

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 3. april 2024 blev i sag nr. 100401:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

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 udvidet dækning. I klageskema af 15/9 2023 har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi henvender os til Frida Forsikring d. 31/01-2023 grundet vi via en defekt stikkontakt tjekker lampeudtaget i loftet og derigennem nedtager et loftbred, hvor vi lokalisere dampspærre over loftet. Vi lokalisere også skimmelsvamp med synlige plamager. Derover ser vi et pudset loft og tjekker efterfølgende for dampspærre på loftrum, hvilket der er i form af alukraft (se illustration af opbygnings skitse med tilhørende billede og videomateriale) Dette forhold er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Derefter indsender vi skadesanmeldelsen til Frida forsikring omkring forholdet Dobbelt dampspærre (skimmellomme) !!

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at jeg skal ha dækning for hvad jeg er berettiget til iht. udvidet dækning på min ejerskifte som jeg har tegnet og betalt til Frida forsikring.

Dobbelt dampspærre kan aldrig blive lovligt eller 'tidens' byggeskik !!"

Selskabet har den 23/11 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Domus Forsikring A/S har modtaget klagen fra den 19. september 2023.

På vegne af Domus Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1961 med overtagelsesdato den 26. januar 2023. I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Vilklarene og policen fremlægges som **bilag A**.

Der blev i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 26. oktober 2022 (**bilag B**). Klager anmeldte den 31. januar 2023 følgende:

Skaden er i loftet i stuen. Her er dampspærre lagt ovenpå loftsbrædderne og dermed kan der skabes en kuldebro grundet der er et loft længere oppe (nedsænket loft). Foruden stuen, har fire øvrige rum også nedsænket loft, som ikke er besigtiget ved fjernelse af brædder. Derudover er der manglende dampspærre på et stykke af loftet.

Taksator fra Domus Forsikring besigtigede herefter det anmeldte forhold den 23. februar 2023. Taksators oplysninger om besigtigelsen fremlægges som **bilag C**.

Den 3. marts 2023 vendte taksatoren tilbage og afviste dækning (**bilag D**).

Klagers rådgiver fremsendte herefter den 14. marts 2023 en indsigelse over afgørelsen (**bilag E**), hvorefter skadeafdelingen den 23. maj 2023 fastholdt afgørelsen (**bilag F**).

Den 22. juni 2023 fremsendte klagers rådgiver en indsigelse til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (**bilag G**), hvorefter afdelingen den 13. juli 2023 fastholdt afvisningen af det anmeldte forhold (**bilag H**).

Domus opfattelse af sagen

1. Basisdækning

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen bemærket følgende:

Kunde anmelder dobbelt dampspærre. I stuen er loftet nedsænket ca. 10 cm . Nedsænkningen vurderes at være udført i 1969 iforb. med tilbygning mod syd. over profilloftet er der monteret 0,15 plastfolie som dampspærre. I den oprindelige del af huset er der udlagt alu-kraft (dampdpærre) imellem spærfagene oven på tætforaskallingen.

Med hensyn til årsag og omfang vurderer taksatoren følgende:

Iforb. med montering af dobbelt dampspærre kan der opstå utilsigtet kondens i konstruktionen. Den øverste dampspærre, udlagt på tætforaskallingen, er ikke tætsluttende og har ingen dampstandsende effekt.

Den plastfolie som er monteret over profilloftet i stuen har begrænset dampstandsende effekt da overlæggene ikke er tapet, plast folien er ikke limet ind mod vægafgrænsningerne, der er huller ved lampeudtagene samt små huller ved alle dykkere som fastgør brædderne.

Vurdering:

Kunden har iforb. med nedtagningen af loftbeklædningen skadet en del beklædningsbrædderne i fer og not, hvilket indikerer at han ikke påtænker at de skal genmonteres. Efter besigtigelsen nedtager kunde yderligere nogle loftbrædder hvor fotos viser skjolder på plastfolien samt skimmel på oversiden af brædderne.

Loftbeklædningen er sandsynligvis opsat i 1969 iforb. med opførelse af tilbygningen. Konstruktionen har således fungeret i 54 år uden at der er sket skade . Den relativ begrænsede skimmel på

oversiden af brædderne udgør ikke en sundhedsfare og er forventelig set i relation til alder på bygningen. Skaden afvises derfor.

Følgende fremgår af vilkårene for forsikringen:

4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

4.2. Ved skader forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Som det fremgår af oplysningerne fra taksatoren, er loftbeklædningen sandsynligvis opsat i 1969 i forbindelse med opførelsen af tilbygningen og har derfor fungeret i 54 år uden nævneværdige skader. Der er således ikke konstateret eks. rådskader eller andre alvorlige skader, som følge af måden dampspærren er udført på.

Der er alene konstateret mindre forekomst af skimmel på oversiden af brædderne.

Vi skal bemærke, at jf. alm. ankenævnspraksis, skal følgende være til stede, før der kan blive tale om dækning over en ejerskifteforsikring som følge af skimmelsvamp:

At der er tale om massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet har en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Hertil er der også en betingelse, at den registrerede skimmelvækst påvirker indeklimaet i beboelsesrummene. Nærmere omkring denne praksis kan læses i kendelserne 96.040 og 95.747.

Vi skal gøre opmærksom på, at klager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Når der alene er konstateret lidt skimmel på oversiden af brædderne, finder vi ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at der er tale om massivt skimmelangreb, som nedsætter brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Hertil finder vi heller ikke, at klager har dokumenteret, at den konstaterede skimmel påvirker indeklimaet i beboelsesrummene.

Når klager i øvrigt ved taksatorens besigtigelse var ved at nedtage loftet som led i en planlagt renovering af lofterne i ejendommen, finder vi heller ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at klager har lidt et økonomisk tab.

Samlet fastholder vi, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, der er lidt et økonomisk tab og det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde et forhold, som nedsatte bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion. Forsikringen dækker derfor ikke det anmeldte forhold over basisdækningen jf. vilkårenes 4.1 samt 4.2.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 93.280 (**bilag I**). I kendelsen var der ligesom i denne sag konstateret skimmelsvamp i tagkonstruktionen i en ejendom opført i 1968 samt mangelfuld dampspærre mv.

Ankenævnet lagde vægt på, at der ikke var konstateret tegn på nedbrud af trækonstruktioner og gav derfor selskabet medhold.

Det er vores opfattelse, at kendelsen sammenlignelige med denne sag.

2. Den udvidede dækning

Klagers rådgiver har i forløbet i sagen bl.a. gjort gældende, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning. Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårene for forsikringen:

21.3. Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i godkendte beboelsesbygninger, som er i strid med bygningslovgivningen. (byggelov og tilhørende offentligretlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/ udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

Jf. taksatorens vurdering, er der tale om en loftskonstruktion, som er udført omkring 1969. På daværende tidspunkt var bygningsreglementet fra 1966 gældende. Det er efter vores opfattelse ikke tale om bestemmelser i dette bygningsreglement, som ikke er overholdt i forbindelse med etableringen af tilbygningen i 1969.

Da klager ikke har løftet bevisbyrden for, at der på udførelsestidspunktet var tale om en ulovlig bygningsindretning, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af den udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 21.3.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en ulovlig bygningsindretning.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klagerens repræsentant har i mail modtaget af nævnet 17/1 2024 bl.a. anført:

"Domus Forsikring høringsvar:

Den plastfolie som er monteret over profiloftet i stuen har begrænset dampstandsende effekt da overlæggene ikke er tapet, plast folien er ikke limet ind mod vægafgrænsningerne, der er huller ved lampeudtagene samt små huller ved alle dykkere som fastgør brædderne.

Vores indsigelse hertil: 'Vi har fra start meddelt at det aldrig har været lovligt at bygge med dobbelt dampspærre – se uddybning nedenfor:'

Der var plastfolie over loftbrædder, pudset loft (fungerende dampspærre) og alu-kraft-folie over tætforskalling som er det vi klager over.

Både plastfolie og alu-kraft-folie er beskrevet af Domus Forsikring, som værende dampspærre senere i høringssvaret, hvor plastfolien her i høringssvaret er beskrevet, som værende, at have en begrænset dampspærreeffekt.

Derudover ved vi ikke hvordan taksator, ... har kunne tjekke, at der har været huller ved lampeudtagene i den øvrige del af loftet, da nedtagelsen af loftbrædder kun var ved ét af lampeudtagene (se billede 2). Det hul, som er ved lampe-udtaget, er udført efter telefonisk dialog og i samarbejde med [selskabets taksator] ved nedtagningen af loftbrædder, som også vises, at det er 'trukket' fra hinanden og ikke har været brudt fra starten af (billede 2)

Det er korrekt, at der er små huller ved alle dykkere som fastgør brædderne andet vil være umuligt ift. fastgørelse af loftbrædder.

Derudover vises det også på det vedhæftede billede 1, hvor 'stram' plastfolien er, som indikerer, at der ingen luft er (= dampstandende effekt) vil kunne suse ud grundet plastfoliens stramme fæcon, men vil være indelukket i mellem dampspærrende.

Domus Forsikrings høringssvar:

Kunde anmelder dobbelt dampspærre. I stuen er loftet nedsænket ca. 10 cm. Nedsænkningen vurderes at være udført i 1969 (forb. med tilbygning mod syd. over profilloftet er der monteret 0,15 plastfolie som dampspærre.

I den oprindelige del af huset er der udlagt alu-kraft (dampspærre) mellem spærfagene oven på tætforskallingen.

Vores indsigelse hertil: 'Domus Forsikring bliver ved med at fortælle meget om tilbygningen, men det dobbelte dampspærre ligger i den oprindelige del af huset og ikke i tilbygningen – se uddybning nedenfor:'

Det undrer os meget, at taksator ... har markeret tilbygningen i plantegningen når fokus og besigtigelse var i den oprindelige del af huset (se vedhæftet plantegning – bilag)

Tilbygningen af huset vurderes af Domus Forsikring, som en mulig årsag til udarbejdelsen af nedsænket loft i den oprindelige del af huset. Men så burde der i udarbejdelsen af det nedsænkede loft også være lavet identisk opbyggelse af dampspærre i hhv. tilbygning vs. oprindeligt hus.

Dette er ikke tilfældet og det dobbelte dampspærre er placeret i den oprindelige del af huset, da der ingen dampspærre var ved tilbygningen, så dette kan ikke have været årsagen.

Det nævnes, at der i den oprindelige del af huset er udlagt alukraft (dampspærre) mellem spærfagene oven på tætforskallingen. Der er i den oprindelige del af huset udlagt plastfolie (dampspærre) over loftbrædderne, som Domus Forsikring beskriver værende dampspærre i deres høringssvar. Dette forvises også i vedhæftede billeder, at der over loftbrædderne var plastfolie, pudset loft og af videomaterialet vises der oppe fra loftet, at der over det pudset loft og tætforskallingen er placeret alukraft (dampspærre).

Dette er også illustreret i vores illustrations skitse som er vedhæftet.

Så her beskriver Domus Forsikring i deres høringssvar, at der var plastfolie i den oprindelige del af huset. De beskriver i deres høringssvar plastfolie som værende et dampspærre. Ligeledes beskriver de, at der oven over tætforskallingen i oprindelig del af huset er alukraft (beskrevet som værende dampspærre i høringssvaret). Her har Domus Forsikring netop beskrevet vores sagskerner omkring det dobbelte dampspærre i den oprindelige del af huset. Derfor mener vi også, at vi har løftet bevisbyrden tilstrækkeligt overfor Domus Forsikring.

Domus Forsikrings høringssvar:

Kunden har iforb. med nedtagningen af loftbeklædningen skadet en del beklædningsbrædderne i fer og not, hvilket indikerer at han ikke påtænker at de skal genmonteres.

Efter besigtigelsen nedtager kunde yderligere nogle loftbrædder hvor fotos viser skjolder på plastfolien samt skimmel på oversiden af brædderne.

Når klager i øvrigt ved taksatorens besigtigelse var ved at nedtage loftet som led i en planlagt renovering af lofterne i ejendommen, finder vi heller ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at klager har lidt et økonomisk tab.

Vores indsigelse hertil: 'Lofterne er uerstattelige, da de er i knastfri pinewood som ikke kan købes længere da dette ikke findes længere! Denne type lofter bevares alle steder hvor de kan, da disse er unikke – se uddybning nedenfor.'

Loftet blev nedtaget efter dialog med taksator, ..., som efterfølgende besøgte adressen ...

Overstående påstand er noget, som [selskabets taksator] opdigter, for det har **aldrig** været til tænkt, at lofterne skulle pilles ned pga. en tilsigtet renovering.

Der skulle renoveres vægge samt genopfriskning af originale gulve. Lofterne skulle bevares og det har været planen fra start af grundet husets ældre stil, hvilket i øvrigt er grunden til at huset er købt og bevaret i den originale stil i den øvrige del af huset lige fra gulve til skabslåger.

Loftbrædderne er nedtaget ifbm. telefonisk kontakt med taksator ... og er ikke igangsat nedtaget under taksators besøg. Loftbrædderne er stadig uberørte på nær det, som er nedtaget ifbm. sagens aktualitet overfor først Frida Forsikring og efterfølgende Domus Forsikring. Disse eks. er vedhæftet sagen til Frida Forsikring d. 15/02-2023, hvor huset efterfølgende besigtiges af ... Derfor mener vi, at vi har løftet bevisbyrden overfor Domus Forsikring ift. et økonomisk tab, når vi netop gerne havde bibeholdt de originale lofter.

Domus Forsikrings høringssvar:

Vi skal bemærke, at jf. alim. ankenævnspraksis, skal følgende være til stede, før der kan blive tale om dækning over en ejerskifteforsikring som følge af skimmelsvamp:

At der er tale om massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet har en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Vores indsigelse hertil: 'Vi burde have krav på at leve i et skimmelfrit hus med vores børn og os selv – se uddybning nedenfor.'

Billederne viser at det ikke er et sted man har lyst til eller skal have, at ens børn skal flytte ind i - slet ikke et ... når der vises skjolder, skimmel på undersiden af loftbrædder, større skimmelsvamp plamager på plastfolien og kondens plamager på plastfolien og fugt i væggen ved nedtagelsen af tapet (billede 11).

Domus Forsikrings høringssvar:

Når der alene er konstateret lidt skimmel på oversiden af brædderne, finder vi ikke, at klager har løftet bevisbyrden for, at der er tale om massivt skimmelangreb, som nedsætter brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Hertil finder vi heller ikke, at klager har dokumenteret, at den konstaterede skimmel påvirker indeklimaet i beboelsesrummene.

Vores indsigelse hertil: 'Hvordan defineres et massivt skimmelangreb, som de mener der skal være før, at man kan få dækning?'

De nævner i overstående høringssvar, at der kun er tale om 'lidt' skimmel på oversiden af brædderne. Der er ligeledes vedhæftet dokumentation af større plamager på plastfolien, som er markeret i billede 3 og 8.

Billede 6 viser, at der er samlet en plamager af kondensvand, som ikke er trukket ind i loftbrædderne/væggene endnu eller blevet til skimmelsvamp plamager, som er bevist i vedhæftede billeder. Dette indikerer, at der forsat er aktivitet i den dobbelt dampspærrekonstruktion i husets op-rindelige del.

Opbyggelsen af skimmelsvamp i billede 10 vises indtrængen af kondensvand i loftbrædderne.

Billede 11 viser indtrængen af fugt i væggene ifbm. med nedtagelsen af tapet i den oprindelige del af huset.

Domus Forsikrings høringssvar:

Jf. taksatorens vurdering, er der tale om en loftskonstruktion, som er udført omkring 1969.

På daværende tidspunkt var bygningsreglementet fra 1966 gældende.

Det er efter vores opfattelse ikke tale om bestemmelser i dette bygningsreglement, som ikke er overholdt i forbindelse med etableringen af tilbygningen i 1969.

Vores indsigelse hertil: 'Vi er forsikret i den udvidede dækning, hvilket vi holder fastholder er tilstrækkeligt for, at få erstatning i denne sag mod Domus Forsikring.

Det er påvist, at der ikke er overholdt de rette regler indenfor bygningsreglementet ifbm. med nedsænkningen af loftet i den oprindelige del af huset, hvor der er udført dobbelt dampspærre. Dette er ikke påvist i husets tilstandsrapport.

Domus Forsikring beskriver i deres høringssvar, at plastfolie og alukraft folie er fungerende dampspærre (beskrevet tidligere i denne indsigelse).

Domus Forsikrings høringssvar:

Da klager ikke har løftet bevisbyrden for, at der på udførelsestidspunktet var tale om en ulovlig bygningsindretning, fastholder vi, at det anmeldte forhold ikke er dækket af den udvidede dækning jf. vilkårenes pkt. 21.3.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller en ulovlig bygningsindretning.

Vores indsigelse hertil: 'De slutter af med, at skrive vi ikke har løftet bevisbyrden. Dette mener vi bestemt vi har ud fra de forskellige vedhæftninger, dokumentation og beskrivelser'

Vi mener, at vi endnu engang har påvist bevisbyrden i denne sag omkring dobbelt dampspærre i den oprindelige del af huset i dette modsvar til Domus Forsikring.

Vi fastholder derfor det anmeldte forhold og mener, at vi skal dækkes for økonomisk tab vedr. udbredelsen af skaden.

Vi mener, der er tale om en skade som der ifbm. med stiftelse af ejerskifte forsikring med den udvidede dækning hos Frida Forsikring skal dækkes ind under her af de nuværende ejere Domus Forsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 26/10 2022 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af selskabets taksatorrapport af 23/2 2023 fremgår bl.a.:

"Taksatorbeskrivelse:

Kunde anmelder dobbelt dampspærre. I stuen er loftet nedsænket ca. 10 cm . Nedsænkningen vurderes at være udført i 1969 iforb. med tilbygning mod syd. over profilloftet er der monteret 0,15 plastfolie som dampspærre.

I den oprindelige del af huset er der udlagt alu-kraft (dampspærre) imellem spærfagene oven på tætforskallingen.

...

Beskrivelse: Ved besigtigelsen har kunden afmonteret nogle profilbrædder i loftet i stuen.

...

Beskrivelse: Over profilloftet ses det oprindelige pudsede loft og en 0,15 mm plastfolie som dampspærre.

...

Beskrivelse: Dampspærren er ført ud i tilbygningen udført i 1969

...

Beskrivelse: I loftrummet løftes isoleringen imellem spærerne. Her ses der udlagt alukraft som dampspærre.

...

Beskrivelse: Tagrummet fremstår sundt og velventileret og uden indikationer på opfugtning.

4. Årsag og omfang og vurdering

Iforb. med montering af dobbelt dampspærre kan der opstå utilsigtet kondens i konstruktionen. Den øverste dampspærre, udlagt på tætforskallingen, er ikke tætsluttende og har ingen dampstandsende effekt.

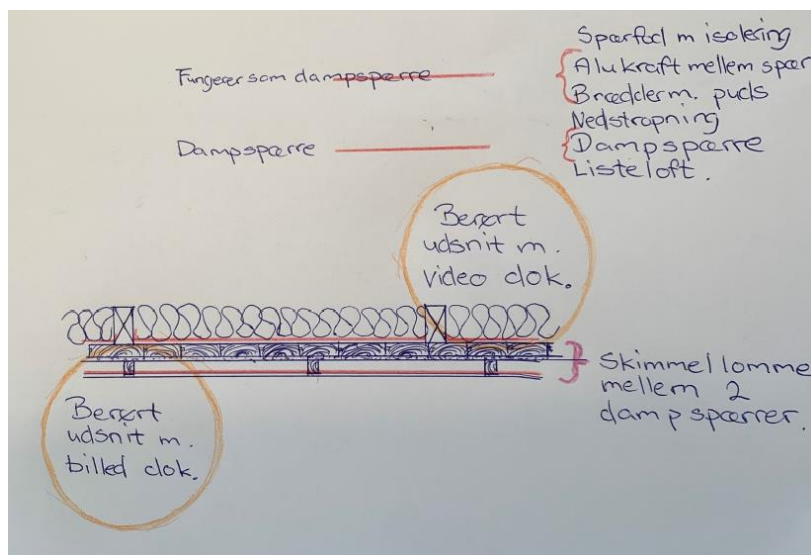
Den plastfolie som er monteret over profilloftet i stuen har begrænset dampstandsende effekt da overlæggene ikke er tapet, plast folien er ikke limet ind mod vægafgrænsningerne, der er huller ved lampeudtagene samt små huller ved alle dykkere som fastgør brædderne.

Vurdering:

Kunden har iforb. med nedtagningen af loftbeklædningen skadet en del beklædningsbrædderne i fer og not, hvilket indikerer at han ikke påtænker at de skal genmonteres. Efter besigtigelsen nedtager kunde yderligere nogle loftbrædder hvor fotos viser skjolder på plastfolien samt skimmel på oversiden af brædderne. Loftbeklædningen er sandsynligvis opsat i 1969 iforb. med opførelse af tilbygningen. Konstruktionen har således fungeret i 54 år uden at der er sket skade. Den relativ begrænsede skimmel på oversiden af brædderne udgør ikke en sundhedsfare og er forventelig set i relation til alder på bygningen. Skaden afvises derfor."

Af illustrationsskitse fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

"



"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvad dækker forsikringen

4.1. Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der ved overtagelsen giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

4.2. Ved *skader* forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, 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 skader* forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

21. Udvidet dækning

...

21.3. Forsikringen dækker lovliggørelse af ulovlige bygningsindretninger i godkendte beboelsesbygninger, som er i strid med bygningslovgivningen. (byggelov og tilhørende offentligretlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses-/ udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne."

Nævnets sekretariat har gennemset to videoklip fremlagt af klageren.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1961 – den 26/1 2023. Klageren anmeldte den 31/1 2023, at "skaden er i loftet i stuen. Her er dampspærre lagt ovenpå loftsbrædderne og dermed kan der skabes en kuldebro grundet der er et loft længere oppe (nedsænket loft)". Klageren ønsker at få "dækning for hvad jeg er berettiget til iht. Udvidet dækning på min ejerskifte".

Klageren har anført, at "dobbelt dampspærre kan aldrig blive lovligt eller 'tidens' byggeskik". Klageren har oplyst, at "vi henvender os til Frida Forsikring d. 31/01-2023 grundet vi via en defekt

stikkontakt tjekker lampeudtaget i loftet og derigennem nedtager et loftbred, hvor vi lokaliserer dampspærre over loftet. Vi lokaliserer også skimmelsvamp med synlige plamager. Derover ser vi et pudset loft og tjekker efterfølgende for dampspærre på loftrum, hvilket der er i form af alukraft". Klageren har henvist til den fremlagte illustrationsskitse af opbygningen med tilhørende billede- og videomateriale. Klageren har anført, at "vi har fra start meddelt at det aldrig har været lovligt at bygge med dobbelt dampspærre". Selskabet bliver ved med at fortælle om tilbygningen, men den dobbelte dampspærre er i den oprindelige del af huset og ikke i tilbygningen. Hvad angår, at selskabet har påpeget, at han ved selskabets besigtigelse var ved at nedtage loftet som led i en planlagt renovering, har klageren anført, at lofterne er uerstattelige, da de er i knastfri pinewood, der ikke kan købes længere, og at denne type lofter bevares alle steder, hvor de kan, da de er unikke. Hvad angår den konstaterede skimmel har klageren anført, at "vi burde have krav på at leve i et skimmelfrit hus med vores børn og os selv".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand – eller en ulovlig bygningsindretning. Selskabet har anført, at det fremgår af oplysningerne fra taksatoren, at loftbeklædningen sandsynligvis er opsat i 1969 i forbindelse med opførelsen af tilbygningen og derfor har fungeret i 54 år uden nævneværdige skader. Der er alene konstateret mindre forekomst af skimmel på oversiden af brædderne. Når der alene er konstateret lidt skimmel på oversiden af brædderne, har klageren ikke løftet bevisbyrden for, at der er tale om et massivt skimmelangreb, der nedsætter brugbarheden af beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Hvad angår den udvidede dækning har selskabet anført, at der efter selskabets opfattelse ikke er tale om bestemmelser i BR66, der ikke er overholdt i forbindelse med etableringen af tilbygningen i 1969.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Basisdækning

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler eller uhensigtsmæssigheder ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det forhold, at loftkonstruktionen er udført med dobbelt dampspærre på overtagelsestidspunktet, udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på konstruktionens alder og de fremlagte fotografier, hvor der ikke ses forhold, der opfylder forsikringens skadebegreb.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke har godtgjort, at der i loftet på overtagelsestidspunktet var væsentlige fugtskader, der kunne henføres til den måde, loftet er konstrueret på.

Udvidet dækning

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den omstændighed, at loftkonstruktionen er udført med dobbelt dampspærre, udgør en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke foreligger sagkyndige erklæringer, der godtgør, at forholdet er i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Nævnet bemærker, at det i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 21.3 tillige er en betingelse for dækning, at dispensation fra kravet om lovliggørelse ikke kan opnås hos myndighederne.

Skimmelsvamp

Hvad angår forekomst af skimmelsvamp bemærker nævnet, at det ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen i henhold til fast praksis i ankenævnet er en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadesårsag 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 skadesårsag 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.

Nævnet finder, jf. det anførte ovenfor, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadesårsag, hvorfor nævnet ikke har grundlag for at pålægge selskabet at dække den konstaterede skimmelsvamp som en følgeskade.

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 tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke ved målinger er konstateret påvirkning af indeklimaet i beboelsesrummene på grund af den konstaterede skimmelsvamp.

Ankenævnet for Forsikring

13.

100401

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at "den relativ begrænsede skimmel på oversiden af brædderne udgør ikke en sundhedsfare og er forventelig set i relation til alder på bygningen".

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.



Hans-Jørgen Nymark Beck