858/10

Den 30. december 2010 blev i sag nr. 77.828:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xxxx xxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg 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 Tryg Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det ikke findes sandsynliggjort, at der i forsikringsbetingelsernes forstand foreligger en skade, eller at der er nærliggende risiko for skade.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1915, blev købt af klageren med overtagelse i november 2005. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 31/10 2005. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger om det omtvistede forhold.

Den 26/11 2008 anmeldte klageren til selskabet, at der var konstateret råd i bærende bjælker i kælderen. Ved brev afsendt samme dag anmodede selskabet om yderligere oplysninger til brug for sagens behandling.

Selskabet modtog herefter de ønskede oplysninger, herunder overslag dateret 1/12 2008 fra et tømrer- og snedkerfirma. Af overslaget fremgår bl.a.:

"Prisen er regnet ud fra de 4 bjælker der ind til videre skal skiftes.
Resten af loftet som skal rives ned pga forkert monteret dampspærre som forsager kondens
(under resten af loftet kan der være flere rådne bjælker som vil forsage en længere arbejdstid og derfor en anden pris)
Prisen er også inklusiv isolering af loft og genmontering af loft."

Forholdet blev besigtiget af selskabets taksator den 18/12 2008. Til stede ved besigtigelsen var - foruden taksatoren - klageren samt hans tømrer- og snedkermester.

I brev af 22/12 2008 fra selskabets taksator til klageren hedder det bl.a.:

"Følgende anmeldte forhold er behandlet:

1. **Dampmembran i bjælkelag mellem kælder og stueplan.**

2. **Nedbrydning af 3 stk. bjælker i bjælkelaget.**

…
Ved besigtigelsen kunne der konstateres.

1. Der er 4 rum i kælderen, et rum var loft og isolering nedtaget, et rum var der ingen der dampmembran, i to rum var dampmembran i form af en tynd plastik.
   Der kunne ikke konstateres nogen form for skade på bjælkelaget, der kan henføres til dampmembranen.
   Der sker normalt ingen skade på et bjælkelag hvori der er indlagt dampmembran, da der ikke er væsentlige temperatur forskelle mellem kælder og stueplan.

Vi skal tillige henvise til forsikringsbetingelsernes afsnit 3.
…
Forholdet er ikke omfattet af forsikringen

Der kunne konstateres nedbrydning af træ, i værelse mod nord/ vest i bjælke mod ydervæg og i nr. 2 bjælke i overgang til muren og i værelse mod nord/ øst i bjælke mod ydervæg. Huset er fra 1915 og det er ikke ualmindelig, at der er nedbrudt træ i bjælker i bjælkelaget. Den nedbrydning der findes i bjælkerne er ikke mere, end det er forventelig af bjælker i et bjælkelag af et hus fra 1915.
Skaden på bjælker der ligger på mod ydervæg og bjælkeender muret ind i mur, er ikke mere end hvad, man kan forvente af bjælker i et hus fra 1915.
Skaden er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.
Skaden kan måske dækkes af husets svamp-/rådskadeforsikring, der anbefales derfor, at forsikringstager retter henvendelse dertil.

Vi skal tillige henvise til forsikringsbetingelsernes afsnit 3.
…
Forholdet er ikke omfattet af forsikringen."

Klageren var utilfreds med afgørelsen. Han rettede derfor henvendelse til advokat, som fremsendte brev af 13/2 2009 til selskabet. Af dette brev fremgår bl.a.:

> "Selskabet har [afvist] at yde dækning for så vidt angår rådne bjælker i etageadskillelse mellem kælder og stueplan. Som begrundelse herfor henvises der til, at de nedbrudte bjælker 'ikke er mere end det er forventelig af bjælker i et bjælkelag af et hus fra 1915.'
>
> Den anførte begrundelse kan ikke accepteres.
>
> Kælderen er inddelt i 4 rum, og der er foreløbig konstateret rådangreb i bærende bjælker i 2 af rummene.
>
> I det ene rum (husets sydvestlige hjørne) er 3 bjælker angrebet. Disse 3 bjælker ligger alle i den halvdel af rummet, hvor etageadskillelsen er forsynet med dampspærre. I den nordlige del af rummet er der ikke grund til at dampspærre, og her er der ikke konstateret rådangreb. Dampspærren er fæstnet til bjælkerne med klemlister i bjælkernes længderetning, og det bevirker, at den fugt, der trænger ind ude fra ikke kan slippe væk og dermed vil angribe bjælkerne. Hertil kommer, at den kondens, der dannes i en uopvarmet kælder med en temperatur på ca. 15° mod gulv i stue (ca. 22º) ligeledes ikke kan slippe væk.
>
> I det nordvestlige rum i kælderen er der ligeledes konstateret rådangreb i en bjælke. I hele dette rum er der ligeledes monteret dampspærre.
>
> Under henvisning til ovenstående er jeg af den opfattelse, at de konstaterede rådangreb intet har med husets eller bjælkernes alder at gøre, men udelukkende skyldes en fejlagtig anbragt dampspærre.
>
> Ifølge de for mig foreliggende oplysninger skulle Tryg være i besiddelse af fotos af de angrebne bjælker.
>
> Under henvisning til ovenstående skal jeg fastholde erstatningskrav og anmode Tryg om at revurdere sagen."

Af selskabets brev af 13/3 2009 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

> "Vi har fremsendt Deres brev til vores bygningstaksator A.U. for, at få hans bemærkninger til sagen.
>
> Vi finder ikke anledning til, at ændre taksators tidligere afgørelse. Af de fremviste fotos på besigtigelsestidspunktet, er det vores overbevisning, at dampspærren sidder på undersiden af bjælkelaget og har derfor ikke noget relation til den konstaterede råd i bjælkelaget. Vi er derfor ikke enige i Deres påstand om, at dampspærren har medvirket til råd-skade i bjælkelaget, da det er vores vurdering, at dampspærren i etageadskillelsen ikke har nogen betydning for de øvrige bygningsdele.
>
> Taksator kunne ved besigtigelsen ikke konstatere skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen, som følge af råd i bjælkelaget. Det er taksators vurdering, at de bærende bjælker er de oprindelige fra 1915, hvorfor råd i bjælkelaget ikke er unormalt fra ejendomme af denne alder. Det er vores vurdering, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i al-

mindelig god vedligeholdelsesstand jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Forholdet er ikke omfattet af skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, hvorfor vi fastholder vores tidligere afgørelse i sagen."

Klagerens advokat sendte herefter en klage til selskabets klageansvarlige enhed, som fastholdt afgørelsen ved e-mail af 7/4 2009.

Den 12/10 2009 modtog selskabet endnu et brev fra klagerens advokat. Af dette brev fremgår:

"Under henvisning til Deres skrivelse af 7/4 2009 skal jeg herved vende tilbage til sagen, efter at min klient har fået udarbejdet vedlagte tilstandsvurdering af bjælkelag i kælder til ejendommen ... Som det fremgår er rapporten, udarbejdet af ... [rådgivende ingeniørfirma].

Med henvisning til rapporten er jeg af den opfattelse, at bevisbyrden for, at der foreligger en dækningsberettiget skade i forhold til ejerskifteforsikringen er løftet, idet bjælkelagets tilstand går udover det forventelige i forhold til bygningens alder, og når henses til de øvrige bygningsdele herunder bjælker.

Det må endvidere anses for bevist, at dampspærre er anbragt forkert - på den kolde side, og at dette forhold har været medvirkende til skadernes opståen.

Med det i tilstandsvurderingen anførte vedrørende omfanget af rådskader og disses karakter (syl 2 -3 cm), må det anses for godtgjort, at forholdene, såfremt de ikke bliver udbedret, udgør en nærliggende risiko for, at loftet vil styrte ned eller i hvert tilfælde bryde sammen på de steder, hvor rådangrebene er værst.

Med henvisning til ovenstående, skal jeg anmode Dem om at revurdere sagen og derefter vende tilbage til mig."

Af den vedlagte ingeniørrapport ("Tilstandsvurdering af bjælkelag"), der er dateret 20/5 2009, fremgår bl.a.:

"**Forord**

Denne bygningsmæssige gennemgang og beskrivelse af fejl - mangler ved bjælkelaget mellem kælderen og stueetage, boligen er beliggende på … og er bestilt af bygherre [klager].

Baggrunden for denne rapport er mistanke om råd og svampeskader i bjælkelaget.

Bygningen er fra 1915, og kælderen er renoveret ca.1985-1990, med bla. nye gipslofter hvor der er monteret dampspærre, der er radiatorer i poolrummet og på værelset.

Gennemgangen er foretaget den 4. maj 2009 og bygger på en gennemgang af bjælkelages konstruktion. Gennemgangen er dels foregået visuelt og foretaget med destruktive indgreb i form af afmontering af gipsplader og dampspærre.

Den foretagne gennemgang er repræsentativ for det konstaterede skadesbillede som helhed.

Det skal bemærkes at bygherren flere steder har demonteret gipspladerne og dampspærren, og konstruktionen har stået åben og derved blevet ventileret, tilsynet er foretaget efter flere uger med tørt og solrige dage.

Emne:
Nr. 1 Bjælkelaget i fyrrum

Beskrivelse:
Bygherren oplyser at han har demonteret gipsloft samt dampspærre.
Denne konstruktion var monteret i de 3 første bjælker ud mod kældervæggen (disse bjælker har tydelige tegn på rådskader)
I resten af fyrrummet er der pudset loft, på siv, og forskallingsbrædder. (disse bjælker bærer ikke præg på rådskader eller forhøjet fugtindhold).

Nr. 2 Bjælkelaget i fyrrum. Bjælke nr. 1 fra ydervæg kælder.

Tydeligt tegn på rådskader.

Nr. 3 Bjælkelaget i fyrrum. Bjælke nr. 1 fra ydervæg kælder.

Tydeligt tegn på rådskader. Sylen kan gå 2-3 cm ind i træet.

Nr. 4 Bjælkelaget i fyrrum. Bjælke nr. 1 fra ydervæg kælder.

Fugtindhold i bjælken er over det tilladte.
Over 15% fugtindhold i træ, er der risiko for skimmelsvampe angreb.
Over 20% risiko for svampe angreb.
Målt til 17% fugtindhold.
Bjælke nr. 1 fra ydervæg i kælder.

Nr. 5 Bjælkelaget i fyrrum. Bjælke nr. 2 fra ydervæg kælder.

Fugtindhold i bjælken er over det tilladte.
Over 15% fugtindhold i træ, er der risiko for skimmelsvampe angreb.
Over 20% risiko for svampe angreb.
Målt til 15% fugtindhold.

Nr. 6 Bjælkelaget i fyrrum. Bjælke nr. 4 fra ydervæg kælder.

Fugtindhold i bjælke er under det tilladte.
Målt til 11% fugtindhold.

Nr. 7. Bjælkelaget i fyrrum. Bjælke nr. 3.

Gipsloftet er gået til midt på bjælken. På den friske side har der ikke være gipspladelofts-dampspærre.

Denne side af bjælken er frisk, sylen kan her gå 5-10 mm.

Nr. 8. Bjælkelaget i fyrrum. Bjælke nr. 3.

Gipsloftet er gået til midt på bjælken.
På den friske side har der været gipspladeloftsdampspærre.

Denne side af bjælken har tydelige tegn på svampe - rådskader.

Nr. 7. Bjælkelager i fryser rum.
Bjælke nr. 1.

Fugtindhold i bjælke er under det tilladte.
Målt til 8% fugtindhold.
Nabo rum til fyrrummet.

Samme bjælke som foto, nr. 2-3.

Konstruktionen er pudset loft, på siv, og forskallingsbrædder. (disse bjælker bærer ikke præg på forhøjet fugtindhold).

Nr. 8. Bjælkelaget i poolrum.

Der er taget stikprøver forskellige steder i pool rummet.

Nr. 9. Bjælkelaget i poolrum.

Her ses tydeligt dampspærre, opsat bagved gipspladerne.

Nr. 10. Bjælkelaget i poolrum.

Fugtindhold i bjælke er under det tilladte.

Målt til 13% fugtindhold.

Bjælkerne bærer tegn på fugtophobning, men ikke målt. Dampspærren har ikke været fugtet til væggen.

Nr. 11. Bjælkelaget i poolrum.

Fugtindhold i bjælke er under det tilladte.

Målt til 10% fugtindhold.

Bjælkerne bærer tegn på rådskader.

Konklusion

1. Ved renoveringen i 1985-1990, er der sat gipspladeloft op, og bagved monteres en dampspærre.

   Denne konstruktionsløsning giver kondens i bjælkelaget fordi det fugt og damp der kommer, ikke kan ventileres ud af konstruktionen igen, som det sker ved en ydervæg og tagkonstruktion.

Det fugt-damp der kommer giver råd- og svampeskader i bjælkelaget.

Stueetagen er normalt opvarmet til 20°-22° og luftfugtighed ligger på mellem 50-70 % RF, mens kælderen er opvarmet til 15°-18°, her vil luftfugtigheden ligge mellem 60-90% RF og fyrrummet er opvarmet til 15°-20°. her vil luftfugtigheden ligge mellem 60-90% RF.

Dampspærren ligger på den forkerte side af konstruktionen den ligger på den kolde side.

2. Bjælkerne i fyrrummet viser tydelig tegn på råd.(foto 2.3.4)
I det gamle fyrrum må rum temperaturen anses for at være højere end i de omkring liggende rum.

   Bygherren oplyser at han har demonteret gipsloft samt dampspærre, og konstruktionen har stået åben i ca. 1-1½ måned.

   Denne konstruktion var monteret i de 3 første bjælker ud mod kældervæggen (disse bjælker viser tydeligt tegn på råd svampeskader.)
I resten af fyrrummet er der pudset loft, på siv, og forskallingsbrædder. (disse bjælker bærer ikke præg på forhøjet fugtindhold).

3. Loftet i poolrummet, her er der taget målinger, her har bjælkerne ikke et højt fugtindhold, men mange af bjælkerne bærer tegn på råd-/svampeskader, samt spor af et forhøjet vandindhold.

   For at få en rigtig måling på alle bjælkerne skal hele loftet demonteres først. Der er taget 56 stikprøver i bjælkerne.

   Kælderen virker tør, og der er ingen synlig tegn på fugt indtrængning, kælderen må anses for at være i normal tilstand efter Kælderen er ikke ventileret."

Selskabet fastholdt afslaget på forsikringsdækning ved e-mail af 5/1 2010 til klagerens advokat.

Klageren har indbragt sagen for nævnet den 15/2 2010.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

at skadede bjælker i etageadskillelse anses som dækningsberettiget under ejerskifteforsikring."

Klagerens advokat har nærmere redegjort for hændelsesforløbet i sit klagebrev til nævnet. Af klagebrevet fremgår afslutningsvis følgende:

"Under henvisning til ovenstående skal jeg som anført klage over den af Tryg Forsikring trufne afgørelse, idet jeg er af den opfattelse, at den under ejerskifteforsikringen anmeldte skade er dækningsberettiget, og som anbringende herfor, gør jeg gældende, at det ved tømmerme-

ster H.W.'s tilbud af 1/12 2008 (bil. …) og ved den af [ingeniørfirmaet] udarbejdede tilstandsvurdering (bil. …) er dokumenteret, at der er den ved en renovering i 1985 – 1990 monterede dampspærre, der er skyld i skadens opståen, hvilket underbygges af, at der kun er skader i det område, hvor der er monteret dampspærre."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 26/3 2010 bl.a. anført:

"**Vores vurdering**
Huset er overtaget i november 2005, og forholdet er anmeldt til os november 2008 ca. 3 år efter overtagelsen.

I betingelserne for ejerskifteforsikringen er en skade defineret som 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.

Ved besigtigelsen kunne vores taksator konstatere, at der er fire rum i kælderen, i et rum var loft og isolering taget ned, samt i et rum var der ingen dampmembran, og i to rum var dampmembran i form af tynd plastik. Der kunne konstateres nedbrydning af træ i bjælke mod ydervæg, og i bjælke i overgang til muren i værelse mod nord/vest, og i bjælke mod ydervæg i værelse mod nord/øst.

Det er imidlertid vores opfattelse, at bjælkerne ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bjælker af samme alder med nedbrudt træ i bjælkelaget. Der er således ikke tale om et forhold, som har nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores kundes advokat henviser til, at rapporten fra rådgivende ingeniør utvetydigt peger på den fejlagtigt monterede dampspærre, som årsag til de rådnede bjælker.

Vores taksator har oplyst, at det ikke udgør et problem, at der er monteret dampspærre i bjælkelaget. Ifølge skema for luftfugtighed og dugpunkt, jf. SBI-anvisning 178 fra 1993, sker der ingen fortætning på dampmembranen, når temperaturforskellen ikke overstiger 10 til 12 grader ved en relativ luftfugtighed i det afgivende rum på 55 procent. Det vil sige, at der ved en stuetemperatur på 22 grader og en relativ luftfugtighed på 55 procent skal være under 10 grader i kælderen, før man når dugpunktet og dermed risikerer at opleve en fortætning af luftfugtigheden på dampspærren.

Ifølge den fremsendte tilstandsvurdering fra ingeniøren lægges det til grund, at stuen normalt er opvarmet til 20 - 22 grader, og kælderen er opvarmet til 15 - 20 grader, hvilket betyder, at der er en maksimal temperaturforskel på 5 - 7 grader.

Der er således ifølge vores taksator ingen fare for, at man når dugpunktet og dermed opnår en fortætning af luftfugtigheden på dampspærren. I den konkrete sag er det således uden praktisk betydning, om der reelt er etableret en dampmembran eller ej, eller hvorledes den i givet fald er placeret. Der foreligger således ikke en nærliggende risiko for skade som følge af det anmeldte forhold.

Tilsvarende er der ikke konstateret aktuelle skader på konstruktionen, som kan henføres til forhold omkring dampspærren. Huset er fra 1915, hvilket vil sige, at bjælkelaget er over 90 år

gammelt. Bjælkerne ligger af på kælderydervæggens top og er indmuret i indervæggen. Kældervægge fra 1915 kan normalt indeholde en del fugt, der afgives til bjælkeender i murværk og bjælker, der ligger op ad vægge.

Ifølge den fremsendte tilstandsvurdering fra ingeniøren er der målt fugtigheder fra 8 til 17 procent, dog mest i bjælken ved ydervæggen. Det er ikke ualmindeligt, at der er nedbrudt træ i bjælkelag, som nærmer sig en alder på 100 år. De konkret konstaterede nedbrydninger på bjælker går ikke udover, hvad der er forventelig for bjælker af tilsvarende alder, hvorfor ejerskifteforsikringens skadedefinition ikke er opfyldt. Der er således ingen brud eller anden væsentlig skade på bjælkerne, ligesom der heller ikke er grundlag for at antage nærliggende risiko herfor.

Forholdet er derfor ikke dækket af forsikringen.

Vi henviser i øvrigt til ankekendelse nummer 66.361."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt 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, 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.

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

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

…

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

10. 77.828

Nævnet udtaler:

Den fejlagtigt monterede dampspærre udgør ikke i sig selv en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at dampspærren har forvoldt skade, eller at der er nærliggende risiko for skade. Da bjælkerne i etageadskillelsen efter nævnets opfattelse ikke afviger fra, hvad klageren - henset til ejendommens alder - måtte kunne forvente, kan nævnet herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen