

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. november 2023 blev i sag nr. 100103:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 klageskema af 11/7 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen vedrører manglende overholdelse af BR-S 98 i tilbygning (af 2006) til et parcelhus (af 1973).

I forbindelse med en indretningsændring i tilbygningen (feb. 2023) ses skimmelvækst, som har været skjult/indkapslet bag skabe.

Ejerne undersøgte efterfølgende forholdet og konstaterede, at tilbygningens ydervægge er sammenbygget direkte imod den oprindelige husgavl uden kuldebrosafbrydelse, hvilket strider mod Bygningsreglement BR-S 98, som var gældende på opførelsestidspunktet.

Ved ejernes overtagelse af huset forelå der en murerattest fra tilbygningsarbejdet, med deklarering af at 'Arbejdet er udført efter udleveret tegninger og byggetilladelse'.

Byggetilladelsen betinger sig dog en nøje overholdelse af BR-S 98, hvilket tilbygningsarbejdet ikke lever op til. Dette er blevet kendt i forbindelse med klagebehandlingen hos Tryg. Murerattesten er dermed ikke valid.

Tryg's taksator har under inspektion og i taksatorrapporten konstateret kuldebroforekomsterne.

Tryg anerkender ikke kuldebroerne som værende dækningsberettigende.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Klager ønsker at opnå følgende:

Ankenævnet for Forsikring

2.

100103

1) at Tryg anerkender anmeldte skade (kuldebroer) som værende dækningsberettigende, og

2) at Tryg anerkender

a) at skulle forestå den samlede udbedring af anmeldte skade og

b) at skulle afholde samtlige af de med skaderne og udbedringerne forbundne udgifter.

Ankenævnet anmodes om **ikke** at imødekomme eventuelle ønsker om ekstra sagsbehandlings-tid i høringsfasen.

Anmodningen begrundes med, at al nærværende materiale er Tryg indgående bekendt og at Tryg i egen svarskrivelse af 6. juli 2023 har fremhævet,

- at Klagers indsigelse ikke indeholder nye oplysninger eller anbringender, der kan medføre en anden opfattelse af sagen i relation til, hvorvidt der er dækning eller ej på den tegnede ejerskifteforsikring.

Det må derfor konkluderes, at Tryg **ikke** finder behov for yderligere vurdering af sagens forhold.

Ejerne har ikke yderligere kommentarer til det foreliggende materiale og anmoder derfor om, at sagen nu nyder fremme i Ankenævnet."

Nævnet har fået forelagt klagerens uddybende gennemgang af sagen af 11/7 2023.

Selskabet har i brev af 27/7 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Tryg Forsikring A/S (herefter selskabet) har via nævnets sagsportal modtaget kopi af ... (herefter klager) klage til Ankenævnet for forsikring.

1.0 Indledning

Der klages over, at selskabet ikke kan tilbyde dækning for udbedringer af to kuldebroer, der er konstateret i klagerens ejendom på den tegnede ejerskifteforsikring.

Klageren overtog ejendommen den 15. december 2014. Købsaftalen fremlægges som **Bilag 1**, Salgsopstillingen fremlægges som **Bilag 1a**.

Med ikrafttræden samme dag tegnede klageren en ejerskifteforsikring hos selskabet. Policen fremlægges som **Bilag 2**.

Som det fremgår af policen var betingelser 1205 gældende for Forsikringen. Betingelserne fremlægges som **Bilag 3**.

Til grund for tegningen af forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 30. september 2014. Tilstandsrapporten fremlægges som **Bilag 4**.

2.0 Kort sagsfremstilling

Den 26. februar 2023 eller mere end 8 år efter overtagelsen af ejendommen, anmeldte klageren, at der var kuldebro og skimmelsvamp i forbindelse med tilbygningen. Anmeldelsen er fremlagt af klager.

Sammen med anmeldelsen fulgte en udtalelse fra den murer, der havde udført tilbygningen. Udtalelsen fremlægges som **Bilag 6**.

Forholdet blev besigtiget den 14. marts 2023, og den 24. marts 2023 udarbejdede taksatoren sin rapport, som blev sendt til klageren den 17. april 2023, og genfremsendt den 24. april 2023. Rapporten er fremlagt af klager.

Den 25. april 2023 fremsendte klageren sine kommentarer til rapporten, herunder en række indsigelser. Klagerens mail er fremlagt af klageren.

Endvidere den 25. april 2023 sendte klageren en mail til selskabet med yderligere kommentarer til rapporten.

Den 3. maj 2023 fremsendte klageren en rykker til selskabet, og fastsatte i den en frist til 8. maj 2023 til at besvare henvendelsen af 25. april 2023.

Mailkorrespondancen er fremlagt af klager under Mailkorrespondancehistorik – [selskabets eksterne takstor].

Idet selskabets samarbejdspartner ikke kunne overholde klagerens frist for svar, rettede klageren henvendelse til selskabets klageansvarlige afdeling den 8. maj 2023.

Denne henvendelse besvarede selskabets klageansvarlige afdeling den 21. juni 2023. Svaret er fremlagt af klager.

Den 25. juni 2023 modtog selskabet en mail fra klageren, hvori klageren gjorde indsigelser mod svaret. Klagers mail er fremlagt af klageren.

Denne henvendelse besvarede selskabet den 3. juli 2023. Svaret er fremlagt af klageren. Email korrespondance mellem selskabet og klageren er fremlagt af klageren.

Herefter blev sagen indbragt for Nævnet.

Som **bilag 5**, fremlægger selskabet fotos fra skadesagen.

3.0 Ejendommen.

Der er tale om et enfamiliehus, der oprindeligt er opført i 1973, men er tilbygget i 2006.

4.0 Tilstandsrapport og Købsaftale

Der er ikke i tilstandsrapporten eller købsaftalen oplysninger af betydning for vurderingen af sagen.

5.0 Betingelserne.

Af betingelsernes pkt. 3.1 fremgår følgende:

'Forsikringen dækker udbedringen af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.'

Af betingelsernes pkt. 3.4 'Tidsmæssige forudsætninger' fremgår følgende:

'Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet

- Var til stede eller er opstået efter udarbejdelse eller fornyelse af tilstandsrapporten og/eller elinstallationsrapporten*
- bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.'*

5.1 undtagelser

Overskriften på betingelsernes pkt. 5 er 'Hvad dækker forsikringen ikke'. Af pkt. 5.2 'Tilsidesættelse af offentlige forskrifter' fremgår følgende:

'bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt, forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlige forskrifter, jfr. dog pkt. 3.2 og 3.3, 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 3.1.'

6.0 Bevisbyrde

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere at kravet er berettiget samt sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af sit krav. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

7.0 Selskabets vurdering

Klageren anmeldte den 26. februar 2023 – eller mere end 8 år efter overtagelsen af ejendommen – at der var udfordringer med kuldebro og skimmelsvamp i forbindelse med tilbygningen; jfr. overskrift på anmeldelsen, der er fremlagt af klageren.

Sammen med anmeldelsen fulgte en skriftlig udtalelse fra den murer, der havde udført arbejdet i 2006. Udtalelsen fremlægges som **Bilag 6**.

Forholdet blev besigtiget den 14. marts 2023, og taksatoren udarbejdede sin rapport den 24. marts 2023.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at klager ved overtagelsen af ejendommen i 2014 opsatte skabe op mod ydervæggen på værelset i tilbygningen, der er udført i 2006.

7.1 Kuldebroer

Det var bag disse skabe, klageren har konstateret skimmelsvamp. Der kunne det pågældende sted, konstateres en temperaturforskel på 1,5 °C i forhold til de øvrige vægoverflader.

Endvidere fremgår det, at i værelset, som er et soverum, var der tegn på utilstrækkelig udluftning, med skimmelvækst på ramme og karmtræ i vindue.

Det fremgår endvidere, at ved sammenmuringen mellem hovedhus og tilbygning konstateredes det, at tilbygningens ydermur er muret direkte mod den oprindelige gavlmur i hovedhuset.

Der er således ikke uenighed om, at der er en kuldebro det pågældende sted.

Uenigheden består i, hvorvidt kuldebroerne opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvilket de skal gøre for, at der kan betales erstatning over forsikringen, uanset om kuldebroerne er lovlige eller ej efter bestemmelserne i BR98, jfr. Blandt andet Nævnets kendelse nr. 98738, side 23. Kendelsen fremlægges som **Bilag 7**.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder selskabet det ikke dokumenteret, at kuldebroerne i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet

Kuldebroerne havde eksisteret i omkring 10 år, inden klageren overtog ejendommen, og ved de målinger der blev foretaget i forbindelse med besigtigelsen omkring 19 år efter opførelsen, kunne der ikke måles opfugtning ved kuldebroen. Temperaturforskellen blev alene målt til 1,5 graders forskel.

Det fremgår det af udtalelsen fra den murer, der havde udført tilbygningen, Sagens **Bilag 6**, at arbejdet var udført i overensstemmelse med den gældende regler og de udleverede tegninger, hvilket underbygger, at det ikke vil være usædvanligt, at konstatere kuldebroer ved sammenbygningen mellem en ejendom fra 1973, og en tilbygning.

Tilsvarende kan det på tegningen i kommunens byggesagsmappe, fremlagt af klager, konstateres, at opførelsen er udført i overensstemmelse med tegningen.

Ud fra det foreliggende er det endvidere selskabets opfattelse, at kuldebroerne befinder sig i den del af ejendommen, der oprindeligt er opført i 1973.

Kuldebroerne har ikke i sig selv medført skader på ejendommen, og det er først efter, at der blev opsat skabe ved kuldebroerne, og efter værelset gennem omkring 8 år havde været anvendt som soveværelse, at der blev konstateret skimmelsvamp ved kuldebroerne.

Ud fra det foreliggende finder selskabet det ikke dokumenteret, at kuldebroerne på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller indebar en nærliggende risiko for skader., i ejerskifteforsikringens forstand.

Klager har i sit indlæg til nævnet henvist til 4 tidligere kendelser vedrørende kuldebroer, og selskabet vil kort kommentere på, hvorfor disse kendelser ikke er sammenlignelig med nærværende sag.

70995 (fremlægges som **Bilag 9**):

Klageren overtog ejendommen, der tidligere havde været et sommerhus opført i 1972, den 15. februar 2005. Forholdene blev anmeldt i maj 2005. Altså omkring 3 måneder efter overtagelsen.

I nærværende sag gik der omkring 9 år fra overtagelsen til anmeldelsen.

Det fremgår endvidere af kendelsen, at der var tale om mangler ved samtlige vinduer, samt at det havde medført opfugtning af bygningen.

I nærværende sag er der tale om 2 små områder, hvor der ikke kunne konstateres opfugtning.

80493 (fremlægges som **Bilag 10**):

Klageren overtog ejendommen, der var opført i 2007, den 1. august 2010. Fik den 18. december 2010 foretaget termografering, der viste kuldebroer i store dele af bygningen.

Forholdet er således konstateret kort efter overtagelsen, og der var tale om en nyopført ejendom med kuldebroer i store dele af bygningen.

Nærværende sag er anmeldt omkring 9 år efter overtagelsen, og der er alene konstateret kuldebroer to små steder, hvor der ikke kunne konstateres opfugtning.

81932 (fremlægges som **Bilag 11**):

Tilbygningen opført i 2008, og der var konstateret massiv opfugtning på facaden. Anmeldt 8 måneder efter overtagelsen.

Nærværende sag er anmeldt omkring 9 år efter overtagelsen, og der er alene konstateret kuldebroer to små steder, hvor der ikke kunne konstateres opfugtning.

85621 (fremlægges som **Bilag 12**):

Aftegninger efter skruer på samtlige vægge der vendte ud mod det fri. Konstateret mindre end 1 år efter overtagelsen.

Nærværende sag er anmeldt omkring 9 år efter overtagelsen, og der er alene konstateret kuldebroer to små steder, hvor der ikke kunne konstateres opfugtning.

Sammenfattende finder selskabet det ikke dokumenteret, at kuldebroerne opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

7.2 Skimmelsvamp

I klagerens anmeldelse er ligeledes nævnt skimmelsvamp, hvorfor selskabet vil knytte nogle kommentarer til dette.

Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikring er en betingelse for dækningen til afrensning mv., at skimmelsvampen enten udgør en følgeskade af en anden dækningsberettiget skadeårsag, som medfører, at der kommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden en dækningsberettiget skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet, havde en sådan intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Jfr. blandt andet Nævnets kendelse nr. 98773. Kendelsen fremlægges som **Bilag 8**.

Af de foreliggende oplysninger, herunder taksatorrapporten fremlagt af klager, fremgår det blandt andet, at skimmelsvampen blev konstateret i 2023, bag skabe, som klageren selv havde sat op i 2014.

Endvidere fremgår det, at skimmelsvampen er konstateret i et værelse, der blev anvendt som soveværelse, og hvori der er konstateret klare tegn på manglende udluftning.

Som nævnt ovenfor finder selskabet det ikke dokumenteret, at kuldebroerne er en dækningsberettigende skade, hvorfor skimmelsvampen ikke er forårsaget af en anden dækningsberettigende skade.

Herudover er det ikke usædvanligt, at der kan opstå skimmelsvamp bag skabe, hvor ventilationen er forhindret. Samtidig er det ikke usædvanligt, at der kan opstå skimmelsvamp i et soveværelse, hvis der ikke foretages tilstrækkelig udluftning.

Selskabet finder det således ikke dokumenteret, at forekomsten af skimmelsvamp ikke er forårsaget eller ikke alene er forårsaget af kuldebroerne.

Selskabet finder det endvidere ikke dokumenteret, at skimmelsvampen på overtagelsestidspunktet havde en sådan intensitet og omfang, at værdien eller brugbarheden af især beboelsesrum er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

I den forbindelse har selskabet blandt andet lagt vægt på, at klager har beboet ejendommen i mere end 9 år, inden skimmelsvampen blev konstateret, at skimmelsvampen alene er konstateret i et forholdsvis lille område bag nogle skabe, der var opsat af klageren."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget byggetilladelse af 7/10 2004, tilstandsrapport af 30/9 2014 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af murerattest af 7/11 2014 fremgår bl.a.:

"Jeg ... erkender at have udført entreprisen på ... efter daværende gældende bygningsreglement.

Arbejdet er udført efter udleveret tegninger og byggetilladelse."

Af skadesanmeldelse af 26/2 2023 fremgår bl.a.:

"Skadesbeskrivelse

Der er - efter fund af skimmelsvamp - blevet konstateret en manglende overholdelse af bygningsreglementet BR-S 98 hvad angår forebyggelse af kuldebroer. Byggetilladelsen er givet i 2004, hvor Bygningsreglement for småhuse BR-S 98 var gældende.

Det fremgår der af afsnit 5.1.2:

5.1.2 Bygningsdele mod det fri må af hensyn til kondensrisikoen kun indeholde kuldebroer i uvæsentligt omfang.

Ved de oprindelige bygningshjørner er de nye ydervægge blot stødt imod disse uden afbrydelse af det eksisterende murværk i hjørnerne med store kuldebroer til følge.

De indvendige hjørner har været skjult af skabsinventar, hvorfor de indvendige fugtgener først er registreret i februar 2023."

Af taksatorrapport af 27/3 2023 fremgår bl.a.:"**Anmeldte forhold**

1: Kuldebro mellem oprindeligt hus og tilbygning

Generelt om huset:

Huset er opført som parcelhus i 1973 med murede facader, saddeltag og tilbygning er udført i 2004.

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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det vil med andre ord sige, at der i vurderingen af, om der foreligger en dækningsberettiget skade, skal vurderes om forholdet medfører, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til en tilsvarende ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere skal forholdet være til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Forhold 1

Kuldebro mellem oprindeligt hus og tilbygning

Beskrivelse:

Ved besigtigelsen oplyste forsikringstager at efter deres overtagelse af huset i 2014 var der monteret skabe mod ydervæg på værelser i tilbygning opført i 2004.

Ved senere nedtagning af skabe konstateres at der bag skabene mod ydervæg og et stykke ind på indvendig skillevæg er skimmelvækst på ydervæggen og i hjørne i samling mellem indvendig skillevæg (oprindelig gavlmur før tilbygning) og den nyere facademur i tilbygning. Ved temperaturmåling på ydervæggen konstateredes en temperaturdifferens på ca. 1,5 gr. C i forhold til øvrige vægoverflader.

I værelset som er soverum var der tegn på utilstrækkelig udluftning – der var på ramme- og karmtræ i vindue skimmelvækst.

Ved orienterende fugtmåling konstateredes ikke forhøjet fugtighed i væg eller gulv.

Ved besigtigelse fra tagrum af sammenmuringen mellem hovedhus og tilbygning konstateredes at tilbygningens ydermur er muret direkte mod den oprindelige gavlmur i hovedhuset. Dette er gældende både for formur og bagmur.

Vurdering:

Skimmelvækst i lukkede hulrum bag skabe eller inventar mod ydervægge er ikke ualmindeligt. Årsagen er manglende eller nedsat eller ingen ventilation af hulrum som er opstået i forbindelse med opsætning af skabe i værelserne efter overtagelsen af ejendommen.

Iht. forsikringsvilkårenes pkt. 3.1 er der ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade som adskiller sig væsentligt fra tilsvarende bygninger af samme alder.

Der er ikke konstateret temperatur og fugtforhold i væg- eller gulvkonstruktion som følge af konstruktive forhold som opfylder skadesbegrebet ovenfor.

Forholdet er ikke omfattet af forsikringen.

Billeder forhold 1:

...

Foto 1: Ydervæg i tilbygning mod venstre indvendig skillevæg ret for

...

Foto 2: Murværk i sammenbygning mellem hovedhus og tilbygning

...

Foto 3: Skimmelvækst på ramme- og karmtræ i værelse som tegn på utilstrækkelig udluftning”

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker forsikringen

3.1. Skader og fysiske forhold

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, deformation, 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.

...

3.4 Tidsmæssige forudsætninger

Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet

- var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller elinstallationsrapporten
- bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1973 med en tilbygningen fra 2006– den 15/12 2014. Klageren anmeldte den 26/2 2023, at "der er – efter fund af skimmelsvamp – blevet konstateret en manglende overholdelse af bygningsreglementet BR-S 98, hvad angår forebyggelse af kuldebroer", og at "ved de oprindelige bygningshjørner er de nye ydervægge blot stødt imod disse uden afbrydelse af det eksisterende murværk i hjørnerne med store kuldebroer til følge". Klagerne kræver, at selskabet dækker udbedring af kuldebroerne og følgeskade i form af skimmelvækst.

Klageren har anført, at det er i strid med BR98 – der var gældende på opførelsestidspunktet – at tilbygningens ydervægge er sammenbygget direkte imod den oprindelige husgavl uden kuldebrosafbrydelse. Klageren har anført, at taksatorrapporten fastslår, at der er kuldebroer, at bygningstilladelsen betinger overholdelse af BR-S 98, at tilbygningsarbejdet er udført i strid med både byggetilladelsen og BR-S 98, at murerattesten ikke er valid, at sammenlignelige ejendomme i almindelig god vedligeholdelsesstand er opført i henhold til bygningsreglementet og derfor er uden væsentlige kuldebroer, og at "bygningens værdi er forringet, både brugsmæssigt (indretning/indeklima) og markedsmæssigt (K3)".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at kuldebroerne ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at forholdet er anmeldt omkring 9 år efter overtagelsen, og at der alene er konstateret kuldebroer to små steder, hvor der ikke er konstateret opfugtning. Det fremgår af udtalelsen fra den murer, der har udført bygningen, at arbejdet er udført i overensstemmelse med gældende regler. Selskabet har anført, at dette understøtter, at det ikke er usædvanligt at konstatere kuldebroer ved sammenbygningen mellem en ejendom fra 1973 og en tilbygning. Selskabet har anført, at det endvidere er selskabets

opfattelse på det foreliggende grundlag, at kuldebroerne befinder sig i den del af ejendommen, der er opført i 1973.

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 27/3 2023, at "ved besigtigelsen oplyste forsikringstager at efter deres overtagelse af huset i 2014 var der monteret skabe mod ydervæg på værelser i tilbygning opført i 2004. Ved senere nedtagning af skabe konstateres at der bag skabene mod ydervæg og et stykke ind på indvendig skillevæg er skimmelvækst på ydervæggen og i hjørne i samling mellem indvendig skillevæg (oprindelig gavlmur før tilbygning) og den nyere facademur i tilbygning. Ved temperaturmåling på ydervæggen konstateredes en temperaturdif-ferens på ca. 1,5 gr. C i forhold til øvrige vægoverflader. I værelset som er soverum var der tegn på utilstrækkelig udluftning – der var på ramme- og karmtræ i vindue skimmelvækst. Ved orien-terende fugtmåling konstateredes ikke forhøjet fugtighed i væg eller gulv. Ved besigtigelse fra tagrum af sammenmuringen mellem hovedhus og tilbygning konstateredes at tilbygningens ydermur er muret direkte mod den oprindelige gavlmur i hovedhuset. Dette er gældende både for formur og bagmur. **Vurdering:** Skimmelvækst i lukkede hulrum bag skabe eller inventar mod ydervægge er ikke ualmindeligt. Årsagen er manglende eller nedsat eller ingen ventilation af hulrum som er opstået i forbindelse med opsætning af skabe i værelserne efter overtagelsen af ejendommen. ... Der er ikke konstateret temperatur og fugtforhold i væg- eller gulvkonstruktion som følge af konstruktive forhold som opfylder skadesbegrebet ovenfor".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet bemærker, at det på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke lever op til bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet, eller at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de omtvistede kuldebroer på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen 15/12 2014 og først anmeldte forholdet den 26/2 2023.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der alene er konstateret skimmelsvamp ved kuldebroerne bag nogle skabe placeret op ad væggene, som klageren har opsat i sin ejertid, hvilket efter nævnets opfattelse har øget risikoen for skadelig kondensfugt.

Nævnet har også lagt vægt på, at tilbygningen er opført i 2006 – og således 18 år på anmeldelsestidspunktet – og at det fremgår af selskabets taksatorrapport, at der ikke er målt forhøjet fugt i væg eller gulv som følge af de konstaterede kuldebroer, og at der alene er målt en temperaturforskel på 1,5 grader i forhold til de øvrige vægoverflader.

Nævnet bemærker – hvad angår et eventuelt økonomisk værditab som følge af forholdet – at det er nævnets opfattelse, at der med begrebet "ejendommens værdi" i forsikringens skadedefinitions forstand først og fremmest menes ejendommens byggetekniske værdi og ikke den økonomiske værdi. Forsikringen dækker omkostningerne ved udbedring af skader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen, men dækker efter nævnets opfattelse ikke økonomiske værditab i øvrigt.

Skimmelsvamp

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Ankenævnet for Forsikring

13.

100103

Nævnet finder, jf. det anførte ovenfor om de konstaterede kuldebroer, at klageren ikke har bevist, at skimmelforekomsten er en følgeskade til en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen.

Spørgsmålet er herefter, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forekomster af skimmelsvamp i beboelsesrummene i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er oplysninger, der understøtter, at der på overtagelsestidspunktet i 2014 var forekomster af skimmelsvamp i beboelsesrummene i tilbygningen, der nævneværdigt påvirkede brugbarheden af disse.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand