882/11

Den 14. december 2011 blev i sag nr. 80.225:

xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fugt i krybekælderen samt skade på klikgulv i opholdsstuen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke forelå en skade på tidspunktet for klagerens overtagelse af ejendommen.
Den forsikrede ejendom er opført i 1934. Klageren erhvervede ejendommen pr. 15/6 2009 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 17/2 2009.

Klageren anmeldte den 27/12 2010 telefonisk, at der manglede udluftning i krybekælderen. Han oplyste endvidere, at der manglede dampspærre under gulvet, hvorfor det klikgulv, han havde fået lagt, rejste sig. Selskabet anmodede klageren om en mere udførlig beskrivelse af skaden. Herefter anførte klageren i mail af 27/10 2010 bl.a.:

> "I forbindelse med at jeg er ved at efterisolere mit hus har jeg haft en ude for at give et tilbud på at isolere min krybekælder.
>
> Men han ville ikke råde mig til at isolere den mere da der ikke er dampspærre under den eksisterende isolering. Og ydermere ikke ventilationshuller i grunden i kælderen, og det er jeg inde på at der skal være?
>
> Jeg har lagt klikgulv oven på det eksisterende bræddegulv i hele huset.

Jeg er inde på at det er derfor mit gulv i stuen rejser i både længde og bredderetning (grundet fugt fra kælderen) og knirker gevaldigt når man går på det. Det er ikke fordi det er for tæt på væggen da der er skåret af det 2 gange med en finecutter siden vi flyttede ind sidste år."

Selskabet afviste ved brev af 26/1 2011 at yde forsikringsdækning med henvisning til, at skaden ikke var til stede på overtagelsestidspunktet. Selskabet anførte som begrundelse herfor, at gulvet vurderedes at ville have fungeret i mange år med tæppebelægningen. Det er det nye laminatgulv, som klageren har fået lagt, der er årsag til, at fugt blev ophobet i gulvbelægningen, således at gulvet rejste sig visse steder.

Efter indsigelse over for selskabet er sagen indbragt for nævnet den 15/3 2011.

Af bilag til klageskemaet fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
…
Ang. Gulv /krybekælder/dampspærre/udluftning
Har villet efterisolere krybekælder men er blevet frarådet det pga. manglende dampspærre og udluftning.
Har haft taksator ude og se på skade af gulv/forhold i krybe kælder.
Har afmonteret gulvtæppe ved indflytning (lugtede af fugt)
Har lagt nyt klikgulv efter endt istandsættelsen i stue og køkken, resterende værelser er blevet belagt med tæppe.
Klikgulv rejser sig rimelig hurtig i både længde og bredderetning og knirker gevaldigt Afmonterer paneler og skærer af med finecutter for at give det mere luft, men det hjælper lige fedt.
Taksator mener at hvis jeg lægger tæppe er der ikke noget problem.
Klikgulvet kan tages op så man kan se hvor ujævnt det gamle gulv er pga. fugt. Har måtte lægge grønne filtmåtter under gulv for at udjævne til klikgulv.
Jeg mener at hvis der var blevet lagt dampspærre i forbindelse med efterisolering af krybekælder og der samtidig var etableret udluftning havde jeg ikke haft problemer i dag med mit gulv.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
…
Jeg vil opnå at Tryg går ind og dækker forholdene i krybekælder samt gulv Jeg har talt med flere fagkyndige inden for området og de siger at det er noget tryg skal gå ind og dække.
Det er derfor vi har tegnet en udvidet ejerskifte forsikring for bla. at dække sådanne forhold .
For ellers skulle der jo have været en klausul i købekontrakten der siger i at der ikke måtte lægges andet gulvbelægning end tæpper i boligen (mener jeg)."

Selskabet har over for nævnet ved brev af 11/4 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Vores vurdering**
Efter vi har modtaget klagen fra ankenævnet har vi gennemgået sagen på ny.

Vores kunde har overtaget ejendommen, der er opført i 1934, den 15. juni 2009. Vores kunde anmelder ca. 1½ år efter overtagelsen, at nyt klikgulv, som er lagt i stue rejser sig. På overtagelsestidspunktet lå der tæppe på hele gulvfladen.

Taksator har noteret, at der er tale om en ældre traditionelt opført ejendom fra 1934 med en ikke tilgængelig ca. 60 cm høj støbt krybekælder. Endvidere har taksator noteret, at krybekælder på et tidspunkt, muligvis i forbindelse med ombygning/tilbygning i 1980'erne, er blevet isoleret mellem træbjælkelag, og at der ikke er monteret dampspærre over isoleringen. Der er meget begrænset ventilation i krybekælderen.

Vores taksator har oplyst, at på et tidspunkt for 20-30 år siden er der isoleret mellem bjælkerne i krybekælderdækket, og der er ikke monteret dampspærre, hvilket der heller ikke har været nogen grund til, da der lige siden har ligget gulvtæppe.

Derudover oplyser taksator, at der altid vil være en del fugtopstigning fra en så gammel krybekælder, men dette har formentlig ikke været et problem, da et gulvtæppe normalt er så diffusionsåbent, at den opstigende fugt blot trænger igennem og fordeler sig ud i beboelsesrummet ovenover.

Vores kunde har efter overtagelsen udlagt et laminatgulv, som på overfladen består af et tæt 'plasticlag' - den opstigende fugt har derfor ikke længere haft mulighed for at passere, men har ophobet sig i klikgulvet/laminatgulvet, som nu slår sig. Krybekælderdækket har således fungeret i 20-30 år på trods af påståede mangler i forbindelse med dampspærre og ventilation - skaden er således først opstået efter vores kunders skift af gulvbelægning.

Først ved vores kundes udskiftning af gulvbelægningen med et klikgulv, er der opstået problemer, idet klikgulvet ikke tillader bortventilation af fugt fra den oprindelige konstruktion. Dette har medført fugtophobning i klikgulvet med skade til følge.

Det er vores opfattelse, at klikgulvet er uegnet som gulvbelægning på en konstruktion, som den foreliggende. Da klikgulvet først er lagt efter vores kunders overtagelse af ejendommen, var forholdet ikke til stede ved overtagelsen, og vi må derfor fastholde, at forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, og vi kan derfor ikke udbedre forhold omkring krybekælderen, samt gulv.

Endvidere er det vores opfattelse, at der ved vores kunders overtagelse af ejendommen ikke har været forhold ved ejendommen, som har nedsat ejendommens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende ejendomme opført i 1934, ligesom der ikke har været forhold, som har indebåret en nærliggende risiko for skade på konstruktionerne.

På opførelsestidspunktet var det ikke gængs byggeskik at udføre fugthæmmende foranstaltninger som fx dampspærre i konstruktionen, og denne adskiller sig derfor ikke fra det forventelige for tilsvarende bygninger af samme alder."

Herefter har klageren i brev modtaget af nævnet den 5/5 2011 bl.a. anført:

"I henhold til skrivelse fra ankenævnet, fremsender vi hermed kommentarer til forsikringsselskabets udlægning af sagen, da vi klart er af den overbevisning, at nogle af udsagnene er direkte modstridende med fakta.

'Endvidere oplyste vores kunde, at han havde lagt klikgulv ovenpå det eksisterende bræddegulv, og at det er derfor, at gulvet i stuen rejser sig i både længde- og bredderetning (grundet fugt fra kælderen)' - vores kommentar hertil er, at det nyanlagte klikgulv jo netop rejser sig grundet fugt fra kælderen - en konsekvens af, at der under renoveringen 1988 hvor man isolerede krybekælderen nedefra ikke er lavet såvel dampspærre som udluftning i kælderen. Det er fakta, at dette var en skjult mangel der var til stede ved overtagelsestidspunktet d. 1/7-2009, hvor der - som selskabet beskriver, lå gulvtæppe i stuen. Dog er der intet bemærket i tilstandsrapporten om, at huset *ikke* er egnet til at ligge klikgulv og derfor blev problematikken om manglende dampspærre og udluftning af kælderen først opdaget efter gentagne forgæves afskæringer af det nyanlagte klikgulv. Derfor er vi også klart af den overbevisning, at en ejerskifte forsikring netop bør dække skjulte mangler som var til stede ved overtagelsestidspunktet, hvilket ovenstående jo netop var.

'Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdel. .... Manglende bygningsdele kan være en skade. .... Forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden' - hertil er vores kommentarer igen, at ved vores overtagelse af ejendommen d. 1/7-2009 manglede der er bygningsdele i form af dampspærre og udluftningskanaler i kælderen, som ifølge vores opfattelse klart udgør en skaderisiko, da andre gulvbelægninger end gulvtæppe ikke kan tåle den opstigende fugt og derved opstår der en egentligt skade efter, at gulvtæppet pilles af og erstattes med anden gulvbelægning - i dette tilfælde klikgulv. Ved vores overtagelse af huset var der gulvtæppe på, men på grund af astmatisk bronkitis var vi nødsaget til at skiftet gulvtæppet til en anden, mere rengørings- og allergivenlig gulvbelægning. Hertil kan det også tilføjes, at gulvtæppe som var monteret i stuen ved overtagelse af ejendommen, i øvrigt lugtede kraftigt af fugt og mug og ved afmontering af gulvtæppet, var dette muggent neden under.

'Krybekælderdækket har således fungeret i 20-30 år på trods af påståede mangler i forbindelse med dampspærre og ventilation - skaden er således først opstået efter vores kundes skift af gulvbelægning. Det er vores opfattelse, at klikgulvet er uegnet som gulvbelægning på en konstruktion, som den er foreliggende' - hertil vil vi kommentere, at ovenstående er fuldstændigt modsigende. Krybekælderdækket har - som selskabet antyder - fungeret fint siden renoveringen i 1988, med en gulvbelægning af gulvtæppe, men der er ingen bygningssagkyndige som ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten har antydet, at der kun kan monteres gulvtæppe i ejendommen, hvorpå vi ej heller havde denne information tilgængelig, da vi købte ejendommen og dermed mener vi ikke, at forsikringsselskabet kan bruge påstanden, at "klikgulv er uegnet som gulvbelægning" som en grund til ikke at ville dække forhold, som var til stedet ved overtagelsestidspunktet og som forvolder skade på gulvet. Hertil kan vi kommentere, at vi i vores tidligere bolig uden problemer har haft afmonteret gulvtæppe og monteret klikgulv - hvilket også var i en ældre bygning (opført i 1949).
Som en afsluttende kommentar, vil vi pointere at ved renoveringen i 1988 burde man have etableret ventilationshuller i kælderen samt anlagt dampspærre i såvel de tilgængelige som de utilgængelige krybekældre. Her må vi antyde, at der er to krybekældre, hvor man under renoveringen i 1988 skar gulvet op og isolerede herigennem hvorefter man efterfølgende lukkede gulvet til igen. Derfor skal gulvene til de to utilgængelige krybekældre, brækkes op for at kunne udbedre manglen. Det er klart vores og vores rådgiveres opfattelse, at man under denne proces burde have anlagt ventilationshuller samt dampspærre — på trods, som forsikringsselskabet antyder, ikke var normal praksis på daværende tidspunkt (1988), men adskillige af vores rådgivere har dog fortalt os, at det netop var normal praksis i 1988 i såvel ombygning som nyopførelse. I de to tilgængelige krybekældre, er der dog lidt ventilation,

men stadig ingen dampspærre. I den nyopførte tilbygning i 1988, har man ligeledes støbt gulv og der ovenpå lagt isolering og spånplade, men ej monteret dampspærre.

Alle steder i huset rejser klikgulvet sig, hvilken jo klart påviser den mangel vi har meldt til forsikringen, som de ikke mener var til stedet på overtagelsestidspunktet - men som den jo var, der var bare ikke sket en egentlig skade på overtagelsestidspunktet, hvilket jo heller ikke er krav for at få dækning af forsikringen - risikoen for skade skal blot være til stede på overtagelsestidspunktet."

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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen forelå en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

udskriften bekræftes

Henning Jønsson