

Ankenævnet for Forsikring

Den 1. maj 2024 blev i sag nr. 100636:

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 31/10 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Har fået lavet en Syn og Skøns rapport, her fremgår det at dampspærrens udførelse ikke er afsluttet håndværksmæssigt korrekt ved overgang til facadens bagmur, idet denne ikke er klemmt, fuget eller tapet langs gipsloftet i etageadskillelsen hvori det fermgik at i perioder med stor forskel på ude- og indetemperaturen vil der derfor være en betydelig risiko for at varm fugtig luft trænger ud i tagkonstruktionen og kondenserer, med deraf følgende risiko for råd og svamp i de organiske materialer der forefindes i tagkonstruktionen. Her påpegede min Syn & Skøn at en udbedring/kontrol er påkrævet, såfremt der på sigt ikke skal opstå skader på tagkonstruktionen. Derfor anmeldte jeg det til ejerskiften, da taget er fra 2014-2015, og fejlen og derved risikoen for skade fra før jeg overtog huset. Ejerskiften sendte deres taksator ud som ikke mente der var nærliggende risiko for konstruktionssvigt, dog hvor han vurderede at risikoen for skimmelvækst var forøget, hvilket jeg tolker som en risiko for at skimmelvækst nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Frida/Domus afviste på baggrund af dette skaden (uden jeg havde set taksator rapporten fra dem). Jeg ankede deres afgørelse og bad om akt indsigt i taksator rapporten og den fik jeg, hvor de dog holder fast i deres afvisning af skaden. Min anmeldelse af skade er ikke på baggrund af ulovlige bygningsindretninger (som kræver en udvidet) men pga. risiko for skade som en basis dækker.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Erstatning eller delvis erstatning for at få udbedret fejlen så der ikke er risiko for skade og skimmelsvamp/råd i fremtiden"

Ankenævnet for Forsikring

2.

100636

Selskabet har den 23/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Domus Forsikring A/S har modtaget klagen fra den 3. november 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 1917 med overtagelsesdato den 1. august 2021. I forbindelse med handlen var der tegnet en 10-årig basis ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Vilkårene og policen fremlægges som **bilag A**.

Der blev i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 18. januar 2021 (**bilag B**). Klager anmeldte den 16. marts 2023 følgende:

Der belv lagt nyt tag på huset inkl. dampspærre i 2014. Dampspærren er ikke afsluttet korrekt ved overgangen til facadens bagmur, da den ikke er tapet fast men hænger løst. Derfor vil der være en stor risiko for råd og svamp i tagkonstruktionen pga. kondens ved forskel på ude og indetemperaturen. 3. part Syn&Skøn vurdere at udbedring er påkrævet for at der ikke vil opstå skade i fremtiden

I forhold til hvordan skaden blev opdaget oplyste klager følgende:

Ved at jeg synes det var koldt i badeværelset nedenunder skunken fra badeværelset på 1.sal bag ved brusekabinen. Så undersøgte det og kunne se der stort set ikke var nogen isolering. Havde også tænkt over det var utroligt koldt langs med væggen i soveværelset når det blæser. Da jeg spurgte en tømmers om jeg kunne isolere bag skunklemmen i badeværelset hvor det manglede (andre dele af skunken er der isolering så vidt der kan ses), påpegede han at der var noget der så forkert ud med dampspærren. Dette kom han og han tjekkede et stykke tid efter for at være sikker. Herefter fik jeg Syn&Skøn indover. Spurgte også min advokat som også nævnte det. Dog havde jeg meget andet i gang, så tænkte ikke over alvoren ved det og fik ikke gjort yderligere før nu.

Sammen med anmeldelsen vedlagde klager et billede af det anmeldte forhold (**bilag C**) samt et notat fra civilingeniør ... fra den 4. juni 2022 (**bilag D**).

Herefter besigtigede ekstern rådgiver OBH Rådgivende Ingeniører det anmeldte forhold den 24. april 2023. Rapporten fremlægges som **bilag E**.

Da OBH ikke vurderede, at der var nærliggende risiko for skade, meddelte vi den 27. juni 2023, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen (**bilag F**).

Klager fremsendte herefter den 27. juni 2023 en indsigelse over afgørelsen (**bilag G**).

Den 26. september 2023 fastholdt vi, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen, da der ikke var sket nogen former for skader i 8-9 år efter renoveringen af bl.a. loftet/dampspærren (**bilag H**).

Domus opfattelse af sagen

OBH har i forbindelse med besigtigelsen den 24. april 2023 bemærket følgende:

Ved besigtigelsen konstateres det er at dampspærren ikke er tætnet mod tagfoden, hvorved fugt-holdig luft kan trænge op i tagkonstruktionen med deraf følgende risiko for følgeskader. Forholdet er konstateret gennem en installationslem på badeværelset, hvor dampspærren ses løsthængende mod bjælkelaget i etageadskillelsen – denne burde være klæbet og klemt mod bagmuren.

I forbindelse med beskrivelsen af skadeomfanget har OBH vurderet følgende:

Der er på besigtigelsestidspunktet ikke konstateret skader på visuelt tilgængelige konstruktionsdele, som følge af den manglende tætning af dampspærren. FT oplyser at de langs skunken opleves værende en kuldebro, hvilket vurderes relaterbar til omhandlende forhold.

Der vurderes ikke værende nærliggende risiko for konstruktionssvigt, dog vurderes risikoen for skimmelvækst værende forøget.

Følgende fremgår af vilkårene for forsikringens pkt. 4B:

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

Ved bygningskade forstås brud, lækage, deformering, 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.

Som det fremgår af oplysningerne fra OBH, er dampspærren etableret i forbindelse med renoveringen af taget tilbage til 2014.

Der er ikke konstateret nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold på trods af, at der nu er gået 9 år siden renoveringen.

Der er således ikke konstateret eks. råds-kader eller andre alvorlige skader, som følge af måden dampspærren er udført på. Hertil er der heller ikke konstateret skimmelsvamp, hvilket ellers er helt almindeligt forekommende i tagrum.

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

Som det også fremgår af rapporten fra OBH, vurderer rådgiveren ikke, at der er nærliggende risiko for skade.

At der kan forekomme en kuldebro, som er anført i rapporten fra OBH, er heller ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion.

Samlet fastholder vi, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at det anmeldte forhold udgør nærliggende risiko for skade og vi fastholder derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 93.280 (**bilag I**). I kendelsen var der tale om en 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 er sammenlignelig med denne sag.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at det der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i mail af 15/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Hermed opfølgning til Domus Forsikrings høringsvar 23/1-2023.

Som Domus skriver blev der i forbindelsen med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 18 Januar 2021 (bilag B). I denne var der ikke anmærkning om manglende/forkert lavet dampspærre. Dette burde der have været da der var let adgang til skunk i badeværelset hvor der var let adgang med frit udsyn til fejlen. Det samme gør sig gældende fra det ene børneværelse fra modsatte side af huset/taget, hvor der også her var let adgang til skunken og frit udsyn til fejlen. Dog var det ikke en fejl jeg var klar over, før en tømmergjorde mig bekendt med det, da jeg spurgte om isolering. Iflg. Domus og OBH skriver de følgende *'Da OBH ikke vurderede, at der var nærliggende risiko for skade, meddelte vi den 27. juni 2023, at det anmeldte forhold ikke var dækket af forsikringen (bilag F).'* Dog skriver OBH også klart og tydeligt at *'risikoen for skimmelvækst værende forøget'* (Bilag E, sektion 5.) – dette mener jeg helt bestemt er et klart bevis fra OBH og Domus selv, om at fejlen/skaden burde være dækket af ejerskifteforsikringen, da det blot er en anden måde at formulere *'nærtliggende risiko'* på, dog en måde som de bruger for at komme uden om deres egen beskrivelse af hvad de dækker.

Domus skriver selv at vilkårene for forsikringens pkt. 4B er at den dækker hvis *'en skade eller nærtliggende nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt'*. Ved skimmelsvamp vil dette være gældende, da boligen ikke længere vil kunne sælges til den samme værdi uden udbedring af skaden. Desuden vil en tilstandsrapport normalt påpege den manglede dampspærre påsætning som er la- vet forkert. Alle fagkyndige personer vil sige at boligens værdi vil falde hvis der opstår skimmelsvamp som ikke udbedres inden et salg.

Domus skriver der ikke var sket nogen skader i de 8-9år efter renoveringen, dette er en påstand og ikke bevist eller tjekket, og denne sag mod Domus drejer sig ikke om en aktuel skade, men den nærtliggende risiko for skade, eller forøget risiko som de selv skriver via OBH. Så jeg mener det er useriøst og ikke relevant at Domus skriver at der *'således ikke er konstateret eks råds-kader eller andre alvorlige skader som følge af måden dampspærren er udført på. Hertil er der heller ikke konstateret skimmelsvamp, hvilket ellers er helt almindeligt forekommende i tagrum'*. For det første kan Domus slet ikke skrive dette, da de ikke har undersøgt det, og ikke kan kommentere for det. Sagen er som sagt ikke startet pga. af en skade, men fordi jeg gerne vil sikre mig det ikke sker i fremtiden da en udbedring af skade er langt dyrere end at forebygge den nu. Og for det andet er der ikke testet for skimmelsvamp, så den kommentar kan Domus heller ikke støtte op med noget. At Domus mener det helt normalt med skimmelsvamp i et nyt tag lavet efter de rigtige byggeretningslinjer er også en kommentar jeg er meget uforstående overfor? Hvor har de den viden fra? Den mener jeg er dybt useriøs. Hvis det er tilfældet ville man jo ikke have lavet et nyt tag som man gør i

dag – måske det er tilfældet i et gammelt tag. Og desuden skriver OBH ikke noget om dette, så igen vil mene Domus skriver påstande de ikke kan dokumentere, og intet har med sagen at gøre. Og at der ikke er dokumenteret skade efter 9 år, har igen intet med sagen at gøre – nærtliggende risiko eller forøget risiko er per definition ikke ensbetydende med at skaden vil ske, def. på risiko. Var der sket en skade, havde jeg kørt sagen på denne til Domus og ikke på den nærtliggende risiko. Derfor jeg fik lavet en syn og skøns rapport (bilag 1, side 6).

I OBH rapporten står der ligeledes at forholdet blev konstateret igennem en installationslem i badeværelset, dog mangler OBH gruppen af nævne at samme forhold også blev konstateret på den modsatte tag siden igennem en installationslem indtil hvor gulvvarme anlægget sidder, hvilket kan ses i IBH rapporten da de to sidste billeder netop er fra denne installationslem. Så fejlen er konstateret på begge sider af tagryggen (Bilag E). En kritisk beskrivelse jeg mener mangler i OBH notatet, billederne er dog med.

Derfor fastholder jeg min påstand om at jeg har løftet bevisbyrden, både i forhold til eget notat fra Syn og Skøn (bilag 1) og via Domus's egen rapport fra OBH gruppen (Bilag E), hvor de som nævnt skriver der er forøget risiko for skimmelsvamp – omformulering af nærtliggende som jer tolker det. Samt at sagen ikke omhandler en skade eller kuldebro, hvilket ikke har noget med sagen at gøre. Men helt generelt er denne fejl en som burde være noteret i tilstandsrapporten da den kan potentielt have en negativ effekt for huset og dets værdi (havde dette været sket, ville Domus ikke skulle have dækket sagen, men vi kunne have bedt sælger om det inden køb, men dette var ikke muligt pga. tilstandsrapporten).

Sidste på vedr. svar fra Domus er deres kommentar om Ankenævnspraksis hvor de referer til sag 93.280 (bilag I). Her skriver Domus at det er deres opfattelse at kendelsen er sammenlignelig med min sag.

Dette er efter min opfattelse og efter gennemlæsning af sag 93.280 helt forkert og overhovedet ikke en sammenlignelig sag. Dette gør at jeg ikke tror Domus selv har læst 93.280 i detalje eller har forstået min sag korrekt.

Efter gennem af sag 93.280 ser jeg ikke nogen sammenlignelighed. Sagen drejer sig om et hus med fladt tag fra 1968 med tagpap og ikke murer mesterhus fra 1917 med skråt tegltag, hvor hele taget og undertaget og isolering blev udskiftet i 2014. I sagen 93.280 der er konstateret skimmelsvamp, og sagen omhandler at der er sket en skade og hvor meget af fokus er på mangelfuld ventilation og diskussion af en efterisolering der var lavet, så intet sammenligneligt med min sag. Sagen drejer sig om en skade til ca.. 700k kr, hvor vores nok er mere 50-70k kr (ref. OBHs bud). Desuden er vores forebyggende og ikke en aktuel skade. Her mener jeg det er i alles interesse (især Domus) at forebygge en skade, fremfor at skulle betale et langt større beløb senere hvis skaden opstår, da fejlen jo af dem selv er bevist at være fra før overtagelse af huset.

Dampspærren i sag 93.280 er også af en helt anden slags end i vores hus (bilag I, s. 7 afsnit Dampspærre). Her refereres desuden til dampspærre fra ejendommens opførelsestidspunkt etc. Dette er ikke sammenligneligt med min sag, da alt blev lavet i 2014, og derfor kan argumentet med en ældre konstruktion ikke bruges. Og det kan derfor ikke forventet at der i en ny konstruktion fra 2014 kan forventes skimmelforekomst – måske det er tilfældet i en gammel konstruktion og måde at lave det på, men ikke i nyt. Og som sagt er denne sag baseret på et fladt tag og tagpap. Desuden nævnes der også i 93.280 at der i 1. April 2006 blev indført et tæthedskrav, hvor vores tag-

konstruktion blev lavet fra bunden i 2014. Sagen støtте desuden mit argument om at skimmel-svamp forringer boligens værdi, eftersom en udbedring i denne sag koster 700k kr, og skulle tilsvarende ske for mig, ville den sum jo skulle tages fra salgsværdien. Desuden omhandler sag 93.280 meget om fortolkning af DMR og Tis rapporter og vurdering af skimmelsvamp, hvilket ikke er relevant for min sag. Sagen henviser også til bygningens alder, dog skal vores tagkonstruktion og dampspærre sammenlignes med en bygning fra 2014 da alt blev lavet her, og derfor vil jeg mene vores sag opfylder forsikringens skadebegreb.

På grund af ovenstående mener jeg derfor at der burde være dækning af min sag fra Domus og at jeg burde få medhold imod Domus af de anførte grunde."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 18/1 2021 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af notat af 4/6 2022 fra klagerens rådgivende ingeniør fremgår bl.a.:

"Efter anmodning fra de nuværende ejere af ovennævnte ejendom har undertegnede besigtiget denne onsdag den 30. marts 2022.

Årsagen hertil er, at ejerne siden overtagelsen af ejendommen i august 2021 har konstateret en række tvivlsomme og kritiske forhold de gerne vil have en faglig vurdering af, da de ikke mener at disse lever op til en håndværksmæssig korrekt udførelse.

...

Dampspærre i skunk og skråvægge på 1. sal:

Ejendommens 1. sal er udført med varm skunk, hvilket betyder at dampspærren er monteret umiddelbart bag de gipsplader der via forskalling er monteret på bagsiden af tagkonstruktionens spærhoveder.

Ved en kontrol af dampspærrens udførelse via skunklem i badeværelset på 1. sal er det imidlertid konstateret, at denne ikke er afsluttet håndværksmæssigt korrekt ved overgang til facadens bagmur, idet denne ikke er klemt, fuget eller tapet langs gipsloftet i etageadskillelsen (se foto nr. 5).

I perioder med stor forskel på ude- og indetemperaturen vil der derfor være en betydelig risiko for at varm fugtig luft trænger ud i tagkonstruktionen og kondenserer, med deraf følgende risiko for råd og svamp i de organiske materialer der forefindes i tagkonstruktionen.

Det har ikke uden destruktive indgreb været muligt at undersøge, hvorvidt den mangelfulde afslutning på dampspærren gør sig gældende for alle skråvægges overgang til bagmuren, men det vurderes at være overvejende sandsynligt at dette er tilfældet, da den synlige del vidner om en mangelfuld forståelse for dampspærrens funktion.

På baggrund af de konstaterede mangelfulde forhold er det derfor undertegnede vurdering at afslutningen på dampspærren langs tagetagen skråvægge ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, hvorfor en udbedring/kontrol er påkrævet, såfremt der på sigt ikke skal opstå skader på tagkonstruktionen.

Det er endvidere undertegnedes vurdering, at ovennævnte forhold burde have været registreret samt påtalt i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten for den berørte ejendom.

...

Foto nr. 5: Mangelfuld afslutning på dampspærre i skunk."

Af selskabets taksatorrapport af 24/4 2023 fremgår bl.a.:

"Anmeldelse ...:

Anmeldelsen omhandler dampspærren i tagkonstruktionen som af FT er konstateret værende med manglende tætning mod tagfoden, med deraf følgende risiko for skader.

Hvilken bygningsdel samt alder:

Tagkonstruktionen og den omhandlende dampspærre er opført i 2014.

...

4. Årsag til skade

Ved besigtigelsen konstateres det er at dampspærren ikke er tætnet mod tagfoden, hvorved fugt-holdig luft kan trænge op i tagkonstruktionen med deraf følgende risiko for følgeskader. Forholdet er konstateret gennem en installationslem på badeværelset, hvor dampspærren ses løsthængende mod bjælkelaget i etageadskillelsen – denne burde være klæbet og klemt mod bagmuren.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Der er på besigtigelsestidspunktet ikke konstateret skader på visuelt tilgængelige konstruktionsdele, som følge af den manglende tætning af dampspærren. FT oplyser at de langs skunken opleves værende en kuldebro, hvilket vurderes relaterbar til omhandlende forhold.

Der vurderes ikke værende nærliggende risiko for konstruktionssvigt, dog vurderes risikoen for skimmelvækst værende forøget.

6. Beskrivelse af skadeudgift

Skunken demonteres i sin helhed og dampspærren klæbes til bagmuren. Herefter kan vægoverfladen reetableres.

Det er vores vurdering at ovenstående beløber sig til kr. 50.000-70.000 inkl. moms.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)

Det er vores vurdering at forholdet var til stede ved overtagelsestidspunktet.

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)

Ingen anmærkning i TR vedr. det omhandlende forhold."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"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, deformering, 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1917 – den 1/8 2021. Klageren anmeldte den 16/3 2023, at dampspærren – der er fra 2014, hvor der blev lagt nyt tag – ikke er afsluttet korrekt ved overgangen til facadens bagmur, og at der vil være stor risiko for råd og svamp i tagkonstruktionen pga. kondens ved forskel på ude- og indetemperaturen. Klageren ønsker "erstatning eller delvis erstatning for at få udbedret fejlen så der ikke er risiko for skade og skimmelsvamp/råd i fremtiden".

Klageren har anført, at det fremgår af notatet fra klagerens rådgivende ingeniør, at "dampspærrens udførelse ikke er afsluttet håndværksmæssigt korrekt ved overgang til facadens bagmur, idet denne ikke er klemmt, fuget eller tapet langs gipsloftet i etageadskillelsen hvori det fremgik, at i perioder med stor forskel på ude- og indetemperaturen vil der derfor være en betydelig risiko for at varm fugtig luft trænger ud i tagkonstruktionen og kondenserer, med deraf følgende risiko for råd og svamp i de organiske materialer der forefindes i tagkonstruktionen". Klagerens rådgivende ingeniør har påpeget, at en udbedring/kontrol er påkrævet, såfremt der på ikke på sigt skal opstå skader på tagkonstruktionen. Hvad angår, at selskabet skriver, at der ikke er sket nogen skader i de 8-9 år, der er gået, så er dette en påstand og ikke bevist eller tjekket. Klageren har påpeget, at sagen ikke drejer sig om en aktuel skade, men om den nærliggende risiko for skade. Klageren har anført, at "det er useriøst og ikke relevant at Domus skriver at der "således ikke er konstateret eks. rådskader eller andre alvorlige skader som følge af måden dampspærren er udført på. Hertil er der heller ikke konstateret skimmelsvamp, hvilket ellers er helt almindeligt forekommende i tagrum". For det første kan Domus slet ikke skrive dette, da de ikke har undersøgt det, og ikke kan kommentere for det.

Sagen er som sagt ikke startet pga. af en skade, men fordi jeg gerne vil sikre mig det ikke sker i fremtiden da en udbedring af skade er langt dyrere end at forebygge den nu. Og for det andet er der ikke testet for skimmelsvamp, så den kommentar kan Domus heller ikke støtte op med noget. At Domus mener det helt normalt med skimmelsvamp i et nyt tag lavet efter de rigtige byggeretningslinjer, er også en kommentar jeg er meget uforstående overfor? Hvor har de den viden fra? Den mener jeg er dybt useriøs".

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der ikke er konstateret nogen former for skader, som følge af det anmeldte forhold på trods af, at der er gået 9 år siden renoveringen, og at "som det også fremgår af rapporten fra OBH, vurderer rådgiveren ikke, at der er nærliggende risiko for skade".

Det fremgår af notat af 4/6 2022 fra klagerens rådgivende ingeniør, at "ejendommens 1. sal er udført med varm skunk, hvilket betyder at dampspærren er monteret umiddelbart bag de gipsplader der via forskalling er monteret på bagsiden af tagkonstruktionens spærhoveder. Ved en kontrol af dampspærrens udførelse via skunklem i badeværelset på 1. sal er det imidlertid konstateret, at denne ikke er afsluttet håndværksmæssigt korrekt ved overgang til facadens bagmur, idet denne ikke er klemt, fuget eller tapet langs gipsloftet i etageadskillelsen (se foto nr. 5). I perioder med stor forskel på ude- og indetemperaturen vil der derfor være en betydelig risiko for at varm fugtig luft trænger ud i tagkonstruktionen og kondenserer, med deraf følgende risiko for råd og svamp i de organiske materialer der forefindes i tagkonstruktionen. Det har ikke uden destruktive indgreb været muligt at undersøge, hvorvidt den mangelfulde afslutning på dampspærren gør sig gældende for alle skråægges overgang til bagmuren, men det vurderes at være overvejende sandsynligt at dette er tilfældet, da den synlige del vidner om en mangelfuld forståelse for dampspærrens funktion. På baggrund af de konstaterede mangelfulde forhold er det derfor undertegnede vurdering at afslutningen på dampspærren langs tagetagen skråægge ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, hvorfor en udbedring/kontrol er påkrævet, såfremt der på sigt ikke skal opstå skader på tagkonstruktionen.

Det er endvidere undertegnedes vurdering, at ovennævnte forhold burde have været registreret samt påtalt i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten for den berørte ejendom".

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 24/4 2023, at "ved besigtigelsen konstateres det, at dampspærren ikke er tætnet mod tagfoden, hvorved fugtholdig luft kan trænge op i tagkonstruktionen med deraf følgende risiko for følgeskader. Forholdet er konstateret gennem en installationslem på badeværelset, hvor dampspærren ses løsthængende mod bjælkelaget i etageadskillelsen – denne burde være klæbet og klemmt mod bagmuren. **5. Beskrivelse af skadesomfang** Der er på besigtigelsestidspunktet ikke konstateret skader på visuelt tilgængelige konstruktionsdele, som følge af den manglende tætning af dampspærren. FT oplyser at de langs skunken opleves værende en kuldebro, hvilket vurderes relaterbar til omhandlende forhold. Der vurderes ikke værende nærliggende risiko for konstruktionssvigt, dog vurderes risikoen for skimmelvækst værende forøget".

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.

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 der er forhold ved dampspærren, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

11.

100636

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/8 2021 og anmeldte forholdet den 16/3 2023.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, at dampspærren er fra 2014, og at der ikke er konstateret råd eller fugtskader som følge af, at dampspærren ikke er afsluttet håndværksmæssigt korrekt.

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.



Peter Thønnings