

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. maj 2024 blev i sag nr. 100570:

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. I klageskema af 20/10 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen vedrører skimmelsvamp og fugt i en carport.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Frida Forsikring Agentur A/S tilpligtes at anerkende, at skaderne på carporten er en dækningsberettiget skade, der er omfattet af ... ejerskifteforsikring hos Frida Forsikring Agentur A/S."

I brev af 20/10 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Påstand:

Frida Forsikring Agentur A/S tilpligtes at anerkende, at skaderne på carporten er en dækningsberettiget skade, der er omfattet af [klagerens] ejerskifteforsikring hos Frida Forsikring Agentur A/S.

Sagsfremstilling:

Sagens tema:

Denne sag vedrører spørgsmålet om, hvorvidt skimmelsvamp og fugt i [klagerens] carport er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Sagens forløb:

Mellem [klagerne] og sælgerne blev der d. 15. og 16. oktober 2021 underskrevet købsaftale angående ejendommen beliggende ...

Overtagelsesdagen var i købsaftalen aftalt til d. 15. januar 2022. Som sagens **Bilag 1** fremlægges købsaftale af 16. oktober 2021. Af købsaftalens pkt. 11. fremgår, at:
'Handlen er fra købers side betinget af, at både carport og skur registreres korrekt på ejendommen. Dette skal være gjort senest 15. dec 2021.'

Denne betingelse blev indsat, idet carporten på tidspunktet for købsaftalens indgåelse var placeret ulovligt. Det skal i den forbindelse tillige nævnes, at carporten er opført i år 2020.

Samtidig med underskrivelsen af købsaftalen blev der mellem parterne indgået et tillæg til købsaftalen.

Af tillægget fremgår det blandt andet, at carporten skal omplaceres for sælgers regning, at sælger sørger for godkendelse hos [kommunen], samt at en byggesagkyndig skulle godkende carportens omplacering.

Som sagens **Bilag 2** fremlægges tillæg til købsaftalen af 16. oktober 2021.

Som sagens **Bilag 3** fremlægges salgsopstilling af 15. oktober 2021.

I forbindelse med købet af ejendommen blev der udarbejdet en tilstandsrapport. Som sagens **Bilag 4** fremlægges tilstandsrapport af 6. oktober 2021. I denne tilstandsrapport er der ingen bemærkninger omkring carporten. Carporten fremstår snarere i fejlfri stand.

I henhold til tillægget til købsaftalen skulle en byggesagkyndig godkende carportens omplacering. Der blev derfor lavet en revision til tilstandsrapporten d. 29. marts 2022.

Som sagens **Bilag 5** fremlægges revision til tilstandsrapport af 29. marts 2022. Det fremgår af den reviderede tilstandsrapports side 2, at:

'Bygningssagkyndigs bemærkninger til revisionen: Der er ingen tilføjelse til rapporten.'

Det vil med andre ord sige, at carporten på dette tidspunkt tillige fremstod mangelfri.

Efterfølgende har [klagerne] imidlertid konstateret, at carporten er blevet fyldt med skimmelsvamp og fugt.

Som sagens **Bilag 6** fremlægges billeder af skaderne.

Af billederne kan der først og fremmest ses, hvordan væggene ser ud på grund af skimmelsvampen og fugten. Der kan med andre ord ses konsekvenserne af skaderne. Derudover kan der ses det sted, hvor fugten og skimmelsvampen formentlig stammer fra. Helt lavpraktisk sker der det, at vand kan trænge ind gennem bygningens konstruktion ovenfra, og derfra spreder fugten og skimmelsvampen sig. Det vil dermed også sige, at det ikke er et forhold, der skyldes, at bygninger af denne art blot er fugtige, ligesom det kan konstateres, at skimmelsvampen og fugten altså ikke stammer fra jorden.

Derudover kan der ses fugtmålinger af billederne, hvor der er en markant forskel på, hvor der måles henne i bygningen.

Som følge heraf rettede [klagerne] henvendelse til Frida Forsikring Agentur i december måned 2022.

Som sagens **Bilag 7** fremlægges den indledende korrespondance med Frida Forsikring Agentur.

Da Frida Forsikring Agentur afviste dækning af skaden, rettede [klagerne] efterfølgende henvendelse til [klagernes advokat] med anmodning om assistance.

Der blev derfor fremsendt en skrivelse til Frida Forsikring Agentur d. 10. marts 2023. Som sagens **Bilag 8** fremlægges skrivelse af 10. marts 2023. Frida Forsikring Agentur afviste d. 28. april 2023 klagen.

Som sagens **Bilag 9** fremlægges Frida Forsikring Agenturs afvisning af at dække skaden.

Som følge heraf blev der d. 30. maj 2023 fremsendt en ny skrivelse, som Frida Forsikring Agentur igen afviste.

Som sagens **Bilag 10** fremlæggelse skrivelse af 30. maj 2023.

For at iagttage sin tabsbegrænsningspligt har [klagerne] fået håndværkere til at udbedre forholdene, og der er i den forbindelse taget en række billeder og videoer i forbindelse med åbningen af bygningen.

Som sagens **Bilag 11** fremlægges billeder i forbindelse med åbningen.

Såfremt Ankenævnet vil stille en mailadresse til rådighed, vil jeg ligeledes fremsende mail med videoer. Derudover vil der senere blive fremlagt skrivelse fra håndværkerne, der har foretaget udbedringen.

Som følge heraf har det været nødvendigt at indbringe sagen for Ankenævn for Forsikring.

Anbringender

Til støtte for påstanden gøres det gældende, at der ved en skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter brugbarheden af bygningen. I nærværende sag er carportens vægge ødelagte og carporten ubrugelig som følge af angrebet af skimmelsvamp og fugt. Der foreligger således utvivlsomt en skade eller som minimum en nærliggende risiko herfor.

Dertil kommer, at bygningens værdi og brugbarhed er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Det gøres derudover gældende, at skimmelsvamp og fugt i carporten kan udgøre et sundhedsmæssigt problem, da det vil kunne forårsage allergiske reaktioner og luftvejsproblemer.

Herudover gøres det gældende, at skaden vil udvikle sig.

Det gøres endvidere gældende, at manglen var til stede ved risikoens overgang, hvilket i praksis vil sige den overtagelsesdag, der er fastsat i købsaftalen for ejendommen. Med hensyn til mangler,

der ikke er fuldt udviklede ved risikoens overgang, er det normalt tilstrækkeligt for at få forsikringsdækning, at manglens årsag var til stede ved risikoens overgang, og det er således ikke nødvendigt, at manglen var fuldt udviklet på dette tidspunkt. Dette følger ligeledes af retspraksis. I nærværende tilfælde må årsagen til manglen alt andet lige siges at have været til stede ved risikoens overgang, hvorefter manglen har udviklet sig til skimmelsvamp. Dette skyldes hovedsageligt, at der ved risikoens overgang ingen tegn var på skimmelsvamp eller fugt, men at disse forhold opstår kort efter overtagelsen. Årsagen var således utvivlsomt til stede ved risikoens overgang.

Det gøres derudover gældende, at skimmelsvamp og fugt i en carport fra år 2020 ikke kan anses som forventeligt.

Det gøres endvidere gældende, at det vil stride imod enhver retsgrundsætning og sund fornuft i øvrigt, såfremt en skade af denne karakter ikke vil være omfattet af forsikringens dækning.

Det gøres herudover gældende, at der ikke alene er tale om skimmelsvamp, men også er tale om fugt i carporten. Carportens anvendelighed er således nedsat væsentligt.

I forlængelse heraf gøres det gældende, at carporten skulle flyttes grundet, at denne var placeret ulovligt. Det blev i den forbindelse aftalt, at sælger skulle flytte carporten og afholde udgifterne forbundet hermed, hvilket også bekræftes af jer i jeres seneste svar af d. 28. april 2023. På dette tidspunkt havde der aldrig været problemer med skimmelsvamp eller fugt før. [Klagerne] havde således ingen forudsætninger for at indregne risikoen for, at der nu kunne opstå fugt og skimmelsvamp, og det forekommer som en særdeles vidtgående fortolkning, såfremt en almindelig husejer skulle kunne indregne risikoen herfor. Det forhold at det accepteres at carporten flyttes, da den er ulovligt placeret, kan på ingen måde ligestilles med, at det som følge deraf også accepteres, at der nu opstår fugt og skimmelsvamp. [Klagerne] havde således ingen viden om det anmeldte forhold forud for tegningen af forsikringen, og havde heller ingen forudsætninger for at kunne tage stilling til risikoen herfor.

Hertil gøres det gældende, at flytningen af carporten påbegyndte d. 6. januar, og dermed altså inden [Klagerne] overtog ejendommen. [Klagerne] overtog i øvrigt først endeligt huset d. 15. januar. Skaderisikoen var således til stede før [Klagernes] overtagelse af ejendommen. Dette understøttes af tilstandsrapporterne, da der på intet tidspunkt før har været problemer med fugt og skimmelsvamp, men dette opstår først efter flytningen af carporten. Der er således utvivlsomt årsagssammenhæng mellem flytningen og den opståede fugt og skimmelsvamp. Risikoen for skaden var således til stede før overtagelsesdagen, men skaden viste sig først efter. Det er med andre ord en skjult mangel, som der netop tegnes ejerskifteforsikringer for at dække.

Det følger desuden af ankenævnspraksis, at en klagers individuelle ønsker ikke kan føre til, at et forhold kan karakteriseres som en dækningsberettiget skade. I denne situation er der tale om, at [klagerne] havde besigtiget carporten inden købet af ejendommen, hvor der ikke blev fundet skimmelsvamp eller fugt. Der er således ikke tale om individuelle ønsker. Skaden er således ikke en skade på grund af [klagernes] individuelle ønsker til carporten, men på grund af, at det i al almindelig må betragtes som utilfredsstillende og mangelfuldt med skimmelsvamp og fugt i en bygning, som ikke tidligere havde det.

Det gøres endvidere gældende, at carporten ikke lever op til en bygning af samme art, alder og stand.

Det gøres desuden gældende, at kendelse 96.779, som forsikringen henviser til i sin afvisningen på ingen måde kan anvendes som retningslinje eller rettesnor i denne sag. Dette skyldes først og fremmest, at skuret i kendelsen er opført i år 2014 og renoveret i år 2019, mens carporten i nærværende sag er opført i år 2020. Dertil kommer, at skuret i kendelsen er opført som selvbyg, hvilket heller ikke er tilfældet i nærværende sag. Hertil kommer at carportens brugbarhed i nærværende sag nedsættes væsentligt ved, at der er skimmelsvamp og fugt i carporten, og det medfører en nærliggende risiko for, at træet i carporten nedbrydes. Som følge heraf er der tale om en dækningsberettiget skade. Hertil kommer, at der ikke er tale om samme slags skur.

Frida Forsikring Agentur angiver desuden, at problemet kan afhjælpes ved at lufte ud. Dette er ikke tilfældet, og såfremt dette kunne løse problemet, har Frida Forsikring Agentur også derved selv bekræftet, at skaden er opstået før overtagelsesdagen."

Selskabet har den 19/9 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Domus Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores kunde fra den 25. oktober 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 adressen ..., som er opført i 2019 med overtagelsesdato den 7. januar 2022.

I forbindelse med handlen var der tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring. Policen og vilkårene vedlægges som **bilag A**.

Hertil var der udarbejdet en tilstandsrapport den 6. oktober 2021 (**klagers bilag 4**) samt et tillæg til købsaftalen den 16. oktober 2021 (**bilag 1**).

Dertil blev der den 29. marts 2022 udarbejdet en revision af tilstandsrapporten, som klager har fremlagt som **bilag 5**.

Klager anmeldte den 29. november 2022 og dermed over 11 måneder efter overtagelsen følgende:

Optrængning fugt fra sokkel.

Sammen med anmeldelsen fremsendte klager et tilbud på fjernelse af carporten og efterfølgende opbygning af carporten på ny (**bilag B**). Hertil fremsendte klager billeder af det anmeldte forhold inkl. en udtalelse fra [tredje selskab] fra den 11. november 2022 (**bilag C**).

Den 1. december 2022 vendte vi tilbage og afviste det anmeldte forhold, da skaden kunne være dækket af byggeskadeforsikringen tegnet i [andet selskab], hvorefter klager den 9. december 2022 vendte tilbage med en afgørelse fra byggeskadeforsikringen (**bilag D**).

Den 15. december 2022 meddelte vi, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen uanset den omstændighed, at byggeskadeforsikringen heller ikke dækkede det anmeldte forhold bl.a.

pga. skuret efter overtagelsen, var blevet flyttet herunder skimmelsvamp i et skur ikke udgjorde en dækningsberettiget skade over en ejerskifteforsikring (**bilag E**).

Klagers advokat fremsendte herefter den 10. marts 2023 en indsigelse over afgørelsen (**bilag F**), hvorefter Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 21. marts 2023 anmodede advokaten om supplerende oplysninger.

Den 30. marts 2023 fremsendte klagers advokat de efterspurgte oplysninger (**bilag G**) inkl. en faktura udstedt til sælgeren vedr. flytningen af skuret (**bilag H**) samt en revision/kontrol af den eksisterende tilstandsrapport (**bilag 5**).

Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling vendte herefter den 28. april 2023 tilbage og fastholdt afvisningen af det anmeldte forhold (**bilag J**).

Den 30. maj 2023 fremsendte klagers advokat endnu en indsigelse (**bilag K**) hvorefter afdelingen fastholdt afgørelsen under yderligere kommentarer den 12. juli 2023.

Domus opfattelse af sagen

Skimmelsvamp og opstigende grundfugt

1. Flytningen af skuret efter overtagelsen

Vi skal bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4A:

Forsikringen dækker ikke skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Klager overtog ejendommen den 7. januar 2022 jf. policen (**bilag A**).

Flytningen af skuret blev først påbegyndt den 6. januar 2022 jf. klagers advokats mail fra den 30. september 2023 og var derfor afsluttet efter policens ikrafttræden. I forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 6. oktober 2022, var skuret derfor ikke flyttet endnu.

Hertil skal vi bemærke, at følgende fremgår af vilkårenes pkt. 2:

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningerne og vvs-installationerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller det fremgår af el-installationsrapporten, at elinstallationerne ikke er gennemgået af en sagkyndig.

Som det fremgår af vilkårenes pkt. 2, gælder ejerskifteforsikringen alle bygningerne på ejendommen som de var placeret i forbindelse med bygningsgennemgangen og dermed før skuret blev flyttet.

Klagers advokat gør i sin mail fra den 30. marts 2023 følgende gældende (**bilag G**):

Der er således efter min opfattelse en helt klar årsagssammenhæng mellem flytningen af carporten og det opståede fugt og skimmelsvamp. I hele perioden forud for flytningen har det aldrig været et problem, men det opstod i umiddelbart tilknytning til flytningen af carporten.

Vi er enige med advokat i, at der først er opstået et problem med opstigende fugt og skimmelsvamp efter flytningen af skuret.

Som det fremgår af regningen for flytningen af skuret fra den 7. februar 2022 og dermed efter klagers overtagelsen af ejendommen. Der er i den forbindelse ikke sket en alm. flytning af skuret men bl.a. lavet følgende arbejder:

Etablering af nyt fundament+ gulv for redskabsrum/carport.

Omlægning af kloak regnvandsledning.

Carport afstives og flyttes med stor kran, monteres på det nye fundament og punktfundamenter Oprydning, bortkørsel af affald.

Opbrydning og bortkørsel af gl. fundament og gulv, opfyldning med stabilgrus klar til sand og fliser Excl. reetablering af flisebelægning

Excl. afmontering af vægbeklædning således at nuværende forankring til sokkel og punktfundamenter kan løsnes

Der er således af sælgers håndværker etableret et helt nyt fundament i forbindelse med flytningen af skuret og dermed en helt ny konstruktion. Når der ikke var tale om problemer med opstigende grundfugt i det oprindelige skur, finder vi ligesom klagers advokat også selv bemærker, at det er flytningen af skuret, som er årsag til den anmeldte skade, som derfor er opstået efter overtagelsen.

Den omstændighed, at der efter forsikringens ikrafttræden er sket en revision af tilstandsrapporten, ændrer ikke på, at årsagen til det det anmeldte forhold ikke var til stede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen og i øvrigt heller ikke en del af tilstandsrapporten fra den 6. oktober 2021 (**klagers bilag 4**), som har dannet grundlag for indtegningen af forsikringen.

Hertil fremgår der følgende fremgår af vilkårenes pkt. 5E.

Forsikringen dækker ikke forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport jf. vilkårenes punkt 5E.

Såfremt den reviderede rapport skulle erstatte den oprindelige rapport og dermed have betydning for dækningen over klagers tegnede ejerskifteforsikring, skulle den have været udarbejdet inden forsikringsaftalens indgåelse og ikke lang tid efter overtagelsen af ejendommen, som det er tilfældet i denne sag.

Forsikringen dækker derfor ikke det anmeldte forhold, når klager ikke har dokumenteret, at der var tale om problemer med opstigende grundfugt i skuret før flytningen af skuret/carporten, som den fremstod ved bygningsgennemgangen den 6. oktober 2021 og da den nye placering ikke er omfattet af forsikringen og skaden derfor har været til stede ved overtagelsen jf. vilkårenes pkt. 4A sammenholdt med pkt. 2 og 5E.

2.Opstigende grundfugt og skimmel

Vi skal bemærke, at der i vilkårenes pkt. 4B nævnt følgende:

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

Ved bygningsskade 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.

Med hensyn til den konstaterede skimmelsvamp, skal følgende betingelser være til stede, før der er mulighed for at dække skimmelsvamp over en ejerskifteforsikring jf. bl.a. kendelsen 98868 (**bilag L**) fra Ankenævnet for Forsikring:

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det efter 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.

Vedr. 1) skal vi bemærke, at uanset, at der er tale om et nyere skur fra 2019, er det ikke usædvanligt, at der kan forekomme opstigende grundfugt og dertilhørende skimmelsvamp i skure, som ikke er godkendt til beboelse, men alene er opført til brug for opbevaring af haveredskaber mv. Hertil er der alene konstateret skimmel i skuret, som ikke er trænedbrydende og ikke alvorlige skader eks. i form af råd.

Når skimlen ikke udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen mv., finder vi ikke betingelsen i pkt. 1) for dækning af skimmelsvamp er til stede.

I forhold til pkt. 2 i ovennævnte kendelse fra ankenævnet, befinder skimlen sig ikke i selve beboelsen, men alene i et skur og betingelserne for dækning jf. pkt. 2 er derfor heller ikke til stede.

Klager har derfor ikke løftet bevisbyrden for, at der er tale om en 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, når der alene er konstateret skimmel i en carport/skur, som ikke er godkendt som beboelse.

Når klager ikke har løftet bevisbyrden for, at betingelserne for dækning jf. gældende ankenævnspraksis og jf. pkt. 1) eller 2) er til stede, dækker forsikringen derfor ikke den konstaterede skimmel, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringen forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

1.4 Ankenævnspraksis

I kendelsen 96779 (**bilag M**) havde klager ligesom i denne sag anmeldt, at der var tale om skimmel i et udhus, som ikke var godkendt til beboelse, som var opført i 2014.

På trods af, at der jf. klageren 'vokser skimmel i en mængde der hverken er sundt for helbred eller effekter der burde kunne opbevares i bygningen' og der var tale om et skur, som 2019 var blevet

renoveret og isoleret, og havde fået ny udvendig beklædning og havde fået installeret varme udtalte ankenævnet følgende:

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en sekundær bygning, som er adskilt fra beboelsen. Hvis der måtte konstateres skimmelsvamp i et skur, udgør dette efter nævnets opfattelse som udgangspunkt ikke en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, idet skurets brugbarhed ikke nedsættes væsentligt herved.

Nævnet henviser til sin afgørelse i sag 88697. Nævnet har videre lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der forekommer råd eller øvrige trænedbrydende svampe i skuret, eller at der er uacceptable opfugtninger af træværk eller tegn på begyndende nedbrud. Nævnet finder det på den baggrund ikke bevist, at der er aktuelle bygningsskader på skuret, eller at skurets konstruktionsmæssige forhold i relation til fugt, ventilation og varme indebærer, at der er nærliggende risiko for bygningsskade.

I denne verserende sag er der også tale om en sekundær bygning, som er adskilt for beboelsen og det er derfor vores opfattelse, at kendelsen dokumenterer, at skimmelsvamp i en sekundær bygning ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ligesom i denne sag ikke er tale om råd eller lignende og derfor ikke er nærliggende risiko for skade.

Dertil har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 93.280 (**bilag N**). I kendelsen var der konstateret skimmelsvamp i tagkonstruktionen i en ejendom opført i 1968 samt mangelfuldt dampspærre mv. Ankenævnet lagde vægt på, at der ikke ligesom i denne sag var konstateret tegn på nedbrud af trækonstruktioner og gav derfor selskabet medhold uanset, at der var tale om mangelfuld dampspærre.

Det er vores opfattelse, at kendelserne er sammenlignelige med problemstillingen i denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder vi, at det anmeldte forhold, ikke på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi har ikke yderlige kommentarer til klagers høringsindlæg."

Klagernes advokat har i brev af 30/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Påstand:

Den i indbringelsen anførte påstand fastholdes med den undtagelse, at det nu er Domus Forsikring A/S og ikke Frida Forsikring Agentur A/S.

Supplerende sagsfremstilling:

Den tidsmæssige periode:

Indledningsvist skal det præciseres, at mine klienter først overtog ejendommen d. 15. januar 2022. Flytningen af carporten fandt sted d. 6. januar 2022, men var afsluttet inden [klagernes] overtagelse af ejendommen.

Derudover skal det bemærkes, at Domus Forsikrings henvisning til vilkårenes pkt. 4a forekommer åbenbart forkert.

Ordlyden af vilkårenes pkt. 4a er følgende:

'Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.'

Dette fremgår altså under punktet 'hvilke skader dækker forsikringen' i vilkårene. Det er desuden også det, der fremgår direkte af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, pkt. 5. Det må kunne forventes, at der ved direkte henvisninger til vilkårene i det mindste henvises korrekt.

Det er korrekt, at skuret ikke var flyttet i forbindelse med den oprindelige tilstandsrapports udarbejdelse d. 6. oktober 2021. Det er dog præcis derfor og netop af den grund, at der blev udarbejdet et tillæg til tilstandsrapporten. Hvis ikke dette skulle gælde på lige fod med den oprindelige tilstandsrapport, ville [klagerne] være fuldstændig prisgivet hvad angår deres muligheder for at sikre deres retsstilling.

Dertil kommer, at Domus Forsikrings fortolkning af vilkårenes pkt. 2 forekommer ganske vidtgående. Der ses ikke at være hjemmel til at indlægge sådanne forudsætninger i fortolkningen, som Domus Forsikring gør.

Det forekommer derfor ganske åbenbart, at skaden rent tidsmæssigt netop falder ind i den periode, hvor forsikringen dækker, jf. vilkårenes pkt. 4a. Det mener jeg derfor også, at Ankenævnet for Forsikring kan lægge til grund, idet forsikringen øverst på side 3 ligeledes bekræfter at være enig heri.

Selve skaderne:

Som sagens **Bilag 12** fremlægges yderligere billeder, der er taget i forbindelse med udbedring af skaderne.

Derudover skal det præciseres, at skaderne ikke består af opstigende grundfugt, som Domus Forsikring ellers angiver. Som det helt tydeligt fremgår af indbringelsen for Ankenævnet for Forsikring består skaderne i, at der kan trænge vand ind gennem bygningens konstruktion oppefra og dermed sprede sig nedad. Der er altså ikke tale om grundfugt. Det betyder også, at uanset hvilket fundament skuret havde stået på, så ville fundamentet i hvert fald under ingen omstændigheder have betydning for skaderne. Dertil kommer, at de håndværkere, der har udbedret skaderne blandt andet har konkluderet, at der er kommet vand ned gennem tagrenden.

Det skal i forlængelse heraf også præciseres, at udbedringen af skaderne endnu ikke er færdiggjort, og at der nu kommer vand ned gennem loftet 2 steder. Dette må ligeledes utvivlsomt karakteriseres som skader, som forsikringen bør dække.

For så vidt angår afgørelsen henvist til af Domus Forsikring i bilag L, så er faktum markant anderledes, end faktum i denne sag. I afgørelsen er der tale om opstigende grundfugt og der er tale om en gammel ejendom. Dette er præcis det modsatte faktum af, hvad der gør sig gældende i denne sag.

Dertil kommer, at afgørelsen hovedsageligt koncentrerer sig omkring skimmelsvamp. I nærværende sag er der tale om både skimmelsvamp og fugt. Derudover vægter nævnet i afgørelsen også ejendommens alder højt, hvilket ikke er et forhold, der gør sig gældende i denne sag. Herudover

er fugten og skimmelsvampen i nærværende sag i sådan et omfang og med sådan en intensitet, at det gør skuret ubrugeligt og nedsætter værdien heraf betragteligt. Skuret vil alt anden lige lide yderligere skade, såfremt [klagerne] ikke havde udbedret forholdet.
Det er også her nødvendigt at præcisere igen, at problemet i nærværende sag ikke er opstigende fugt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 6/10 2021 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af købsaftale af 15/10 2021 fremgår bl.a.:

"2. Overtagelsesdag aflevering og risikoovergang

Ejendommen overtages af køber den 15-01-2022 kl.12:00.

Det er aftalt mellem parterne, at køber får dispositionsret til ejendommen den 10-01-2022 ."

Af tillæg af 9/12 2021 til købsaftale af 15/10 2021 fremgår bl.a.:

"3. Ændring/tillæg til købsaftale

Tillæg til købsaftale:

Dette er et tillæg til købsaftalen vedr. ... udarbejdet 15.10.2021 og underskrevet af parterne henholdsvis d. 15.10.2021 (køberne) og d. 16.10.2021 (sælgerne).

Det er konstateret, at ejendommens carport/skur ikke er placeret i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, idet den aktuelle placering er 3,03 meter fra vejskel, jf. indmåling fra landinspektør ... Det fremgår af lokalplanen, at placering skal være min. 5 meter fra vejskel.

Det har ikke været muligt at opnå dispensation for den nuværende placering af carport/skur hos [kommunen].

Parterne har afholdt mødt/besigtigelse med ejendomsmægler og entreprenør på ejendommen den 4. december 2021.

Parterne har på baggrund heraf aftalt følgende:

- Carport/skur skal omplaceres for sælgers regning, herunder ny indmåling af carport/skur og godkendelse hos [kommunen]/opdatering af BBR. Tilsvarende skal sælger afholde omkostninger til eventuelle reparationer som følge af skader fra flytningen samt omkostninger til den bygnings-sagkyndiges besigtigelse.
- Omplacering af carport/skur og indsendelse af dokumentation til [kommunen] skal ske senest den 1. april 2022, idet der dog tages forbehold for vejrlig, herunder eksempelvis hård frost m.m., som kan forhindre arbejdets udførelse. Er arbejdet ikke udført senest den 1. april 2022 har køber mulighed for at lade arbejdet udføre på sælgers regning, idet der dog forinden skal gives et rimeligt varsel til sælger.
- Carport/skur flyttes 2 meter lineært, således den nuværende afstand til naboskellet opretholdes på ca. 90 cm. Den fremtidige placering bliver dermed ca. 5,03 meter fra vejskel. Parterne har erklæret, at de accepterer mindre afvigelser på +/- 3 cm i forbindelse med den endelige afsætning af carport/skur.

- Det er mellem parterne aftalt, at entreprenør ... forestår arbejdet med flytning af carport/skur samt det arbejde, som er forbundet hermed, herunder eksempelvis tilslutning til el, afledning af vand og flisearbejde, idet det er aftalt, at de fliser der ligger nord for skuret skal genbruges, således farveforskel mellem fliser forsøges undgået. Entreprenør ... har vurderet, at arbejdet kan påbegyndes i januar 2022. Eventuel aftale om opsætning af el-ladeboks m.m. i forbindelse med flytning af carport/skur er for købers regning og er sælger uvedkommende.
- Køber tilbageholder kr. 60.000,00 af købesummen indtil der er opnået godkendelse hos [kommunen] og den byggesagkyndige har godkendt skur/carport efter omplaceringen. Den byggesagkyndiges godkendelse fremsendes til såvel sælger som køber.
- Sælger forestår indhentelse af en byggesagkyndig, der om muligt skal være den samme, som har udfærdiget tilstandsrapport m.m. på ejendommen.
- Det af køber tilbageholdte beløb på kr. 60.000,00 skal frigives senest 7 dage efter, at der er opnået godkendelse hos [kommunen] samt den byggesagkyndige har godkendt skur/carport efter omplaceringen. Såfremt der efter flytning måtte være små reparationer, herunder eksempelvis pletmaling m.m., der skal afvente bedre vejr, er køber berettiget til at tilbageholde et mindre beløb svarende til omkostningerne til udbedring af sådanne små reparationer. Det præciseres, at såfremt omkostningerne til flytning af carport/skur mod forventning overstiger det deponeret beløb, så skal køber stadig holdes skadesløs for yderligere omkostninger.
- Parterne frafalder købsaftalens klausul i pkt. 11 – omhandlende: 'Handlen er fra købers side betinget af, at både carport og skur registreres korrekt på ejendommen. Dette skal være gjort senest 15. dec. 2021'. Handlen betragtes således herefter som endelig."

Af revision af 29/3 2022 til tilstandsrapport af 6/10 2021 fremgår bl.a.:

"Revision

Der er i denne tilstandsrapport foretaget ændringer efter den er oprettet. En revision af den originale tilstandsrapport ændrer ikke på dens gyldighed og heller ikke på rapportens udløbsdato. Der kan til en tilstandsrapport foretages ændringer til de generelle oplysninger om ejendommen eller der kan tilføjes og slettes skader i skadesoversigten. Nedenfor fremgår det hvad der er ændret i tilstandsrapporten og hvornår revisionen er foretaget.

Revision 1 af 29.03.2022

Bygningssagkyndigs bemærkninger til revisionen: Der er ingen tilføjelse til rapporten."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2. Hvad er omfattet af forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningerne og vvs-installationerne ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige, eller det fremgår af el-installationsrapporten, at elinstallationerne ikke er gennemgået af en sagkyndig.

...

4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade 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.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

E Forhold, som det godtgøres, at forsikringstager havde kendskab til, før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdekkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse kommer til forsikringstagers kundskab ved dennes modtagelse af teknisk revisors rapport."

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog ifølge købsaftalen den forsikrede ejendom – der er fra 2019 med en carport fra 2020 – den 15/1 2022 med dispositionsret den 10/1 2022. Ejerskifteforsikringen trådte ifølge den fremlagte police i kraft den 7/1 2022. Af tillæg af 9/12 2021 til købsaftale af 15/10 2021 fremgår det, at carporten ikke er placeret i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, at det ikke har været muligt at opnå dispensation fra kommunen, og at carporten derfor skal omplaceres for sælgers regning. Carporten skal ifølge tillæg til købsaftalen være omplaceret – og dokumentation indsendt til kommunen – senest 1/4 2022. Den 29/3 2022 blev der udfærdiget en revision af tilstandsrapporten, hvoraf det fremgår, at "der er ingen tilføjelse til rapporten". Klagerne anmeldte den 29/11 2022 "optrængning fugt fra sokkel". Klagerne ønsker, at selskabet dækker skaderne på carporten.

Klagerne har anført, at de først overtog ejendommen den 15/1 2022, og at flytningen af carporten fandt sted 6/1 2022 og var afsluttet inden overtagelsen. Det fremgår af den reviderede tilstandsrapport af 29/3 2022, at carporten på dette tidspunktet fremstod mangelfri. Efterfølgende er det konstateret, at carporten er blevet fyldt med skimmelsvamp og fugt. Det er åbenbart, at skaden rent tidsmæssigt falder ind i den periode, hvor forsikringen dækker i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4A. Skadesrisikoen var således til stede før overtagelse, hvilket understøttes af tilstandsrapporterne, da der på intet tidspunkt før har været problemer med fugt og skimmelsvamp, hvilket først opstår efter flytningen af carporten. Klagerne har anført, at

"der er således utvivlsomt årsagssammenhæng mellem flytningen og den opstående fugt og skimmelsvamp. Risikoen for skaden var således til stede før overtagelsesdagen, men skaden viste sig først efter. Det er med andre ord en skjult mangel, som der netop tegnes ejerskifteforsikringer for at dække". Klagerne har påpeget, at skaderne består i, at der kan trænge vand ind gennem bygningens konstruktion oppefra og sprede sig nedad. Der er altså ikke tale om grundfugt. Klagerne har anført, at det betyder, at uanset hvilket fundament, der havde været, så ville fundamentet ikke have betydning for skaderne. De håndværkere, der har udbedret skaderne, har blandt andet konkluderet, at der er kommet vand ned gennem tagrenden. Klagerne har anført, at "det skal i forlængelse heraf også præciseres, at udbedringen af skaderne endnu ikke er færdiggjort, og at der nu kommer vand ned gennem loftet 2 steder. Dette må ligeledes utvivlsomt karakteriseres som skader, som forsikringen bør dække".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at "klager ikke har dokumenteret, at der var tale om problemer med opstigende grundfugt i skuret før flytningen af skuret/carporten, som den fremstod ved bygningsgennemgangen den 6. oktober 2021 og da den nye placering ikke er omfattet af forsikringen og skaden derfor har været til stede ved overtagelsen jf. vilkårenes pkt. 4A sammenholdt med pkt. 2 og 5E".

Det fremgår af købsaftale af 15/10 2021, at "ejendommen overtages af køber den 15-01-2022 kl. 12:00. Det er aftalt mellem parterne, at køber får dispositionsret til ejendommen den 10-01-2022".

Det fremgår af tillæg af 9/12 2021 til købsaftale af 15/10 2021, at "det er konstateret, at ejendommens carport/skur ikke er placeret i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, idet den aktuelle placering er 3,03 meter fra vejskel, jf. indmåling fra landinspektør ... Det fremgår af lokalplanen, at placering skal være min. 5 meter fra vejskel. Det har ikke været muligt at opnå dispensation for den nuværende placering af carport/skur hos [kommunen]. Parterne har afholdt mødt/besigtigelse med ejendomsmægler og entreprenør på ejendommen den 4. december 2021. Parterne har på baggrund heraf aftalt følgende: • Carport/skur skal omplaceres for sælgers regning, herunder ny indmåling af carport/skur og godkendelse hos [kommu-

nen]/opdatering af BBR. Tilsvarende skal sælger afholde omkostninger til eventuelle reparationer som følge af skader fra flytningen samt omkostninger til den bygningssagkyndiges besigtigelse. • Omplacering af carport/skur og indsendelse af dokumentation til [kommunen] skal ske senest den 1. april 2022, idet der dog tages forbehold for vejrlig, herunder eksempelvis hård frost m.m., som kan forhindre arbejdets udførelse. ... • Carport/skur flyttes 2 meter lineært, således den nuværende afstand til naboskellet opretholdes på ca. 90 cm. ... Det er mellem parterne aftalt, at entreprenør ... forestår arbejdet med flytning af carport/skur samt det arbejde, som er forbundet hermed, herunder eksempelvis tilslutning til el, afledning af vand og flisearbejde, idet det er aftalt, at de fliser der ligger nord for skuret skal genbruges, således farveforskel mellem fliser forsøges undgået. Entreprenør ... har vurderet, at arbejdet kan påbegyndes i januar 2022. ... Køber tilbageholder kr. 60.000,00 af købesummen indtil der er opnået godkendelse hos [kommunen] og den byggesagkyndige har godkendt skur/carport efter omplaceringen. Den byggesagkyndiges godkendelse fremsendes til såvel sælger som køber. • Sælger forestår indhentelse af en byggesagkyndig, der om muligt skal være den samme, som har udfærdiget tilstandsrapport m.m. på ejendommen. • Det af køber tilbageholdte beløb på kr. 60.000,00 skal frigives senest 7 dage efter, at der er opnået godkendelse hos [kommunen] samt den byggesagkyndige har godkendt skur/carport efter omplaceringen. Såfremt der efter flytning måtte være små reparationer, herunder eksempelvis pletmaling m.m., der skal afvente bedre vejr, er køber berettiget til at tilbageholde et mindre beløb svarende til omkostningerne til udbedring af sådanne små reparationer. Det præciseres, at såfremt omkostningerne til flytning af carport/skur mod forventning overstiger det deponeret beløb, så skal køber stadig holdes skadesløs for yderligere omkostninger".

Det fremgår af revision af 29/3 2022 til tilstandsrapport af 6/10 2021, at "bygningssagkyndigs bemærkninger til revisionen: Der er ingen tilføjelse til rapporten".

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

Ankenævnet for Forsikring

16.

100570

Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at selskabet alene har indtegnet forsikringen på baggrund af tilstandsrapporten af 6/10 2021. Nævnet har i den sammenhæng lagt vægt på, at selskabet i indlæg af 19/9 2023 til nævnet har oplyst, at tilstandsrapporten af 6/10 2021 har dannet grundlag for indtegningen af forsikringen, og at der i sagen ikke er fremlagt oplysninger om, at selskabet har haft viden om den af sælger og køber indgåede aftale om flytning af carporten, da klagerne tegnede ejerskiftforsikringen hos selskabet. Det udfærdigede tillæg til tilstandsrapporten, der er udfærdiget efter klagernes overtagelse af ejendommen, har herefter ikke nogen retsvirkning i forhold til selskabets dækningspligt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet af yde dækning for skaderne på carporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klagerne ikke har godtgjort, at arbejdet med at omplacere carporten, hvilket bl.a. omfattede etablering af nyt fundament, omlægning af kloak samt flytning med stor kran af carport/skur, var færdiggjort i et sådant omfang, at de nu anmeldte problemer med konstruktionen var til stede og udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4A, før overtagelsesdatoen den 10/1 2022, hvor klagerne ifølge købsaftalen af 15/10 2021 fik dispositionsret til ejendommen. Nævnet har i den sammenhæng lagt vægt på, at arbejdet med flytningen af carporten ifølge klageren først blev påbegyndt 6/1 2022.

Nævnet har også lagt vægt på, at der er enighed mellem klagerne og selskabet om, at årsagen til anmeldte skader først er opstået i forbindelse med flytningen af carporten.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

17.

100570

Klagerne får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', with a stylized, cursive script.

Peter Thønnings