt den manglende dampspærre udgjorde en risiko for skade, er det vores vurdering, at der allerede på nuværende tidspunkt ville være konstaterbare følgeskader.

Der er tale om en ejendom opført i 1947. På ejendommens opførelsestidspunkt var det ikke gængs byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger såsom dampspærrer. Det er på baggrund heraf derfor ikke usædvanligt, at der kan konstateres en vis grad af opfugtning på ejendomme af samme alder, uden at dette kan betragtes som en skade.

Som sagen ligger oplyst, er det fortsat vores vurdering, at det ikke er sandsynliggjort, at skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9 er opfyldt. Forholdet er således ikke omfattet af vores kundes basisdækning på ejerskifteforsikringen.

Vores kundes ejerskifteforsikring er ikke tegnet med Ulovlighedsdækning. En ulovlig bygningsindretning skal således vurderes ud fra ejerskifteforsikringens basisdækning, hvoraf det fremgår, at der kun er dækning, såfremt der kan konstateres skade eller nærliggende risiko for skade.

I denne sag er der imidlertid hverken konstateret skader/skaderisici eller en ulovlighed.

Det fremgår af oplysningerne i sagen, at der er sket en udskiftning af taget i 2002 i hvilken forbindelse, der er sket efterisolering og indretning af 1. sal. Der er ifølge vores oplysninger tale om en renovering af en eksisterende tag-etage og ikke nyindretning af tagetage. På baggrund heraf er det vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke skal opfylde kravene på udførelsestidspunktet, i dette tilfælde BR 1995. Vi har i den forbindelse henvist til vejledning af 21. juni 2002 fra Erhvervs- og Boligstyrelsen, fordi der på vores kundes ejendom alene er tale om en udskiftning af rørpuds/tæt forskalling til gipsplader.

Vi hæfter os endvidere ved, at ingeniøren anfører, at der 'burde' være etableret dampspærre, men ikke at der 'skal' være udført en sådan. Vores skadekonsulent har på baggrund heraf bedt ingeniøren henvise til dokumentation for, at BR 1995 skal finde anvendelse.

I forbindelse med sagens indbringelse for nævnet har vi modtaget kopi af bilag 5 og 6, som er breve dateret henholdsvis 4. januar 2008 og 8. januar 2008. Disse bilag er ikke tidligere modtaget hos os oplyser skadekonsulenten. Indholdet af disse kan imidlertid ikke medføre en ændring af vores afgørelse, idet disse blot på ny oplyser, at der har været tale om en omfattende renovering, men indeholder ikke nærmere dokumentation for, at BR 1995 burde være overholdt, dog står der nu burde/skulle.

På baggrund af ovenstående finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der skulle have været udført i henhold til BR1995. Vurderingen heraf er imidlertid ikke relevant, allerede fordi der ikke er ulovlighedsdækning.

Konklusion
Ud fra oplysningerne i sagen finder vi det ikke sandsynliggjort, at forholdet vedrørende manglende dampspærre opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 9. Vi finder det endvidere ikke sandsynliggjort, at renoveringen i 2002 havde et sådan omfang, at reglerne i BR1995 skulle have været fulgt. Ejendommen afviger derfor ikke fra en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og vedligeholdelsesstand. Til støtte for vores påstand vedlægger vi udover de af skadekonsulenten fremsendte kendelser tillige kopi af kendelse 75.160. Vi fastholder derfor, at vi ikke kan tilbyde dækning udover det af os allerede anerkendte forhold vedrørende manglende dampspærre i skunkskabene."

Af ingeniørudtalelse indhentet af klageren af 4/12 2007 fremgår bl.a.:

"**Soveværelse**
1 stk. skab indbygget i skunkvæg var fjernet så konstruktionen kunne besigtiges.
Skunkvæg og skråvægge er nyligt (iht. ejer max 3-4 år) opbygget med gipsplade på forskalling samt ny mineraluldsisolering.
Der kan intetsteds i konstruktionen konstateres at der er anvendt dampspærre.
Iht. Bygningsrelementet BR kap. 7.3 stk. 7 skal overgang mellem opvarmede rum og tagkonstruktionen udføres på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens. Vejledningstekst: Evt. dampspærre skal anbringes på den side af varmeisoleringen der vender mod det opvarmede rum.
Der hersker ingen tvivl om at konstruktionen i soveværelset er nyopført ved renoveringen, intet tyder på at der her er genanvendt eksist. skunk- og skråvægge.

Børneværelse
Her er eksist. skunk- og skråvæg bevaret/genanvendt, skunkvæg er opført i teglsten der er pudset og skråvæg er sandsynligvis opført som spansk væg, tætsiddende forskalling med rør og puds.
Pudslaget, i dette værelse, kan traditionelt opfattes som delvis dampspærre.

Badeværelse
Konstruktionen kan ikke umiddelbart besigtiges, skråvæg virker som gipsplade opsat på forskalling og ikke som pudset spansk væg.
Såfremt konstruktionen er udført som i soveværelset er der her heller ingen dampspærre. Ved ar udtage indbygget skab i skunk kan konstruktionen muligvis bedre betragtes.
Konklusion

Hvor ny konstruktion, skunk- og skråvægge samt loft mod tagrum, er udført for 3-4 år siden burde konstruktionen være forsynet med en dampspærre. En ny konstruktion burde være opført iht. krav i BR 95 (se pkt. under soveværelse)."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**
9.1.
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."

Nævnet udtaler:

Den manglende dampspærre har efter det oplyste ikke resulteret i nogen skade på ejendommen, og den indebærer efter det oplyste heller ikke nogen konkret risiko herfor. Nævnet finder herefter, at klageren ikke har godtgjort, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, og kan derfor ikke pålægge selskabet at betale yderligere erstatning til klageren.

Herefter, og idet nævnet i øvrigt finder, at den manglende dampspærre ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand