898/12

Den 3. september 2012 blev i sag nr. 81.685:

xxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

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 med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for forkert monteret dampspærre.

Selskabet henviser til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom (bygning A) er opført i 1928, og at tilbygningen (bygning B) er opført i 2006. Forsikringen er tegnet med ikrafttræden den 9/4 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/2 2009.

Af klageskemaet, der er underskrevet den 7/12 2011, fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
> [Klageren] har rettet henvendelse til undertegnede i forbindelse med, at Tryg ikke ønsker at betale for udbedring af ikke korrekt monteret dampspærre med henvisning til ejerskifteforsikringens betingelser.
>
> Der er enighed mellem parterne om, at dampspærret er monteret forkert og ikke opfylder bygningsreglementet.
>
> Tryg mener dog ikke, at der er nærliggende risiko for skade, og mener tillige heller ikke, at forholdet nedsætter bygningens værdi.

Undertegnedes klient og dennes tømrer mener derimod, at der en nærliggende risiko for skade som følge af, at fugt kan trænge gennem dampspærret og skade tagkonstruktionen.

Det forkert monterede dampspærre vil også medføre en forpligtelse for min klient til at oplyse dette ved et eventuelt kommende salg, hvilket automatisk vil medføre en reduktion af salgsprisen.

Da min klient ikke er enig i Trygs afgørelse, skal jeg herved indbringe forholdet, jf. forsikringspolicens pkt. 15, idet Ankenævnet bør pålægge Tryg at betale for den nødvendige og korrekte udbedring.

Tryg har ikke ønsket at medvirke til en afklaring via et udenretligt syn og skøn.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Betaling for den nødvendige og korrekte udbedring."

Selskabet har i brev af 29/12 2011 til nævnet redegjort for sagen og sin stillingtagen hertil. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Kort sagsfremstilling**
I forbindelse med behandlingen af et anmeldt forhold vedrørende tagkonstruktionen på vores kundes tilbygning, konstaterer vores taksator ved en besigtigelse den 12. august 2011, at der er problemer med taget på den oprindelige bygning.

Vores taksator meddeler derfor ved mail af 23. august 2011 dækningstilsagn til en række forhold ved det oprindelige tag.

Der indhentes tilbud, som accepteres, og arbejdet med udbedringen af disse forhold sættes i værk.

I forbindelse med dette arbejde retter vores kunde på ny henvendelse til vores taksator, idet kunden har konstateret, at den etablerede dampspærre ikke er udført korrekt, hvilket efter vores kundes opfattelse skulle være en dækningsberettigende skade.

Vores taksator besigtiger forholdet den 2. november 2011, og sender den 4. november 2011 en mail til kunden, hvori der redegøres for vores vurdering af forholdet.

Af denne mail fremgår det blandt andet, at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at damp- standsende membran ikke er udført med tætte samlinger ved tagfod samt, at overlæg nogle steder er mangelfulde

Der kunne ikke ved besigtigelsen måles forhøjet fugt i spær eller tagfod, ligesom der ikke var andre tegn på, at der var trængt damp/fugt op i selve tagkonstruktionen.

Selve konstruktionen består af 2 lag gips, der er malet med plastmaling, membran, 200 mm isolering, diffusionåbent undertag og teglsten. Konstruktionen er vurderet til at være opført i 2007.

Idet der ikke var tegn på fugt i tagkonstruktionen, samt under hensyntagen til at belægningen med 2 lag plastmalet gips vil virke som dampspærre var det vores taksators opfattelse, at

forholdet ikke opfyldte skadesbegrebet i henhold til betingelserne for ejerskifteforsikring, hvorfor forholdet blev afvist.

Henholdsvis den 9. november 2011 og 14. november 2011 retter vores kunde på ny henvendelse til vores taksator, og denne henvendelse besvares den 15. november 2011, hvor vi fastholder, at forholdet omkring dampspærren ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Den 17. november retter kunden på ny henvendelse til os, idet det fortsat er kundens opfattelse, at forholdet omkring dampspærren skal dækkes af ejerskifteforsikringen, idet der skulle være tale om et ulovligt forhold i strid med gældende bygningsreglementer.

I forbindelse med et byggemøde afholdt den 1. december 2011 omkring andre dækkede forhold, bliver forholdet omkring dampspærren gennemgået igen, og i den forbindelse oplyser vores kunde, at de ikke kan acceptere afgørelsen.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet.

Ejendommen
Der er tale om en ejendom oprindelig opført i 1928; men nyrenoveret tag fra 2007.
…
Argumentation
Vores kunde overtager ejendommen den 9. april 2009, og anmelder i løbet af januar 2010 en række forhold, herunder forhold omkring taget på tilbygningen.

I forbindelse med udbedringen af disse forhold, konstaterer vores kundes håndværkere, at der ligeledes er problemer med tagbelægningen på den oprindelige bygning, herunder manglende bindere af tagstenene.

Da taget i forbindelse med denne udbedring er blevet åbnet, konstaterer vores kundes håndværkere, at dampstandsende membran ikke er udført med tætte samlinger ved tagfod samt, at overlæg nogle steder er mangelfulde.

Der kunne ikke ved vores besigtigelse konstateres nogen opfugtning grundet forholdet, og det er vores opfattelse, at havde disse uhensigtsmæssigheder ved den dampspærrende membran haft en konstruktiv betydning, ville der allerede have været tegn på opfugtning over membranen.

Bygningen er opbygget således at der er stor stue med åbning til kip, loftet er med to lag gipsplader male med plastmaling efterfulgt af dampspærren, isolering og derefter tagbelægning.

Formålet med membranen er at sikre, at fugtig luft ikke kommer op i selve tagkonstruktionen, hvor det på grund af lavere temperatur vil kondenserer, med deraf følgende opfugtning af træværket i tagkonstruktionen.

Henset til, at der de seneste to år har været tale om temmelig kolde vintre, er det vores opfattelse, at havde konstruktionen været utæt, ville der allerede nu kunne konstateres opfugtning eller fugtaftegninger i tagkonstruktionen; men sådanne tegn kunne ikke konstateres.

Det er således vores opfattelse, at de to lags plastmalede gipsplader i sig selv hindrer at eventuel fugtig luft ikke kan sippe op i tagkonstruktionen.

Samtidig er det vores opfattelse, at det forhold, at der er åbent til kip og dermed et større rumfang i rummet indebærer, at damptrykket mod loftskonstruktionen er mindre, end hvis der ikke havde været åbent til kip.

Alt i alt er det vores opfattelse, at uhensigtmæssighederne ved dampspærren ikke har medført skader på bygningen, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skader på bygningen.

Ankenævnet har i en lang række sager taget stilling til, om mangler ved dampspærre eller manglende dampspærre skulle være en dækningsberettigende skade, og vi vil i denne forbindelse henlede Nævnets opmærksomhed på kendelserne 74.986, 71.422, 77.161, og 77.341.

I disse sager fandt Ankenævnet ikke, at der var tale om dækningsberettigende forhold.

Vi har noteret os, at der i disse sager var tale om ejendomme, hvor forholdet havde eksisteret i længere tiden uden tegn på skader, som følge af forholdene; men henset til, at der ikke er tegn på opfugtning i tagkonstruktionen, hvilket der burde have været, hvis der slap damp op i konstruktionen, er det vores opfattelse, at disse kendelser har præjudiciel betydning for ankenævnets afgørelse af sagen.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade, hvorfor vi må fastholde, at der ikke er dækning over den tegnede ejerskifteforsikring."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

…

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

…

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af taget.

5. 81.685

Nævnet udtaler:
Nævnet finder som ubestridt at kunne lægge til grund, at forholdet med dampspærren ikke har resulteret i en skade. Efter det oplyste om taget og loftets konstruktion finder nævnet det endvidere ikke sandsynligt, at der er nærliggende risiko for en skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen