Ankenævnet for Forsikring

Den 21. januar 2015 blev i sag nr. 86130:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt opfugtning af loftsplader. Det er hans opfattelse, at skaden skyldes manglende dampspærre i loftet i det forsikrede hus.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb.

Det forsikrede hus er fra 1969. Forsikringen trådte i kraft den 23/3 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/2 2013, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Mod øst ses der enkelte skævtliggende tagsten samt tagsten med afskalninger Note: Der er tale om enkelte sten med skår, hvilket er forventeligt for en tagdækning af pågældende alder og type, der vurderes ikke at være nærliggende risiko for følgeskader, da undertaget er intakt.
		K2	Rygningsmørtel/kit er stedvis revnet og faldet ud. Note: Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.

1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Der er mindre utætheder, opfugtninger ved skotrende ved beslag. Note: Der er synlige tegn på utætheder og opfugtning.
1.4 Hætter/Aftræk	K1	Aftrækskanaler i loftrum er delvis uisolerede.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Remender mangler ventileret afdækning mod nord, syd og vest. Note: Der er konstateret trænedbrydning mod vest.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Nedløb og tagrender er nedslidte og med flere reparationer.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Gennemføring ved aftrækshætter og ved skorsten i undertag er ikke tætsluttende. Note: Der er konstateret opfugtning i træværket ved skostenen.

Registrering af bygningens tilstand - fortsat

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
1.11 Ventilation	K1	Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tagrum. Note: Der kunne ikke konstateres fugtophobning på besigtigelsestidspunktet, og der er ingen synlige tegn på skader.

"

Af klagerens skadeanmeldelse af 24/6 2013 fremgår bl.a.:

"

Hvordan blev skaden opdaget	Der blev opdaget vand på loftplader i det ene af værelserne. Efter at have kigget nærmere på loftet i resten af huset blev det fundet yderliger to steder med skjolder.
Hvori består skaden (hvad er skades ramt)	Der dryppede vand fra loftpladen i det ene rum, yderligere to skolder blev opdaget. I Rummet hvor det dryppede fra, er loftet begyndt at bule. Vi har tjekket loftet samt isolering, der er ingen tegn på vandindtrængen fra loft/tag.

"

Af selskabets besigtigelsesrapport af 22/7 2014 fremgår bl.a.:

"**Anmeldte forhold:**
Det drypper ned fra loftet flere stedet midt på hovedbygningen.

Besigtigelsen:

Beskrivelse:

Objektiv beskrivelse af det anmeldte forhold, bl.a.:

- Jeg blev modtaget af FT ved besigtigelsen, som først viste med flere steder på gipsloftterne, hvor der var fugtskjolder.
- Alle steder var midt på hovedbygningen. Billeder 3-4-5
- Vi besigtigede herefter loftrummet, hvor FT havde løftet en del af isoleringen op og her kunne der ligeledes ses flere fugtskjolder. Billeder?-8 og 3-4-5
- Undertaget er ikke samlet så det er tæt ved kippen for, at få loftrummet ventileret. Billede 6
- Vi besigtigede herefter taget udefra og her var det tydeligt, at det mørtel, hvori tagrygningsstene var ilagt var revnet flere steder. Billede 9-10
- Flere tagsten var begyndt og smuldre i overfladen.

I mail af 5/8 2013 til klagerens advokat fra klageren fremgår bl.a.:

"Til din orientering har vi fundet fugt på loftet (det blev opdaget på undersiden af loftspladerne) [adresse].

Dette er blevet meldt til ejerskifteforsikringen, som også har haft en ude besigtige dette. Hans konklusion var, at vandet kom ind fra taget, grundet utæt undertag og nedslidte tagsten.

Jeg har fundet vandet på oversiden af loftpladerne, men ikke noget på oversiden af isoleringen, eller fundet tegn på vandindtrængning andre steder. Jeg har derfor haft en bygnings ingeniør ud som heller ikke kan se, at taget skulle være problemet.

Efter bygning ingeniørens anbefaling, har jeg haft en ude, der skulle give et tilbud på at efterisolere. Denne håndværker konkluderede, at der mangler en dampspærre mellem beboelse og loftrum.

Han mener, at dette er problemet på grund af den damp der vil komme op i isolering og tætne. Ifølge ham bør der være en dampspærre i et hus som dette, der er bygget i 1969."

I klageskema af 21/4 2014 har klagerens advokat bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.**
Som advokat for [klageren] indbringes hermed indholdet til en tegnet ejerskifteforsikring, hvor det har vist sig, at der ikke er den dampspærre, som der burde være i ejendommen og Dansk Boligforsikring A/S har afvist dækning bl.a. med henvisning til at fugtpletter på loftet ikke skyldes den manglende dampspærre, men utætheder i taget.

Men klient bestrider dette og der opstår fortsat fugtpletter på loftet efter udbedring af de utætheder, der var i taget iflg. tilstandsrapporten.

Det gøres således gældende, at der dels er en retlig relevant mangel i og med, at der ikke er en dampspærre og at den manglende dampspærre er årsag til, at der fortsat opstår fugt på loftet i ejendommen. Der er således en retlig relevant mangel som min klient ikke er gjort opmærksom på ved tilstandsrapporten, og der er en skade, som er opfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Som bilag 1 vedlægges tilstandsrapport og
Som bilag 2 vedlægges mailkorrespondance mellem klient, forsikringsselskab og advokat.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
Dækning for retlig relevant mangel i forhold til den tegnede ejerskifteforsikring jfr. ovenstående udfyldt punkt 1."

Dertil har selskabet i brev af 13/5 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"Kunden ønsker at opnå dækning for etablering af dampspærre.

Etablering af dampspærre er ikke et specifikt krav i henhold til bygningslovgivningen gældende i 1969, hvor ejendommen er opført. Derimod gælder der et funktionskrav, hvorefter der ikke må kunne opstå skadelig kondensation, et krav der må antages at være opfyldt her,

idet konstruktionen har bestået siden 1969, uden at dette har påført ejendommen skader i den forbindelse.

Det er ikke usædvanligt, at der ikke forefindes dampspærre i ejendomme fra 1960´erne eller, at dampspærren fra denne periode ikke er tæt (selvom dette egentlig ikke er konstateret hos vores kunde). Det anmeldte forhold kan i sig selv ikke siges at nedsætte ejendommens værdi eller brugbarhed, i forhold til tilsvarende ejendomme.

Ejerskifteforsikringen er ikke tegnet med ulovlighedsdækning.

En fejl eller ulovlighed ved bygningsindretningen skal således alene vurderes ud fra ejerskifteforsikringens basisdækning, hvoraf det fremgår, at der kun er dækning, såfremt der kan konstateres skade eller nærliggende risiko for skade.

Vi ved ikke om der er dampspærre i konstruktionen, men har ikke fundet det relevant, da det som sagt ikke er et krav og der heller ikke er tegnet udvidet dækning. Vi har derfor alene forhold os til om der er skader eller nærliggende risiko herfor.

Der er ingen synlige tegn på, at der er kondensproblemer på ejendommen. Skulle dette være tilfældet, vil der forekomme typiske kondensrelaterede skader, som f.eks. nedbrud eller skimmeldannelser eller bare mørke fugtskjolder, ejendommen har trods alt stået sådan i 44 år. Generelt fremstår ejendommens loftkonstruktion tør og sund, uden tegn på skadelig opfugtning.

Der er enkelte områder, hvor der ses noget fugt, der tydeligvis ikke kan skyldes kondens, men tyder nærmere på vandindtrængning fra utætheder i taget, som vi har konstateret ved vores besigtigelse (ud over konsulentens rapport skal jeg her, til illustration, henvise til fotos, bilag F). Utæthederne, og flere forhold ved taget, er anmærket i tilstandsrapporten.

Ankenævnet har i en lang række sager taget stilling til, om manglende dampspærre eller mangler ved dampspærre skulle være en dækningsberettigende skade. Jeg skal henvise til kendelserne 77.161, 75.160, 74.986, hvoraf fremgår at manglende udført dampspærre ikke i sig selv udgør en skade, men at det er et krav, at der kan dokumenteres skade som følge af mangelfuld dampspærre.

Som sagen ligger oplyst, er det vores vurdering, at det ikke er sandsynliggjort, at skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. er opfyldt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
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, revnedannelser, 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.

…

3.5

Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1

Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Det følger af almindelige erstatnings- og forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise kravets rigtighed, og at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Klageren kræver, at selskabet skal dække udgifterne til etablering af en dampspærre.

I klageskemaet er det anført, at der ikke er en dampspærre i ejendommen. Klageren har i mail af 5/8 2013 oplyst, at der er konstateret vand på oversiden af loftpladerne, og at en bygningsingeniør har besigtiget huset, og at denne ”…ikke kan se at taget skulle være problemet.” Derudover har klageren oplyst, at han har kontaktet en håndværker, der har konkluderet, at damp kan komme op i isoleringen og fortætte, og at der burde have været en dampspærre i et hus fra 1969. Det er endvidere oplyst, at opfugtningen fortsætter, efter at klageren har udbedret de forhold ved taget, der er bemærket i tilstandsrapporten.

Selskabet har anført, at der ikke er synlige tegn på kondensproblemer i ejendommen, og at loftkonstruktionen er tør, sund og uden tegn på skadelig opfugtning. Selskabet oplyser dog, at det ved sin besigtigelse har konstateret, at der er enkelte områder, hvor der ses noget fugt, der ikke kan skyldes kondens, men vandindtrængen fra utætheder i taget.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold vedrørende dampspærre i loftet udgør en dækningsberettigende skade. Nævnet har herved bl.a. lagt vægt på konstruktionens alder, herunder oplysningerne om træværkets tilstand i loftsrummet, tilstandsrapportens oplysninger om bl.a. rygningen og undertagets samling i kip samt det forhold, at opfugtningen af loftspladerne midt i bygningen tilsyneladende først er indtruffet efter klagerens overtagelse af ejendommen. På dette grundlag finder nævnet ikke at kunne pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for udgifterne til etablering af dampspærre i det forsikrede hus.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen