851/10

Den 20. september 2010 blev i sag nr. 77.341:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

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 med ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt fugtskade i ejendommens ydervægge i kælderetagen.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1934, og at klageren tegnede ejerskifteforsikringen med ikrafttræden den 1/12 2006 på baggrund af en tilstandsrapport af 6/11 2006.

Klageren anmeldte skaden den 19/12 2006. Der er til brug for sagen udarbejdet syns- og skønserklæringer, og selskabets taksator har besigtiget ejendommen. På denne baggrund har selskabet ved sin advokats skrivelser af 27/2 2008 og 6/2 2009 til klageren afvist dækning.

Af syns- og skønserklæring af 26/11 2007 fremgår bl.a.:

"**Spørgsmål 2**

Syns- og skønsmanden bedes venligst besigtige den indvendige isolering af kælderydervægge. og herefter vurdere om den foretagne renovering indebærer, at konstruktionen lukker af for kældervæggens afdampning med risiko for svampeangreb i de organiske materialer til følge.

I tilknytning hertil bedes det venligst vurderet, hvorvidt den i 2006 udførte renovering er udført i overensstemmelse med gældende forskrifter. henholdsvis gældende forskrifter til god håndværkmæssig skik.

I fald syns- og skønsmanden anser en udbedring for påkrævet, bedes syns- og skønsmanden venligst anvise relevant metode til udbedring samt anslå omkostningerne forbundet hermed.

Svar på spørgsmål 2
Det skønnes, at den udførte isolering og udførelse af forsatsvægge på kælderydervægge delvist vil lukke for afdampning fra kælderydervægge. Selve forsatsvægge er ikke udført med organiske materialer, idet væggene er udført med stålskelet. men et sted i vaskekælder kan det konstateres, at der er monteret en vandretliggende lægte direkte på kælderskillevæg mod badeværelse i vaskerum, se foto nr. 11-12. Kun ved en total demontering af forsatsvægge kan det konstateres, om der andre steder er monteret trælægter mellem stålskelet og kælderydervægge.

Under forudsætning af at der ikke på kælderydervægge er opsat trælægter mellem kælderydervægge og stålskelet, skønnes det, at de udførte forsatsvægge, hvad angår materialevalg, er udført håndværksmæssigt korrekt, men tætningen mellem dampspærre og loft/gulv/skillevægge skønnes ikke udført håndværksmæssigt korrekt, se foto nr. 13-16, ligesom perforering af dampspærre i form af opskæring i dampspærre ved rør mm. ikke skønnes at være håndværksmæssigt korrekt, se foto nr. 17.

En afhjælpning kan ske ved, at der foretages tætning mellem dampspærre og loft/skillevægge/gulve, samt at dampspærre tætnes, hvor dampspærre er åbnet ved rørgennemføringer mm.
Afhjælpningsomkostningerne hertil skønnes til kr. 19.866,00 ekskl. moms. I afhjælpningsomkostningerne er indregnet udgifter til malerudbedringer."

I skrivelse af 20/12 2007 fra selskabets advokat hedder det bl.a.:

"Skønsmanden har i forbindelse med sin besigtigelse af kælderens ydervægge konstateret, at den udførte isolering og forsatsvægge delvis lukker for afdampning fra kældervæggene.

Jeg bemærker for god ordens skyld, at Deres klients ejendom, som bekendt er opført i 1934. Opsætning af forsatsvæggene har formentlig haft til formål at gemme 'grimme' kældervægge af vejen.

Idet Trygs taksator ikke har besigtiget forholdet omkring forsatsvæggene på tidspunktet for udarbejdelsen af sin taksator rapport, kan jeg oplyse, at jeg har anmodet taksator om at undersøge dette forhold nærmere. Jeg skal dog allerede nu præcisere, at såfremt det forkerte materialevalg og den mangelfulde udførelse af dampspærre udført af sælger, skal jeg opfordre Dem til at rette kravet mod sælger."

I skrivelse af 27/2 2008 har selskabets advokat bl.a. anført:

"For så vidt angår forsatsvæggene i kælderen, er det blevet anmeldt, at forsatsvæggene skulle være udført forkert, og at der som følge heraf er risiko for skade. Skønsmanden har i skønserklæringen oplyst, at forsatsvæggene er monteret med en trælægte i væggen.

Ved taksators besigtigelse blev det konstateret, at der var tørt de steder, hvor den oprindelige kælderydermur kunne besigtiges (ved inspektionslemmen). Deres klient oplyste over for Trygs taksator, at den anvendte membran ikke var tæt langs lofter og gulve, mens Deres klient ikke kunne dokumentere skade som evt. følge heraf.

På baggrund heraf er det konstateret, at det er taksators vurdering, at de opsatte forsatsvægge i kælderen ikke har medført skade på Deres klienters ejendom, idet der ikke er opstået fugt eller lignende. Der var tørt bag pladerne/fortsatsvæggene, og på baggrund heraf vurderes det, at forholdet omkring forsatsvæggene i kælderen ikke opfylder skadesbegrebet i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand."

Af supplerende syns- og skønserklæring af 29/12 2008 fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 26
I forbindelse med skønsmandens besvarelse af spørgsmål 10 bedes skønsmanden foretage de nødvendige indgreb med henblik på at afklare, i hvilket omfang der evt. er anvendt trælægter samt i hvilket omfang dampspærre evt. ikke er korrekt håndværksmæssig udført og i den forbindelse angive evt. reduktioner i den tidligere skønnede udbedringsudgift, såfremt der bliver tale herom.
…
Svar på spørgsmål 26
Idet forsatsvægge på kælderydervægge er nedtaget og erstattet med nye forsatsvægge udført i porebeton, kan det ikke konstateres, om der er anvendt træ eller omfanget af, at dampspærre ikke er udført håndværksmæssigt korrekt ud over, hvad der tidligere er vist på fotos. Det giver således ikke skønmanden anledning til at reducere de tidligere angivne udbedringsomkostninger."

Af supplerende syns- og skønserklæring af 31/12 2008 fremgår bl.a.:

"Spørgsmål 18
Skønmanden bedes nærmere specificere, hvorledes de skønnede afhjælpningsomkostninger, kr. 19.866,00 ekskl. Moms fremkommer, herunder besvare hvorvidt der er medtaget udgifter til renovering af resten af kælderrummet ud over det besigtigede forhold.

Spørgsmål 18
Udbedringsudgifterne hertil fremkommer således:

Reparation af dampspærre i forsatsvægge	stk	1	1.830	7.393
Fugning ved lofter, vægge og gulve	m	90	1.356	5.128
Forberedelse til fugning	h	8	0	2.782
Malerarbejder	stk	1	1.830	4.563
I alt ekskl. moms				19.866"

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 14/1 2010 fastholdt sin afgørelse om afvisning af forsikringsdækning og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vores kunde (herefter klager) har tegnet ejerskifteforsikring med Ekstrasikring hos os pr. 1. december 2006. Klager har anmeldt adskillige forhold, og har opnået dækning for ulovlige el-, vvs-, og kloakarbejder, hvilke forhold inkl. følgeskader er udbedret.

Klager anmeldte den 19. december 2006 imidlertid også et forhold vedrørende kælderydervæggene, hvorpå der var monteret forsatsvægge. Vi har imidlertid afvist at dække dette forhold, hvilket fastholdes.

Det fremgår af klagen, at klager mener, at ejerskifteforsikringen skal dække omkostninger til renovering af kælder/ydervægge, som pga. fare for fugt er blevet renoveret. Klager henviser til de fremkomne skønserklæringer som dokumentation for, at forholdet skulle udgøre en dækningsberettiget skade.

Sagens problemstilling vedrører således spørgsmålet om, hvorvidt forholdene ved kælderydervægge udgør en dækningsberettiget skade eller ej.
…
Det fremgår … af skønserklæringen [af 26/11 2007], at konstruktionen af de kælderydervægge og de udførte forsatsvægge er udført håndværksmæssigt korrekt. Imidlertid skønnes tætningen mellem dampspærre og loft/gulv/skillevægge ikke udført håndværksmæssigt korrekt.
Efter fremkomst af denne skønserklæring genbesigtigede vores taksator J.R.S. klagers ejendom, og gennemgik forholdene. Her blev det konstateret, at der var tørt bag pladerne/forsatsvæggene, og at der ikke kunne konstateres skade på ejendommen, idet der ikke var opstået fugt el.lign. Herudover kunne der ikke dokumenteres skade som følge af de konstaterede utætheder ved dampspærren. Der henvises til bilag …, brev af 27. februar 2008 fra vores advokat til klager.

Ved supplerende syn og skønserklæring nr. 1 af 29. december 2008 (bilag …) anmodedes skønsmanden i spørgsmål 26 om at uddybe sin besvarelse af spørgsmål 2. Imidlertid fremgår det af skønsmandens besvarelse, at forholdet er udbedret, og at skønsmanden således ikke kan fremkomme med en vurdering af omfanget af dampspærren udover hvad der fremgår af besvarelsen på spg. 2. (bilag …).

Spørgsmål om dækning under ejerskifteforsikringen
Det kan lægges til grund, at skønsmanden ved skønserklæring af 26. november 2007 (bilag …) konstaterede, at der var utætheder i dampspærren, men at der ikke var øvrige forhold ved kælderydervægge, som gav skønsmanden anledning til kritik.

I henhold til ejerskifteforsikringens dækningsomfang, jf. ovenstående, er det er krav, at der forefindes en skade eller forefindes nærliggende risiko for skade. Det fremgår ikke af de fremkomne skønserklæringer, at det faktum at dampspærren ikke er udført korrekt, har medført en skade, hvorfor forholdet allerede er afvist fra dækning umiddelbart efter fremkomsten af skønserklæringen jf. bilag …, der udgør breve fra vores advokat til klager af henholdsvis 27. februar 2008 af 20. december 2007.

Det bemærkes ligeledes, at det fremgår af skadedefinitionen, at en bygnings værdi eller brugbarhed nævneværdigt skal være nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Hertil gør jeg opmærksom på, at ejendommen er opført i 1934, og at opsætningen af forsatsvæggene formentlig havde til formål at gemme kældervæggene af vejen.

Med henvisning til at der på intet tidspunkt er konstateret og dokumenteret skader som følge af den mangelfuldt udførte dampspærre, fastholdes afvisningen.

Endelig skal der dog henvises til de nyeste ankenævnskendelser på området nr. AK.75.160 og AK.74.986, hvoraf fremgår at manglefuldt udførte dampspærrer ikke i sig selv udgør en skade, men at det er et krav, der kan dokumenteres skade som følge af mangelfuldt udført dampspærre.

Sammenfattende giver klagen således ikke anledning til ændring i afgørelsen, og klager har ikke krav på dækning af dette forhold under ejerskifteforsikringen."

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.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at væggenes dampspærre ikke er tæt langs lofter og gulve og ved rørgennemføringer. Dette forhold har dog ikke resulteret i en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og henset til, at huset har stået siden 1934, finder nævnet, at forholdet heller ikke kan anses for at udgøre en nærliggende risiko for skade.

På denne baggrund har klageren ikke godtgjort, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen