Ankenævnet for Forsikring

896/12-5

Den 3. december 2012 blev i sag nr. 81.550:

xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Privatsikring. Hun klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende defekt/manglende dampspærre, som medfører trækgener og vanskeligheder med at opvarme den forsikrede ejendoms 1. sal.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke i standarddækningens forstand udgør en skade, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skade. Selskabet har desuden henvist til, at der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning, hvorfor forholdet heller ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Den omhandlede ejendom blev overtaget af klageren den 1/3 2009. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 8/1 2009. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er et rækkehus opført i 1982.

2. 81.550

Det omtvistede forhold blev den 29/11 2010 telefonisk anmeldt til selskabet, hvis bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 15/6 2011. Der blev på baggrund heraf udfærdiget en besigtigelsesrapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Følgende forhold er anmeldt:**

1. Defekt/manglende dampspærre giver trækgener i overetagen.

Beskrivelse af anmeldt forhold. Punkt 1

Konstatering:

1.1 Omfang:

Ejendommen er opført i 1982. Taget er belagt med tegltagsten på undertag af Monarfol. Tagetagen er udnyttet til beboelse.
Ftg. har overtaget ejendommen 1.2.2009. I vinterperioderne 2009/2010 samt 2010/2011 har ftg. bemærket trækgener fra lodret skunkvægge og skråvægge i overetagen (beklædt med profilbrædder) og det har i perioder været umuligt at opvarme rummene til mere end 16 gr..
Ftg. har i 2010 haft en tømrer til at efterisolere skunkene udefra, men dette har ikke hjulpet.
Ftg. har for egen regning bestilt ... Tømrer og murerforretning til at brække hul i skunk og skråvægge således dampspærre kan besigtiges, da tømrer mener at det er den der er problemet.
Da tømrer har lavet hul i soveværelse kan det konstateres at dampspærre er udført af Alucraft. Denne er ikke ført ud ved ovenlyslysning og den er heller ikke klæbet mod tilstødende vægge i gavl. Ved skunklem er dampspærre lavet af plastik, som ikke er kørt hen over skunkstolper, men bare 'skubbet ind' bag isolering ved disse.
Ved at tage indfatningsliste af ved ovenlys i værelse kunne det konstateres at dampspærren her ligeledes ikke slutter tæt/er ført med ud ved ovenlys.
Det ser ud som om skunk og skråvægge samt vandret loft er udført gennemgående og skillevægge er monteret udenpå disse.
Der kunne mærkes mindre trækgener ved ovenlysene ved besigtigelsen, men det var næsten vindstille udenfor.

1.2 Årsag:

Ikke tætsluttende dampspærre i skråvægge ved ovenlys.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

Har formodentlig været der hele tiden."

På baggrund af det oplyste traf selskabet herefter afgørelse i sagen. Afgørelsen blev meddelt klageren ved brev af 16/8 2011. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Ved opslag i den elektroniske byggemappe på Århus kommunes hjemmeside fremgår det, at der er søgt byggetilladelse den 9. marts 1982 og der er givet byggetilladelse den 12. marts 1982. Bygningsreglementet der er gældende i forhold til ejendommen er dermed bygningsreglementet af 1977 (BR77), idet BR82 først trådte i kraft den 1. april 1983.
Der er anmeldt følgende forhold:

3. 81.550

Trækgener som følge af defekt/manglende dampspærre
Det fremgår af sagshistorikken, at du har foranlediget forholdet nærmere undersøgt med foretagelse af destruktivt indgreb i konstruktionen.

På baggrund af din anmeldelse og efter foretagelsen af det destruktive indgreb har selskabet foranlediget en besigtigelse, for at fastlægge forholdets reelle karakter samt for at kunne vurdere, hvorvidt der er tale om et dækningsberettiget forhold i relation til ejerskifteforsikringen. Besigtigelsen blev foretaget den 15. juni 2010 af bygningskonsulent …
Til orientering vedlægges kopi af bygningskonsulentens rapport.

Bygningskonsulent ... oplyser i besigtigelsesrapporten, at der på tidspunktet for besigtigelsen var etableret åbning i skunken samt taget profilvægbeklædning ned i soveværelset, hvorfor det var muligt at foretage en besigtigelse af de bagvedliggende konstruktioner.

[Bygningskonsulenten] oplyser i besigtigelsesrapporten, at dampspærren ses at være udført af alukraftfolie som var gængs anvendt på opførelsestidspunktet.

Omkring det anmeldte forhold oplyser bygningskonsulenten endvidere, at alukraftfolien ikke slutter helt til ovenlysvinduet, idet der ses at mangle ca. 5 cm. Ved væg mod gavl oplyses det at alukraftfolien er ført helt ud, men at den ikke ses at være fastklæbet. Omkring dampspærren i skunken oplyses det af bygningskonsulenten at den er udført i plastik og skubbet ind bag isoleringen og ikke ført over skunkstolperne.

Henset til bygningskonsulentens observationer ved besigtigelsen finder vi ikke at det anmeldte forhold udgør et dækningsberettiget forhold i relation til ejerskifteforsikringen. Vi begrunder vores afgørelse med følgende.
...
Det er selskabets opfattelse, at det anmeldte forhold ikke lever op til skadebegrebet, jfr. forsikringsbetingelsernes pkt. 5 som ses citeret ovenfor. Det fremgår af billedmaterialet fra besigtigelsen den 15. juni 2011 at der ikke kunne registreres tegn på aktuelle skader i form af fugt eller nedbrud i konstruktionerne som følge af dampspærrens udformning. Henset til at konstruktionen vurderes at være den oprindelige fra 1982 finder vi ikke at der er nærliggende risiko for skade forbundet hermed.

Bygningskonsulenten har oplyst at den måde som afslutningerne af dampspærren er udført på ved ovenlysvinduer, skunk og ved væggen ikke er ualmindeligt på tidspunktet for ejendommens opførelse. I det dagældende bygningsreglement fra 1977 ses der ikke at være specielle krav omkring afslutningen af dampspærren, men følger af nyere bygningsreglementer.

Det er selskabets opfattelse at de anmeldte forhold ikke udgør en skade, idet der ikke er tale om et forhold der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Fsva. trækgenerne finder vi ikke at det isoleret set lever op til skadebegrebet, idet der ikke er tale om et fysisk forhold, men alene er udtryk for et diffust forhold.

Det er endvidere vores opfattelse at der ikke er tale om en ulovlig bygningsindretning, jfr. ejerskifteforsikringens udvidede dækning idet der ikke ses at være specielle krav i BR77 omkring afslutningen af dampspærren.

Jeg beklager at vi ikke kan anerkende erstatningspligten."

4. 81.550

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor hun sendte brev af 19/9 2011 til selskabet. I dette brev hedder det bl.a.:

> "Vi har tegnet en ejerskifteforsikring hos jer med udvidet dækning i forbindelse med, at vi den 1. marts 2009 overtog huset på ... Det gjorde vi lige præcis af den grund, at der kunne være skjulte skader, som ikke kunne ses ved en almindelig gennemgang i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport. Derfor er vi meget uforstående over for, at I som vores forsikringsselskab ikke tager ansvar i denne sag.
>
> Der er her tale om en defekt dampspærre, som ikke har været synlig for tilsynsmanden ved hans gennemgang af huset den 15. februar 2009. Det har - som det også fremgår af sagsforløbet - været nødvendigt at brække inderbeklædningen af dele af vores soveværelse for overhovedet at klarlægge, hvori skaden består. Der er med andre ord tale om en skade på huset, som vi ikke havde en jordisk chance for at opdage, da vi overtog huset. Og havde vi kendt skaden, ville vi aldrig have købt huset til den pris, vi gav.
>
> I mener, at de skader, den defekte dampspærre påfører huset, er diffuse trækgener. Det er efter vores opfattelse et urimeligt svar.
>
> Den defekte dampspærre betyder, at det trækker ind på hele vores 1. sal. Der er ikke tale om diffuse trækgener. Der er tale om, at vores overetage er umulig at varme op i efterårs- og vintermånederne med deraf følgende varmeforbrug, som 'går til fuglene'. Det betyder reelt en dårligere energimærkning af vores hus og dermed en forringelse af værdien.
>
> Trækgenerne er så store, når vejret er koldt eller blæsende, at vi i perioder har været nødt til at sove i underetagen. Vi mener ikke, at det er gængs for folk, der bor i huse bygget i denne periode. Det er klart, at vi - hvis vi skulle sælge vores hus i morgen - vil oplyse om den defekte dampspærre. Alt andet lige vil vi være i ond tro. Og alt andet lige betyder det, at værdien af vores hus er forringet. Og alt andet lige ville vi selv have forlangt et afslag i købsprisen, hvis vi vidste, at vi stod over for en reparation af dampspærre, som - hvis den skal udføres efter lovmæssige krav i dag - løber op i rigtig mange penge, som vi nu skal betale selv.
>
> Den defekte dampspærre går ud over indeklimaet i en grad, der betyder, at vi oftere har været syge, end vi tidligere har været - det gælder både os selv og vores to børn.
>
> Samlet set er vi meget uforstående over for jeres afgørelse, da der efter vores opfattelse er tale om klar fysisk skade - en defekt dampspærre - der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt (jf. punkt 5 i forsikringsbetingelserne). Det er en skade, man ikke kan leve med at bo i. Og det er en skade, man ikke kan sælge huset med uden at give betydeligt afslag i prisen.
>
> Vi var i god tro, da vi købte huset og tog de nødvendige forholdsregler ved at tegne en ejerskifteforsikring hos jer - oven i købet med udvidet dækning. Derfor vil vi gerne have, at I tager vores forsikringssag op til revurdering."

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet afgørelsen ved brev af 12/10 2011 til klageren.

5. 81.550

Den 15/11 2011 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Vi ønsker, at Privatsikring skal anerkende den defekte dampspærre som en skade, der er dækningsberettiget under vores ejerskifteforsikring med det beløb, det koster at udbedre skaden. Privatsikring anerkender ikke dampspærren som en skade med henvisning til at der ikke er sket fysisk skade på andre dele af huset - og heller ikke er nogen risiko for, at det vil ske. Det betragter vi som en urimelig fortolkning af en paragraf. Det er muligt at taget ikke styrter sammen og der ikke er fugtskader, men til gengæld er der tale om så store utætheder og så meget træk, at det reelt betyder en forringet energimærkning af vores hus. Det er klart, at vi ikke havde købt huset til den pris, vi gav, hvis vi vidste, at varmen ville forsvinde mellem sprækkerne. Det stod der ikke noget om i tilstandsrapporten! Og det er lige så klart, at vi står tilbage med et tab og en skade, som vi er nødt til at få repareret. Hvis vi solgte huset i morgen uden at oplyse om den defekte dampspærre, ville vi være i ond tro. Derfor er vi meget uforstående over for, at vi - når vi netop tegnede en ejerskifteforsikring for at sikre os imod skader, som ikke kunne ses ved almindeligt tilsyn - nu bliver afvist."

Heroverfor har selskabet i brev af 5/12 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har gennemgået sagen på ny, men finder fortsat ikke grundlag for at ændre vores afgørelse. Dampspærren er således ikke defekt, og oplægningen er ikke i strid med bygningsreglementet, men følger gængs byggemåde i 1982. Der er derfor ikke godtgjort en skade som beskrevet i forsikringsbetingelsernes punkt 5. Vi skal til støtte for vores afgørelse henvise til AK 61.136 og AK 70.390."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Standarddækning**
...
5 Hvad dækker forsikringen?

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 bygningernes 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.
...
Udvidet dækning

6. 81.550

...
1 Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at dampspærren er sjusket monteret. Dampspærren har imidlertid først og fremmest en fugtmæssig funktion, og dens funktion i forhold til de påberåbte trækgener og indeklimaproblemer må anses for begrænsede. Nævnet finder herefter, at problemerne med dampspærren ikke kan anses for hovedårsagen til de anførte gener og dermed ikke udgør en dækningsberettigende skade. Da der ikke er oplyst andre skader, der kan være årsag til generne, finder nævnet, at selskabet har været berettiget til at afslå dækning.

Herefter

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand