Ankenævnet for Forsikring

928/13

Den 2. december 2013 blev i sag nr. 84.316:

xxxxxxx xxxxxx xx
xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende en manglende dampspærre i loftet i et badeværelse og en forkert monteret dampspærre i stuen samt manglende isolering på loftet. Klagerne har derudover konstateret svampevækst i et hjørne mellem forsatsvæg og ydermur i husets beboelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold med henvisning til forsikringsbetingelsernes skadebegreb.

Klagernes hus er fra 1800. Huset er i nyere tid blevet renoveret, og der er opsat forsatsvægge. Forsikringen trådte i kraft den 1/10 2009 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/7 2007.

I en supplerende redegørelse til klageskema af 12/4 2013 har klagerne bl.a. anført:

> "I forbindelse med et besøg af en energirådgiver, blev det konstateret, at der ikke umiddelbart er isolering i vores loftkonstruktion, hvilket satte gang i en grundig gennemgang af denne. Konstruktionen er på oversiden beklædt med nye brædder, hvilket har skjult den manglende isolering. Det viste sig desuden, at man med det blotte øje kunne konstatere, at dampspærren i loftet bl.a. henover vores stue ikke slutter tæt. Ved en yderligere undersøgelse kunne det også konstateres, at der slet ingen dampspærre er at finde i loftkonstruktionen

over vores badeværelse. Senere er der dog enkelte steder i loftet konstateret ca. 50 mm isolering, men f.eks. ikke over badeværelset.

Ved første henvendelse til ejerskifteforsikringen, der også indeholdt en anmeldelse af gulvet i vores spisestue, der lokalt har sat sig 15 mm, havde vi besøg af en taksator, ... Han konstaterede, at der ikke var tale om dækningsberettigede skader. Dette kunne vi ikke forstå, og valgte at kontakte en advokat (..., ... Advokater) for at få en vurdering af vores sag.

Advokaten mente, at Trygs afgørelse ikke var korrekt, da der er tale om nyligt renoverede konstruktionsdele. Han anbefalede derfor, at vi ved hjælp af en tømrer fik udført en aldersbestemmende undersøgelse af de pågældende konstruktioner og endvidere en vurdering af hvorvidt konstruktionerne er udført efter gældende forskrifter. Udover loftkonstruktionen skulle forsatsvæggene undersøges, da det er tvivlsomt, at de er udført helt korrekt. Dette bl.a. på grund af, at der ikke er forsatsvægge omkring vores brændeovn (et område på ca. 2x2m.) og at der i hjørnerne mellem den massive ydervæg og forsatsvæggene er lidt tilbagevendende svampevækst.

Tømreren blev bestilt og han udarbejdede et notat. Notatet bekræfter, at lofterne er forholdsvis nye og at dampspærren ikke slutter tæt. Tømreren undersøgte forsatsvæggen, der hvor svampevæksten ses, og har i notatet beskrevet, at dampspærren ikke er ført rundt i falsen.

Med notatet i hånden blev Tryg kontaktet igen. Endnu en taksator, ..., besøgte os. Taksator brugte det samme inspektionshul i falsen på forsatsvæggen som tømreren. Han kunne ikke konstatere nogen fejl eller problemer, selvom tydelig svampevækst nærmest omgiver hullet. Han konstaterede ligesom den første taksator, at der ikke er tale om dækningsberettigede skader. Modsat den første taksator, medgiver han dog, at dampspærren ikke er monteret korrekt, men undlader at kommentere på den komplet manglende dampspærre i badeværelset. I taksators besvarelse er angivet, at badeværelset skulle være beliggende i en ikke-godkendt beboelsesdel, hvilket er åbenlyst forkert. Vi stiller os særdeles uforstående overfor, at taksator forsøger at placere badeværelset i den del af ejendommen, der ikke er godkendt til beboelse og vi kan ikke gennemskue hans motiv hertil. Generelt i taksators afgørelse opfatter vi ordvalget som forsøg på miskreditering af ejendommen.

Det kan undre, at dampspærren ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Ej heller er der nævnt noget om den indvendige side af ydermuren (ved brændeovnen). Det kan læses af tidligere afgørelser fra Ankenævnet, at ydermure, der er isoleret på indersiden, er blevet noteret som bygningsdele, der ikke kan besigtiges (f.eks. afg. 68.100). I tilstandsrapporten, der blev lagt til grund for vores erhvervelse af ejendommen, er de indvendige forsatsvægge end ikke nævnt. Vi mener dermed ikke, at vi på baggrund af tilstandsrapporten har været i stand til at vide, at der er tale om et forhold, vi skulle være opmærksomme på. Det mener vi, kan lægges ind under punkt 4.1 i forsikringsbetingelserne, da beskrivelsen er ufyldestgørende, og at vi derfor ikke har haft mulighed for at tage forholdets reelle betydning i betragtning.

Vi mener, at der må være tale om dækningsberettigede skader. Vi kan ikke isolere vores loftkonstruktion, førend vi får monteret en korrekt dampspærre. Dermed mener vi, at både ejendommens værdi og brugbarhed er væsentligt nedsat. Ydermere mener vi, at der er tale om en nærliggende risiko for skade, især over badeværelset, da fugt kan trænge op i loftkonstruktionen. Vi mener ligeledes, at de forkert udførte forsatsvægge er at betragte som værende en dækningsberettiget skade, da de bl.a. forårsager svampevækst. Dertil yderligere, at vi i tilstandsrapporten ikke er gjort opmærksomme på det forhold, at forsatsvæggenes konstruktion er problematisk set i relation til den skjulte indvendige side af ydermurene. Efter

vores overbevisning betyder alle forholdene en nævneværdig nedsættelse af ejendommens værdi også i en evt. salgssituation, såfremt forholdene ikke udbedres, idet vi er forpligtigede til at oplyse om de fejlkonstruktioner, vi kender til. Desuden betyder forholdene også en forringelse af ejendommens brugbarhed særligt med henblik på den manglende isolering."

Dertil har selskabet i brev af 25/4 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Kort sagsfremstilling.**
Den 15. december 2011 eller mere end 2 år efter overtagelsen, anmelder vores kunde, at de i forbindelse med renovering af ejendommens isolering har konstateret, at der ikke er dampspærre i loftet.
...
Den 3. september 2012 modtager vi brev dateret 31. august 2012 fra vores kundes advokat. I dette brev gør advokaten opmærksom på, at der ligeledes mangler dampspærre i falsene på forsatsvæggene.

På baggrund af denne henvendelse anmoder vi vores taksator om at foretage en genbesigtigelse af ejendommen, og denne finder sted den 18. oktober 2012.

Dagen efter eller den 19. oktober 2012 skriver vi til advokaten. Af dette brev fremgår det blandt andet, at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at der er mangelfuld afslutning af dampspærre ved listelofterne.

Der kunne imidlertid ikke konstateres skader på grund af denne mangelfulde udførte dampspærre.

Endvidere kunne det konstateres, at der nogle steder i loftkonstruktionen, især i vinkelbygningen var mangelfuld isolering; men igen kunne det ikke konstateres, at dette havde medført skader på ejendommen.

Vores taksator fastholdt derfor, at der ikke var tale om et forhold, som er dækningsberettigende over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vedrørende dampspærre i false ved forsatsvæg på sydvestfacade kunne det ved besigtigelsen konstateres, at havefacaden mod formentligt er den oprindelige fra opførelsen af ejendommen for godt 200 år siden, og består af ca. 22-23 cm murstensydervæg. Der er efterfølgende på denne sydfacade påført isoleret forsatsvægge i facadens længde - dog ikke i et felt ved siden af ildstedet.

Der er etableret hul i forsatsvæggen i falsen ved ildstedet, hvorved er blotlagt, at dampspærre, som er monteret bag beklædningspladerne ikke er ført de ca. 10 - 12 cm ud i falsen. Der synes ellers at være korrekt udført dampspærre på nævnte forsatsvæg.

Der kunne ikke registreres nogen skader ved den mangelfulde udførelse af dampspærre i vægfalsene, og der kunne ikke ved orienterende fugtmålinger registreres unormalt højt fugtniveau i beklædningsplader eller fodlister.
...
Ejendommen.
Der er tale om en traditionel opført murstensvilla fra 1800, hvor der på et tidspunkt er foretaget efterisolering af sydvestfacaden med forsatsvæg, og nedsænkning af loftet med listeloft.

Af BBR meddelelsen fremgår det, at der er tale om 180 kvadratmeter bebygget areal, hvoraf de 70 kvadratmeter er indbygget udhus. Beboelsesarealerne udgør 110 kvadratmeter, hvilket må indebære, at det indbyggede udhus ikke er godkendt til beboelse.

Tilstandsrapport og købsaftale.
Der er ikke oplysninger af relevans for vurderingen af sagen, hverken i tilstandsrapporten eller i købsaftalen.

Af Energimærket fremgår det, at ejendommen har et energiforbrug på E, svarende til et forholdsvis højt energiforbrug.
...
Argumentation.
...
Denne besigtigelse finder sted den 18. oktober 2012, og den 19. oktober 2012 skriver vores taksator til vores kundes advokat.

Af dette brev fremgår det blandt andet, at det kunne konstateres, at dampspærren i loftet ikke er ført ned af de tilstødende vægge; men der kunne ikke konstateres nogen opfugtning eller andre skader på grund af dette.

Vores taksator meddeler derfor, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom det ikke indebærer en nærliggende risiko for skader.

Endvidere kunne det ved forsatsvæggene konstateres, at der er dampspærre bag selve væggene; men der er ikke dampspærre i falsene.

Imidlertid har denne mangel ikke medført en skade, som defineret i betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring, og vores taksator meddeler derfor at forholdene ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

I betingelserne for ejerskifteforsikringen er en dækningsberettigende 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. 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.

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

Det vil med andre ord sige, at for at tage stilling til, om et forhold er dækningsberettigende over en ejerskifteforsikring skal det vurderes, om forholdet afviger så nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder, at det nedsætter bygningens værdi, som bygning eller brugbarhed nævneværdigt.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder denne definition.

I den forbindelse skal vi meddele, at det er vores opfattelse, at opsætning af listelofter, samt opsætning af forsatsvægge ikke er en så indgribende vedligeholdelse af ejendommen, at den skal sammenlignes med en ejendom, der er opført senere end 1800.

Vores kundes advokat har, som bilag til sit brev vedlagt kopi af Byg-erfa blad 09 10 29.

Indledningsvis skal vi gøre opmærksom på, at byg-erfa blade er anvisninger, hvorfor manglende efterlevelse af disse ikke medfører, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning.

Herudover kan vi oplyse, at de cifrene 09 10 29 betyder, at erfa bladet er udarbejdet den 29. oktober 2009, hvorfor erfa bladet er udarbejdet vores kundes overtagelse af ejendommen, og dermed også udarbejdet senere end tidspunktet for opsætning af forsatsvæggene og listeloftet.

Herudover fremgår det af betingelserne for forsikringen pkt. 4.2 at forsikringen ikke dækker:

'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.'

Det vil med andre ord sige, at selv hvis byg-erfa bladet var lovgivning, ville der alene være tale om en dækningsberettigende skade, hvis forholdet opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, hvilket ikke er dokumenteret, at det gør.

I forbindelse med dampspærrene anfører vores kunde endvidere, at ejendommens værdi er nedsat, idet vores kunde i en handelssituation skal oplyse om forholdet, og derfor ikke vil kunne opnå samme handelspris, som hvis forholdet ikke var til stede.

Den værdi, der omtales i betingelserne, er imidlertid udtryk for bygningens værdi for køberen, men ikke dens salgsværdi i tilfælde af salg af ejendommen. Salgspriser er konjunkturafhængige og vil derfor ændre sig med tiden. Dette betyder, at ejendommens værdi hele tiden vil ændre sig afhængig af udbud og efterspørgsel på den faste ejendom. En ejendoms eventuelle salgsværdi er derfor ikke et afgørende moment set i forhold til vurderingen af, hvorvidt et byggeteknisk forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Til orientering kan vi oplyse, at Ankenævnet for Forsikring tidligere har taget stilling til sager vedrørende manglende dampspærre, og vi kan i den forbindelse henvise til kendelse nr. 81.685, 77.341; 77.161; 74.986 og 71.422.

I sin klage til Ankenævnet anfører vores kunde, at der skulle være konstateret svamp ved forsatsvæggene, og vi formoder, at der tænkes på skimmelsvamp.

Indledningsvis skal vi meddele, at der ved vores besigtigelser ikke kunne konstateres skimmelsvamp ved konstruktionerne, hvorfor vi ikke finder det dokumenteret, at der er mere skimmelsvamp i ejendommen, end hvad der kan forventes ved en ejendom fra 1800.

Skimmelsvamp kan i sig selv være en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen; men det forudsætter, at skimmelsvampen på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen havde en så stor udbredelse, at ejendommen ikke kunne anvendes til beboelse.

Henset til, at vores kunde har beboet ejendommen i mere end 2 år, før forholdet omkring dampspærren anmeldes, samt at forholdet omkring dampspærren konstateres i forbindelse med en renovering af loftskonstruktionen, finder vi det ikke dokumenteret, at skimmelsvampen havde en sådan udbredelse, at ejendommen ikke kunne anvendes til beboelse ved overtagelse af ejendommen.

Afslutningsvis gør vores kunde gældende, at ejendommens værdi og brugbarhed er nedsat grundet manglende isolering.

Som nævnt er det vores opfattelse, at ejendommen skal sammenlignes med tilsvarende ejendomme fra 1800, og vi finder det ikke dokumenteret, at ejendommen i forhold til en ejendom fra 1800 mangler isolering.

Herudover fremgår det af energimærket, at ejendommen forud for handlens indgåelse vurderes til energiforbrug E, hvilket er et forholdsvis højt forbrug.

Vores kunde var således i forbindelse med handlens indgåelse bekendt med, at der var et højt energiforbrug på ejendommen.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder det således ikke dokumenteret, at den anførte manglende isolering skulle nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til en tilsvarende ejendom fra 1800 i almindelig god vedligeholdelsesstand..."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerne i brev af 15/5 2013 til nævnet bl.a. oplyst:

"Vi bemærker, at der i skrivelsen fra Tryg nævnes, at der er nedsænkede lofter. Dette er ikke nødvendigvis korrekt, da det ikke er dokumenteret andetsteds, at loftet er nedsænket ift. det oprindelige loft inden ombygningen.

Ydermere nævner Tryg, at de udførte renoveringer alene er af mindre karakter, hvilket vi betvivler, idet en totalrenovering af et vådrum ikke, efter vores mening, kan betegnes som af mindre karakter. Desuden er de indvendige forsatsvægge omfattet af bygningsreglementet jf. byggelovgivningen. Forsatsvæggene er omfattet, da det er en ombygning/forandring, der har betydning for energiforbruget i ejendommen.

Vi mener endvidere, at det er nødvendigt at påpege, at alle anmeldte forhold er placeret i den længe, der udgør de 110 kvm, og er godkendt til beboelse. Dette inkluderer badeværelset! Trygs vedvarende påstande og henvisninger til det indbyggede udhus er ikke relevante.

Angående svampevæksten, er det ikke afgjort, hvorvidt der er tale om skimmelsvamp, og vi finder også dét irrelevant i denne sammenhæng. Helt sikkert er det, at svampevæksten var særdeles synlig ved taksators inspektion. Fugten på indersiden er også mærkbar. Derfor kan det undre, at taksator vælger at måle fugten andetsteds. Ligeledes blev der foretaget fugtmålinger på tagremmen i forbindelse med den første inspektion. Dette er for os besynderligt, idet det burde være i loftskonstruktionen. I forbindelse med et el-eftersyn, har et gulvbræt på loftet været demonteret, og dermed har der været adgang til loftskonstruktionen. Denne adgang har været tilgængelig for taksatorerne, men de har valgt ikke at benytte den til andet end visuel inspektion for den ene taksators vedkommende.

Der henvises adskillige gange til, at ejendommen er fra år 1800. Det skal huskes, at de omtalte konstruktionsdele er ganske nyligt udførte og skal sammenlignes med sådanne. Derudover fremgår det jf. BBR, at der er foretaget en væsentlig ombygning/tilbygning i 1960. Da alle facader med undtagelse af den sydlige er udført med hulmur, og med materialer der ikke var tilgængelige i 1800, er det efter vores mening helt forkert at betragte huset som en ejendom fra 1800. Desuden kan det oplyses, at der i salgsopstillingen stod angivet, at ejendommen er ombygget i 2008.

Det fremgår af Trygs skrivelse, at der kan forventes et højt energiforbrug, da huset inden handlen blev vurderet til et energiforbrug E. Ifølge energimærkningen kan der forventes et middel forbrug, dvs. at Trygs påstand direkte er misvisende, da vi kun har kunnet forholde os til det skrevne i energimærkningen. Kopi af energimærkningen vedlægges. Det fremgår ligeledes af energimærkningen, at det vandrette loft er målt med 100 mm isolering. Og som Trygs taksator også har noteret, er der over badeværelset konstateret, at der ingen isolering er. På det øvrige loft over den del af ejendommen er der konstateret varierende tykkelse mellem 0 og 50 mm.

Der henvises i Trygs skrivelse til tidligere kendelser, her følger vores opfattelser af de nævnte kendelser:

AK 81.685: Kendelsen er bl.a. begrundet i opbygningen af konstruktionen, der i sig selv udgør en membran. Vi mener ikke, at kendelsen har relevans i denne sag.

AK 77.341: Kendelsen er bl.a. begrundet i, at huset har stået siden 1934 uden tegn på skade, og derfor må det betegnes som værende uden nærliggende risiko for skade. Dette finder vi ikke relevant for vores sag, da der i vores sag er tale om nye konstruktionsdele, og ikke om konstruktionsdele fra år 1800/1960.

AK 77.161: Kendelsen er bl.a. begrundet i daværende fortolkning af gældende forskrifter for udførelse af konstruktionsdele. I vores sag, er der tale om konstruktionsdele, der er udført forkert efter gældende lovgivning, og ikke som i kendelsen, hvor teksten ikke har været entydig.

AK 74.986: Kendelsen er bl.a. begrundet i, at huset har stået i mere end 40 år uden tegn på skade, og derfor må det betegnes som værende uden nærliggende risiko for skade. Dette finder vi ikke relevant i vores sag, da der er tale om nye konstruktionsdele, og ikke om konstruktionsdele fra år 1800/1960.

AK 71.422: Kendelsen er bl.a. begrundet i, at huset har stået i mere end 40 år uden tegn på skade, og derfor må det betegnes som værende uden nærliggende risiko for skade. Dette finder vi ikke relevant i vores sag, da der er tale om nye konstruktionsdele, og ikke om konstruktionsdele fra år 1800/1960.

Vi har kigget tidligere kendelser igennem, og mener at afgørelse AK 68.100 bør fremhæves.

AK 68.100: Sagen er meget lig vores. Ejendommen i kendelsen er ligeledes opført i 1800. Fra kendelsen kan fremhæves, at der mangler luftrum imellem ydervæggen og den indvendige forsatsvæg. Dette er ellers et krav jf. bygningslovgivningen, også beskrevet i et senere afsnit. I tilstandsrapporten var angivet en karakter K1. I vores tilstandsrapport er der end ikke givet nogle anmærkninger. Der henvises i kendelsen til, at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor det er omfattet af ejerskifteforsikringen. I modsætning til kendelsen, er vores forhold ang. forsatsvæggene end ikke nævnt i tilstandsrapporten. Vi mener dog, at

det burde have været nævnt, da vi ikke har haft mulighed for at kende betydningen af den konstruktionsmæssige udførelse af forsatsvæggene. I afgørelsen lægger nævnet vægt på samme forhold.

Idet de anmeldte forhold er konstruktioner, der er relativt nye, og de alle er af væsentlig vedligeholdelsesmæssig karakter, har vi læst lidt op på lovgivningen. Vi ved, jf. tilstandsrapporten, at badeværelset er udført af den tidligere ejer et sted i årene 2006-2009. Forsatsvæggene er også udført for nyligt, hvilket også er tilfældet med loftskonstruktionen. Da krav mm. kun er skærpet med tiden, har vi kigget i BR98 - Småhuse (gældende indtil 1. feb. 2008), og fundet flg. uddrag:

Afsnit 1.1.2: 'Reglementet gælder for: ombygning og andre forandringer, som er væsentlige i forhold til byggelovens eller reglementets bestemmelser'.

Afsnittet betyder, efter vores overbevisning, at de anmeldte forhold er omfattet af lovgivningen, idet der er tale om væsentlige ombygninger/forandringer.

Afsnit 4.1.3: 'Tagkonstruktioner, ydervægskonstruktioner og kryberum, hvori der er mulighed for skadelig kondensfugt, skal ventileres'.

Der er ikke etableret ventilation i forsatsvæggene, og dampspærren er udført forkert. Som nævnt i afsnittet om AK 68.100, blev der i kendelsen lagt vægt på, at det er et forhold, der burde være beskrevet i tilstandsrapporten som værende væsentligt.

Afsnit 4.5.4: 'Overgangen mellem opvarmede rum og tagkonstruktionen skal udføres på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondens og sådan, at luftgennemgang forhindres'. Vejledningsteksten supplerer med flg.: 'Såfremt der anvendes en dampspærre til at forhindre luftgennemgang, anbringes den på den side af varmeisoleringen, der vender mod det opvarmede rum. Dampspærren skal slutte tæt til ydervægge og alle former for gennembrydninger i loftsfladen'.

Der er ikke etableret en dampspærre i badeværelset og den er ikke ført ud til ydervæggene i resten af loftet i beboelsen. Derfor mener vi, at der er tale om en skade jf. forsikringens betingelser."

Heroverfor har selskabet i brev af 21/6 2013 til nævnet bl.a. påpeget:

"Med hensyn til kundens henvisning til BR98 skal vi for god ordens skyld gøre opmærksom på, at i henhold til betingelserne for ejerskifteforsikringen skal ejendommen sammenlignes med tilsvarende ejendomme af samme alder.

Da ejendommen er opført forud for 1998, samt da renoveringerne er foretaget forud for 1998, vil BR 98 ikke finde anvendelse på vurderingen af forholdet.

Det fastholdes endvidere, at renoveringen ikke har haft et sådant omfang, at der er tale om ændringer omfattet af bestemmelserne i Bygningsreglementet.

Med hensyn til kendelse nr. 68.100 er det vores opfattelse, at denne ikke har præjudiciel betydning i denne sag. Kendelsen vedrører ikke manglende dampspærre, hvilket er forholdet i denne sag.

Det er endvidere fortsat vores opfattelse, at de kendelser, som vi har henvist til har præjudiciel betydning for denne sag, idet de omfatter problemstillingen omkring dampspærre."

Efterfølgende er klagerne fremkommet med yderligere bemærkninger i brev af 15/7 2013 til nævnet.

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:
Nævnet bemærker indledningsvis, at forsikringen er tegnet uden en særskilt dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at der er konstateret mangler ved dampspærren i stuen, at der mangler en dampspærre i loftet i badeværelset, og at der mangler isolering i et vist omfang på loftet. Det er endvidere oplyst, at der er svampevækst i et vist omfang et sted ved forsatsvæggene og ydervæggene.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at forholdene har resulteret i en skade – eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold i henhold til basisdækningen.

Nævnet har truffet sin afgørelse på skriftligt grundlag. Det kan derfor ikke udelukkes, at en egentlig bevisførelse for en domstol kan føre til et andet resultat. En sådan sag må i givet fald anlægges af klagerne mod selskabet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand