

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 14. maj 2025 blev i sag nr. 100941:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Betri Trygging
Kongabrugvin 1
Postboks 329
110 Tórshavn
Færøerne

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 2/1 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

På grund af håndværksmæssigt forkert udført udhæng, kommer regnvand ind på øversteloftet i så store mængder, at luftfugtigheden bliver så høj, at der er udviklet så kraftig skimmelsvamp, at boligen er ubeboelig.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At Betri Trygging betaler reparation af udhæng samt rensning af tagrum m.m."

I vedlagte brev har klageren til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vil hermed klage over forsikringsselskabet Betri Trygging's afgørelse i sag nr. ...

Mit krav til ejerskifteforsikringen drejer sig om udbedringsomkostninger til reparation af udhæng, se mere nedenfor, og rensning af tagrum m.m.

Sagens omstændigheder er følgende:

I marts måned 2021 køber jeg ejendommen på matr.nr. ... Kort efter konstaterede jeg, at krydsfinerpladerne på øversteloft var misfarvede.

Øversteloftet er ikke i brug til dagligt og bliver kun brugt til opbevaring, og derfor gik der nogen tid, til jeg igen kom op på loftet, og denne gang blev jeg mødt med en voldsom fugt og finerplader, der var blevet endnu mere misfarvede.

Denne gang fik jeg fat i en byggemester, der skulle hjælpe mig med at finde frem til årsagen til den voldsomme fugt på loftet. Jeg anskaffede mig også to affugtere, der siden hen har kørt med jævne mellemrum for at mindske om fugten på loftet. Byggemesteren konstaterede, at udhænget ikke var korrekt udført ifølge færøske vejrforhold og almindelig færøsk byggeskik.

Jeg anmeldte herefter skaden ind til ejerskifteforsikringen, som har afvist kravet ad flere omgange.

Begrundelse for krav

Jeg vil hermed begrunde mit krav på erstatning med udgangspunkt i forsikringsbetingelser for Ejerskifteforsikring fra januar 2015.

Forsikringsbetingelsernes krav til dækning

I henhold til punkt 13.01 dækker forsikringen skade eller risiko for skade, der var til stede, da køber overtog ejendommen, og som bliver konstaterede og anmeldt i forsikringstiden.

I henhold til punkt 30.01 dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader og fysiske forhold ved bygninger, som medfører en nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

I henhold til punkt 30.02 dækker begrebet skade om brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske omstændigheder i bygninger, som nedsætter værdien eller anvendelsen af bygningerne i forhold til andre uskadte bygninger på samme alder, som er i almindelig god stand. Manglende bygningsdele kan også være en skade.

I henhold til punkt 30.03 dækker begrebet nærtstående fare for skade, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Min skade i forhold til forsikringsbetingelsernes krav til dækning

Punkt 13.01: *Forsikringen dækker skade eller risiko for skade, der var til stede, da køber overtog ejendommen, og som bliver konstaterede og anmeldt i forsikringstiden.*

Som det fremgår af sagens akter og vedlagt tegning er årsagen til den voldsomme fugt på loftet, at udhænget er forkert lavet. Dette er i henhold til konstatering fra [bygningssagkyndig 2] som er en ... på Færøerne, som har bygget over ... på Færøerne i en periode på over ... år. Han er også anvendt som rådgiver af bl.a. Betri Trygging i tvistsager og Færøernes Ret som sagkyndig i byggetviser - se bilag 1 og bilag 2a. Udhænget er tæt nederst ved stern og spærrefod, mens udluftningen er oppe mellem stern og underlag. Dette er en faglig forkert løsning, som medfører, at når der er blæst og regnvejr samtidig, kommer der særdeles meget vand ind i udhænget og videre ind på loftet. På grund af, at udluftningen sidder oppe mellem stern og underlag og ikke nede ved stern og spærrefod, slipper vandet ikke ud igen. Dette er således årsagen til den voldsomme fugt. Den voldsomme fugt medfører herefter råd og svampevækst på øversteloftet. [Bygningssagkyndig2] har konstateret råd i stjern, som også er grundet det forkert udførte udhæng.

I henhold til Teknologisk Institut er skimmelsvamp en vigtig del af naturens kredsløb. Skimmel-svamp etablerer sig først, når den relative fugtighed tæt ved en materialeoverflade er større end 75% RF. Det vil sige, at når der konstateres svamp på øversteloftet, er luftfugtigheden over 75% RF.

Jeg har fået Firma [bygningssagkyndig1] at undersøge, om der fandtes skimmelsvamp på øverste-loftet. I marts måned 2023, en dag hvor det regnede, tog han to Mycometer Fungi prøver på krydsfinerplader på øversteloftet. Resultatet viste voldsom svampevækst på pladerne/Resultat kategori C: Mycometer Surface Fungi, niveau C, Meget høj >135: 'Niveauet af skimmelsvamp er over det, man finder på visuelt snavsede/støvede overflader i bygninger uden fugt og skimmel-problemer. Dette niveau indikerer, at der er vækst af skimmelsvamp på overfladen.'

Der blev også pointeret, at i henhold til SBI 274 -Skimmelsvamp i bygninger/undersøge/se og vur-dering og SBI 224- Fugt i bygninger, kap. 3, tavle 17 at når vækstområdet på et øversteloft er stør-re end 6 m², så er eksponeringen i opadliggende værelser meget høj. Derfor bliver der frarådet at anvende værelser, som ligger under et loftrum eller tagkonstruktion, hvor skimmelsvampen vok-ser på et område, som er større end 6 m².

Der blev konstateret svampevækst på alle krydsfinerplader oppe på øversteloftet, og fraråder fir-maet derfor at hele etagen under øversteloftet bliver brugt til beboelse. Denne underetage huser ejendommens vigtigste rum, som er køkken, stue, vaskerum, bad og soveværelse. Se i denne for-bindelse bilag 3a og bilag 3b.

Der er ikke lavet ændringer på hverken øversteloft eller udhæng siden jeg overtog ejendommen, og derfor er omstændighederne til vækst af skimmelsvamp der i dag og også den dag, da jeg over-tog ejendommen. Dette i og med at kilden til den høje RF fugtighed er opbygningen af udhænget, som er faglig forkert udført og ikke konstruktivt holder vand væk fra loftet, når der er regn og blæst.

Derfor er betingelserne i punkt 13.01 opfyldt.

Punkt 30.01: *Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader og fysiske forhold ved bygninger, som medfører en nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.*

Skaden i dette tilfælde er rensning eller udskiftning af loft, vægge og gulv samt udskiftning af stenuld på øversteloftet i ejendommen. Materialer i udhænget må også udskiftes. Derudover må kilden til svampevæksten udbedres - nemlig konstruktionen af udhænget, som ikke er udført byg-geteknisk korrekt.

Jeg skal i denne forbindelse henvise til prøverne, som Firma [bygningssagkyndig1] har foretaget, se ovenfor, samt undersøgelsen, som byggemester [...] har foretaget af udhænget m.m.

Jeg har også fået en anden sagkyndig at undersøge udhænget og give en udtalelse om det bygge-tekniske i denne forbindelse. [underviser], lærer på ... bekræfter [bygningssagkyndig2]s udsagn om, at udhænget ikke er lavet byggeteknisk korrekt. [underviser] har lavet tegningen af udhæn-get, som er vedlagt som bilag 2a.

I forbindelse med mine problemer på øversteloftet har jeg fået kendskab til, at der har været lavet omfattende reparationer på øversteloftet og omkring udhænget nogle år forinden, jeg overtog ejendommen. De tidligere ejere havde grundet den forkerte konstruktion i udhænget også problemer med fugt og svamp på øversteloftet. [indeklimakonsulent], som i dag er ..., lavede en undersøgelse af fugt- og svampeproblemerne og kom med anbefalinger til løsning af problemerne. Der blev herefter bl.a. lavet flere udluftningsventiler på øversteloftet. Hun gennemskuede dog ikke, hvad kilden til problemerne var (udhænget), og kom de tidligere ejere derfor ikke problemerne til livs.

De tidligere ejere har IKKE i tilstandsrapporten oplyst om problemerne på loftet samt reparationerne, som er foretaget. Jeg har dog fået en udtalelse fra tømreren, som udførte reparationerne (se bilag 4), og har derudover været i kontakt med [indeklimakonsulent], som dog ikke kan udlevere sin rapport uden sælgers samtykke. Jeg har været i kontakt med sælger, som ikke vil udlevere rapporten. [Indeklimakonsulent] har også uopfordret kontaktet sælger for at få tilladelse til at udlevere rapporten til mig, men sælger nægter at give hende tilladelse til dette.

Tømrer, [bygningssagkyndig 3], oplyser følgende om sine observationer samt reparationer på øversteloftet:

- Krydsfinerpladerne mod sydvendt nabo så ikke godt ud. De var svampebefængt.
- [indeklimakonsulent] vejledte omkring skaden på loftet.
- Hele gulvet blev skiftet.
- Ny stenuld blev lagt.
- Gulvet blev hævet for at give mere luft under.
- Undertaget er for kort.
- Sternbrættet kommer ikke langt nok op.
 - De to sidste punktet kan ikke ses fra taget, da dette er en skjult fejl.

Da taksator..., fra Betri Trygging var og besigtigede skaden udtalte han sig om, at han med hånden kunne mærke, at stenulden var fugtig. Taksator foretog dog ingen prøver for at konstatere, om der var svamp på loftet. Han tog nogle billeder, som han sidenhen anvender til at påstå, at der ikke er svamp på loftet. Betri Trygging skriver i deres første afvisningsbrev, dateret 14.12.2022, at krydsfinerplader er 'mørkfarvede' enkelte steder, især nederst der hvor sternbrættet kommer op under taglæggerne. Taksator tog dog ingen prøver af de mørkfarvede plader, men konstaterede med kun observationer, at der ingen skade var på øversteloftet. Forsikringen påstår også, at der ikke er noget unormalt med konstruktionen, hvilket jeg vil afvise på det kraftigste med udtalelserne fra to eksperter på området ([bygningssagkyndig2] og [underviser], som forklaret ovenfor).

I henhold til ovenforstående er forsikringsbetingelserne i punkt 30.01 opfyldt - der er konstateret skader på øversteloftet, som er grundet den forkert udførte konstruktion af udhænget. Hvis udhænget (det 'fysiske forhold' ved bygningen), som er kilden til problemerne, ikke bliver udbedret, vil fugtforholdene på loftet fortsætte og råd og svampevækst vil brede sig til hele ejendommen. Svampevæksten er allerede nu så omfattende, at jeg er frarådt at bo i ejendommen.

Jeg skal i denne forbindelse henvise til Ankenævnets kendelse i sag nr. 97205, som Betri Trygging har anvendt for at underbygge deres afslag til mig. Nærværende sag drejer sig om udførelsen af ejendommens underlag, som er klipset på undersiden af nederste lægte, hvilket kan bevirke, at afvanding fra underlag sker ned i udhænget og ud derfra. Selskabet afviste at yde dækning under henvisning til, at forholdet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde en skade eller nærliggende

risiko for skade. Selskabet henviste til, at der ikke var konstateret skader på bygningen som følge af konstruktionen, der efter alt at dømme var udført ved ejendommens opførelse. Nævnet udtalte, at det fandt, at klageren ikke havde bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derfor kunne Nævnet ikke kritisere, at selskabet havde afvist at yde forsikringsdækning.

Forskellen mellem ovenfor nævnte sag hos Ankenævnet og mit forhold er dog, at der i min ejendom er konstateret skader grunden den forkerte konstruktion - både reparationerne, som blev udført af den tidligere ejer (se forklaringen fra tømrer [bygningssagkyndig 3] ovenfor) samt mine konstateringer i henhold til Fa. [bygningssagkyndig1]s prøver. I sag nr. 97205 lagde ankenævnet i sin afvisning navnlig vægt på oplysningerne om, at der ikke var konstateret skader på bygningen som følge af konstruktionen. Modsætningsvis må det så medføre, at der er dækning for mit forhold.

Punkt 30.02: Begrebet 'skade' dækker over brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske omstændigheder i bygninger, som nedsætter værdien eller anvendelsen af bygningerne i forhold til andre uskadte bygninger på samme alder, som er i almindelig god stand. Manglende bygningsdele kan også være en skade.

I nærværende sag er 'skaden' hovedsagelig det forkert udførte udhæng. Dette nedsætter i den grad værdien og anvendelsen af min ejendom grundet svampevæksten på øversteloftet, idet jeg er frarådt at bo i ejendommen, til svampen er bortskaftet. Svampen vil ikke forsvinde, før kilden, som giver svampen de gode vækstforhold, er bortskaftet. Jeg skal i denne forbindelse henvise til www.indeklimaportalen.dk (vedlagt som bilag 5).

Punkt 30.03: Begrebet 'nærtstående fare' for skade betyder, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis ikke der sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Begrebet 'nærtstående fare' mener jeg er aktuelt i denne sag, idet der er konstateret skade og fysiske forhold ved bygningen, som nedsætter værdien eller anvendelsen af bygningerne i forhold til andre uskadte bygninger på samme alder, som er i almindelig god stand.

I henhold til ovenfor stående gennemgang af forsikringsbetingelsernes krav for dækning er alle punkter opfyldt i nærværende sag.

Til sidst skal jeg henvise til forsikringens påstand om, at jeg ikke har kunnet påvise, at 1. skaden var til stede ved ejendommens overtagelse, samt deres udtalelse om, at 2. øversteloftet så 'bemærkelsesværdigt' godt ud ved taksators besigtigelse.

Taksator tog ingen prøver af overflader på øversteloftet ved besigtigelsen, og kan han derfor ikke konstatere, at der ikke var skader på dette tidspunkt. Der er ikke lavet ændringer på hverken øversteloft eller udhæng siden jeg overtog ejendommen, og derfor er omstændighederne til vækst af skimmelsvamp der i dag og også den dag, da jeg overtog ejendommen. Dette i og med at kilden til den høje RF-fugtighed er opbygningen af udhænget, som er faglig forkert udført og ikke konstruktivt holder vand væk fra loftet, når der er regn og blæst.

Derudover har jeg konstateret svampesporer jævnt udover stenulden på loftet. I og med at stenuld ikke er et organisk materiale, som svamp kan leve og gro på, er dette et tegn på, at svampen må være drysset ned på stenulden, når de tidligere ejere har forsøgt at rense og fjerne synlige spor af svamp inden ejendommen blev sat til salg. Jeg er jo blevet oplyst af tømrer, at der er foretaget omfattende reparationer på loftet inden min overtagelse af ejendommen.

Taksator konstaterede 'mørkfarvede' plader, men tog ingen prøver. Gulvet så godt ud, men det gjorde krydsfinerpladerne ikke. Svamp angriber altid først 'blandingsprodukter', som krydsfiner jo er. Gulvet er ikke et blandingsprodukt, og var derfor ikke så angrebet. Selv om øversteloftet enkelte steder så godt ud, var svampen dog tilstede, hvilket jeg fik konstateret ved prøverne som Fa. [bygningssagkyndig1] udførte. I henhold til Teknologisk Institut er der altid svampesporer i luften, men skimmelsvampen etablerer sig først, når den relative luftfugtighed tæt ved en materialeoverflade er større end 75% RF. I og med at der er konstateret skimmelsvamp på øversteloftet, og der ikke er lavet ændringer på hverken øversteloft eller udhæng siden jeg overtog ejendommen, må svampen også have været tilstede ved ejendommens overtagelse.

Sammenfattende konklusion

Ud fra ovenfor stående er forsikringsbetingelsernes krav til dækning opfyldt, og at Betri Trygging skal dække de udgifter, som jeg har haft i forbindelse med udbedringen af skaden på øversteloftet."

Selskabet har den 22/2 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Den 10.11.2022 anmeldte forsikringstager en skade til ejerskifteforsikringen på grund af fugt på øverste loft. Anmeldelsen sker ca. 2 år efter overtagelsen af huset. Huset er opført i 1993.

I sin anmeldelse til selskabet siger forsikringstager, at de, kort efter overtagelsen af huset, havde bemærket, at der var misfarvninger på krydsfinerpladerne på øverste loft oppe under taget. De havde også bemærket, at isolationen (stenuld) ud i skunken ved udhænget var våd/fugtig, når der var stærk blæst og regn. De havde i øvrigt ikke gjort nærmere undersøgelser af årsagen hertil siden de flyttede ind. Det bemærkes, at øverste loftet ikke er indrettet eller egnet til beboelse, men anvendes alene til opbevaring.

I forbindelse med anmeldelsen var vores taksator på stedet og undersøgte forholdene, som forsikringstager nævner i sin anmeldelse. Han kunne konstatere, at isolationen var lidt fugtig, hvilket dog ikke er usædvanligt når der er regn og kraftig blæst, idet væden presses ind under udhænget. Dette er helt naturligt henset til, at udhænget, for at tjene sit formål, skal være 'åbent' nok til at skabe den nødvendige luftcirkulation til øverste loftet. Det kan derfor ikke helt undgås, at der kommer en del fugt ind i forbindelse med regnvejre og stærk blæst.

Det bemærkes vedrørende den fugtige isolation, at ifølge vejledningen fra producenten, tager isolationen (stenuld) ikke skade af lidt fugt, da denne hurtigt tørrer igen.

Taksator kunne i øvrigt ikke konstatere råd eller anden fysisk ødelæggelse i tagkonstruktionen eller andre omstændigheder, som kunne indikere nærliggende risiko for skade. Dette viser det omfangsrige billedmateriale fra både taksator og forsikringstager.

De omhandlede bygningsdele er de oprindelige fra 1993, og der er ikke foretaget reparationer eller udskiftning af disse bygningsdele. Tagkonstruktionen vurderes at være i almindelig god stand og i overensstemmelse med tagkonstruktioner i andre tilsvarende bygninger af samme alder. Det bemærkes i øvrigt, at der ikke var nogen byggelovgivning på Færøerne før 2017.

Da der ikke kan konstateres nogen aktuel skade eller nogen indikation for nærliggende skade som følge af bygningens konstruktion, er sagen blevet afvist, idet der ikke kan konstateres skade i henhold til ejerskifteforsikringens betingelser.

I henhold til betingelserne for ejerskifteforsikring omfatter forsikringen:

Reparationer af aktuelle skader og fysiske omstændigheder ved bygningen, som indebærer en nærtstående risiko for skade på den forsikrede bygning eller bygningsdele.

Begrebet skade omfatter brud, forvanskning, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske omstændigheder ved bygningen, som betydeligt formindsker værdien eller brugbarheden af bygningen i forhold til ubeskadigede bygninger af samme alder, som er i almindelig god stand.

I tilstandsrapporten, er der blandt andet oplyst 'Tagflader var ved besigtigelse dækket af sne' og at ejerskifteforsikringen omfatter ikke mulige skade og følger som er nævnt i tilstandsrapporten jf. pkt. A1.1, 1.6, 2.2, 2.4, 3.1, 3.3, 4.2, 6.3.

Rapporten indeholder 15 anmærkninger hvoraf 3 vedrører selve tagkonstruktionen, taget og skorstenen. Desuden var tagflader ved besigtigelsen dækket af sne hvorfor der ikke kunne foretages nærmere undersøgelser af disse.

Det bemærkes, at køber selv har ansvaret for at foretage en nærmere undersøgelse af de i tilstandsrapporten noterede anmærkninger, herunder forbeholdet vedrørende det snedækkede tag.

Forsikringstager har ad flere omgange henvendt sig til selskabet for at få sagen revurderet, herunder hos anden sagsbehandler på skadesafdelingen og hos selskabets klageansvarlige, dog uden at dette har givet anledning til at ændre den oprindelige afgørelse om, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er selskabets vurdering, at forsikringstager ikke har løftet bevisbyrden for, at betingelserne for dækning er opfyldt, idet der ikke har kunnet påvises nogen skade eller nærliggende risiko for skade.

Forsikringstager har blandt andet henvist til, at tagfoden ikke er udført korrekt i henhold til gældende standard, men hun har dog ikke kunnet påvise nogen aktuel skade eller nærliggende skade som følge af dette.

Forsikringstager henviser også til en reparation på loftet/udhænget foretaget af den forrige ejer nogle år inden overtagelsen, som hun påstår får loftet til at se bedre ud end det i virkeligheden var, da taksator besigtigede loftet. Der henvises til nedenstående billede 1 og 2, som er taget i forbindelse med reparationen. I henhold til filoplysninger er billederne 1 og 2 som vi har fået tilsendt fra forsikringstager optaget i juli 2010.

Forsikringstager henviser til en mailkorrespondance fra 4. juni 2023 mellem hende og byggereparatør [bygningssagkyndig 3] hvor forsikringstager efterspørger en forklaring på diverse mangler og årsager til fugt m.v., som evt. kunne stamme fra det tidligere reparationsarbejde.

Det bemærkes hertil, at der intet belæg er for at knytte dette sammen med det fugtproblem, som hun henviser til, er forårsaget af forkert udført udhæng. Forklaringen på fugt peger i vidt forskellige retninger, som f.eks. revne i damspær i loftet inde i huset, lækage fra nederste tagplader, råd i spærre m.v., som ikke har sammenhæng eller kan henføres direkte til de problemer, som hun oprindeligt henviser til i sin anmeldelse og senere klager.

Desuden kender [bygningssagkyndig 3] ikke til det udførte arbejde som i henhold til filoplysningerne af billederne fra forsikringstager er lavet i 2010 eller årsagen hertil. Derfor mener vi ikke, at hans udtalelser kan tjene som bevis i denne sag, da han ikke er bekendt med de konkrete omstændigheder.

Forsikringstager påstår således, at også omtalte reparation ikke er udført korrekt, og er en af hovedårsagerne til fugten fra udhænget.

[Foto]

Billede 1 - i forbindelse med reparation i 2010

[Foto]

Billede 2 i forbindelse med reparation i 2010

Billede 2 viser korrekt udførelse hvor dugen ledes ud i tagrenden. Ved taksering konstateredes, at fodblikket ligger langt ned i tagrenden, dvs. modsat af hvad forsikringstager påstår.

På side 2 i besigtigelsesrapporten fra [bygningssagkyndig1] den 02. april 2023, afsnit 6 står, at *'Tagfoden (fodblik) er placeret i midten af tagrenden, som er for langt fra siden på tagrenden.'* Dette vil vi på det kraftigste afvise med henvisning til nedenstående billede 3 fra 15. november 2022, som lige modsat dokumenterer, at tagfoden er placeret helt ind mod kanten af tagrenden, som er korrekt udført.

[Foto]

Billede 3 af tagrende og tag fod

Billedet viser tydeligt, at tagfoden ligger helt ind mod bagkanten af tagrenden, som den skal.

I klagen fra 2. januar 2024 til Ankenævnet siger forsikringstageren *'Da taksator [...] fra Betri Trygging besigtigede skaden udtalte han sig om, at han med hånden kunne mærke, at stenulden var fugtig'*. Det skal præciseres i forhold her til, at der kun kunne konstateres lidt fugt helt ude mod udhænget ca. 1 meter ind fra ydervæggen. Dette er der intet usædvanligt ved, idet udhænget er åbent (ikke tæt) hvorfor isolationen yderst ved udhænget naturligvis bliver fugtig, når der er regn og kraftig blæst. Inde på selve loftet var stenulden dog tør og der kunne i øvrigt ikke bemærkes nogen fugt under eller ovenpå gulvet.

Sammenfattende er vi af den opfattelse, at forsikringstager ikke har kunnet løfte bevisbyrden for, at der er tale om en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, som var til stede ved overtagelsen af huset. Der er ikke ført bevis for, at udførelsen af de bygningsdele, som hun henviser til i

sin klage, her især tagfoden, har forårsaget nogen skade eller nærliggende risiko for skade alene fordi den ikke opfylder gældende byggelovgivning.

Det bemærkes, at selv om en bygningsdel ikke er udført korrekt eller i henhold til gældende byggelovgivning, så er dette ikke ensbetydende med, at der så er tale om en skade i henhold til ejerskifteforsikringen eller nærliggende risiko for skade. Forsikringstagers påstande ændrer således ikke det faktum, at der ikke foreligger en skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger og bygningsdele.

Forsikringstager siger et par gange i sin klageskrivelse den 2. januar 2024, at taksator ikke har udtaget prøver af overfladen på loftet med henblik på at få konstateret skimmelsvamp. Hertil bemærkes, at det alene er forsikringstager som skal føre bevis for sine påstande og ikke taksator eller selskabet.

Forsikringstager har efterfølgende bedt [bygningssagkyndig1] om at udføre tests af overfladerne på loftet. Foreliggende tests er alene 2 stk. overflade tests af krydsfinerpladerne foretaget to år efter overtagelsen af huset, og efter at forsikringstager lagde mærke til misfarvninger på krydsfinerpladerne.

Der er ikke udført luftprøver for sporer af svamp i luften, som kan konstatere eller dokumentere [bygningssagkyndig1]s påstand om, at midter etagen var ubeboelig i november 2022 på grund af svampevækst på øverste loft. Overfladetest alene er ikke nok til at bevise svampevækst eller forurening af luften i en sådan grad, at det er helbreds-mæssigt farligt eller uforsvarligt at opholde sig i huset. Dernæst er øverste loftet, hvor overfladeprøverne er udtaget, ikke indrettet til beboelse.

Alle udtalelser som forsikringstager har indhentet, er ensidigt indhentede udtalelser, som alene bygger på oplysninger fra forsikringstager. Der foreligger ikke i øvrigt nogen dokumentation for, at huset er ubeboeligt på grund af skimmelsvamp.

Derimod kan selskabet konstatere med foreliggende billedmateriale og taksators undersøgelser, at reparationen af taget/udhænget flere år inden forsikringstagers overtagelse af huset, ikke er byggeteknisk forkert i en sådan grad, at dette har forårsaget skade eller nærliggende risiko for skade. Der er ingen tegn til begyndende råd eller anden form for nedbrud af bygningsdelene, som alle er de oprindelige bygningsdele fra 1993. Det vil sige, at selv efter 30 år er der ingen tegn på råd eller lignende nedbrydning af bygningsdelene.

Uanset er der ikke konstateret skade på taget eller tag konstruktionen.

[Foto]

Billede 4 viser ventilation som går direkte op til loftet

[Foto]

Billede 5 viser ventiler i udhænget

[Foto]

Billede 6 viser yderligere ventiler i udhænget

Vores konklusion er således, at der ikke er tale om usædvanlig eller forkert byggemåde i forhold til andre tilsvarende bygninger af samme alder.

Udførelsen har ikke forårsaget skade eller nærliggende risiko for skade, da hverken taksator eller forsikringstager har kunnet konstatere nogen aktuel skade.

Reparationen af taget i 2010 har ingen relevans i forhold til det, som forsikringstager gør gældende i sin klage.

Med henvisning til overforstående mener vi derfor ikke, at de anmeldte forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Der henvises til vedlagte bilag/dokumentation og billeder."

Klageren har i brev af 12/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet udtaler:

I forbindelse med anmeldelsen var vores taksator på stedet og undersøgte forholdene, som forsikringstager nævner i sin anmeldelse. Han kunne konstatere, at isolationen var lidt fugtig, hvilket dog ikke er usædvanligt når der er regn og kraftig blæst, idet væden presses ind under udhænget. Dette er helt naturligt henset til, at udhænget, for at tjene sit formål, skal være 'åbent' nok til at skabe den nødvendige luftcirkulation til øverste loftet. Det kan derfor ikke helt undgås, at der kommer en del fugt ind i forbindelse med regnvejr og stærk blæst.

Mine kommentarer:

Væden er ikke presset ind under udhænget men ind mellem undertaget og sternbrættet, da der er åben mellem disse, som skitsen viser (bilag 2A, sendt dateret den 2. januar 2024, men også vist nedenfor)

Og der er ikke tale om en 'del' fugt, men om særdeles megen fugt.

...

Billede (bilag 8) nedenfor her viser, hvordan regnvandet bliver presset ind mellem undertaget og sternbrættet, og hver gang det regner og blæser, bliver regnvand presset ind på loftet på hele langsiden af huset, og huset er ca. 18 meter langt. Samme konstruktion er rundt om hele huset, så hvis det regner og blæser, kommer regnvand altid ind på loftet fra en af siderne, alt efter hvilken retning vind og regn kommer fra. Vejrforholdene på Færøerne er således, at vi har meget regn og blæst, storm og ind i mellem orkan, så der kommer meget regnvand ind på loftet og giver en voldsom fugt på loftet.

...

Den voldsomme fugt har også medført, at rejsetasker o.a., som har været opbevaret på loftet, har fået svampevækst, se billede nedenfor her. (Bilag 6, indsendt med mit skriv den 2. januar 2024)

...

Den voldsomme fugt har skabt et miljø på loftet, så skimmelsvamp vokser. Som billede fra bilag 6 (sendt sammen med skriv dateret 2. januar 2024) viser, er krydsfinerpladerne mørke mange steder, og prøverne som Firma [bygningssagkyndig1] har taget, viser at disse er skimmelvækst. Jævnfør bilag 3a og 3b (sendt med skriv dateret 2. januar 2024). Så lede ser det ud over hele loftet.

...

I et korrekt udført udhæng vil der ikke komme så meget vand ind, at man føler fugt. I et forkert udført udhæng som mit, presser vinden regn ind via tagrenden, da der er åbent mellem undertag og sternbrættet.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

100941

Jeg har sidenhen lavet udbedringer for at standse vand indtrængningen via tagrenden. Efterfølgende har vi på Færøerne haft særdeles megen regn, storm og en voldsom orkan, men nu kan vi ikke mærke den samme fugt på loftet, som der var før udbedringen. Vi måler p.t. en luftfugtighed, som er under 75% RF, så jeg er i god tro i forhold til at have standset kilden til skaden.

Forsikringen skriver:

De omhandlede bygningsdele er de oprindelige fra 1993, og der er ikke foretaget reparationer eller udskiftning af disse bygningsdele. Tagkonstruktionen vurderes at være i almindelig god stand og i overensstemmelse med tagkonstruktioner i andre tilsvarende bygninger af samme alder. Det bemærkes i øvrigt, at der ikke var nogen byggelovgivning på Færøerne for 2017.

Mine kommentarer:

Der er foretaget en omfattende reparation af øversteloftet og udhænget, nogle år inden jeg overtog ejendommen. Dette har jeg dokumenteret med både billeder (som forsikringen også kommenterer på) og udtalelse fra den tømrer, som udførte reparationen.

Vedrørende kommentaren om den manglende byggelovgivning, så var der før byggeloven uskrevne regler for god og korrekt udført arbejde, såkaldt 'god håndværksmæssig byggeskik'. I henhold til de sagkyndige, som jeg har haft kontakt med i denne sag, er udhænget ikke udført i henhold god håndværksmæssig byggeskik.

De sagkyndige rådgivere i min sag er:

[Bygningssagkyndig 2], byggemester, er ingeniør ... Betri Trygging har anvendt [bygningssagkyndig2] op til flere gange som rådgiver for forsikringen i tvistsager, samt til dialog med kunder i tvistsager. Betri Banki har ligeledes anvendt [...] som specialist og rådgiver i store byggesager, hvor der har været skimmelsvamp og fugtproblemer. Færøernes Ret bruger jævnligt [bygningssagkyndig2] som bygningssagkyndig rådgiver i tvistsager til at besigtige skader og anbefalede løsninger.

[Underviser] er en anerkendt underviser på ..., og har undervist i adskillige år.

[Bygningssagkyndig1] er håndværker, bygningskonstruktør og certificeret i at foretage Mycomester Fungi prøver. [...] er en meget anvendt rådgiver i sager om skimmelsvamp. [...] har ligeledes arbejdet indenfor byggebranchen i mange år.

Miner rådgivere er yders kompetente og har mange års erfaring inden for bygninger af ejendomme, undervisning til træfaget og inden for skimmelsvamp, samt som rådgivere for forsikringsselskaber og Færøernes Ret. Jeg vil derfor påstå, at sagen fagligt er belyst meget grundigt og nøjagtigt i forhold til skade og følgerne af skaden.

Forsikringen udtaler:

Alle udtalelser som forsikringslager har indhentet, er ensidigt indhentede udtalelser, som alene bygger på oplysninger fra forsikringstager. Der foreligger ikke i øvrigt nogen dokumentation for, at huset er ubeboeligt på grund af skimmelsvamp.

Mine kommentarer:

I sagen start var jeg, og mine faglige rådgivere, uenige med taksators belysning og konklusion af skaden, og derfor har jeg bedt om at få lavet et 'syn og skøn' af en uvildig bygningssagkyndig. Dette blev afvist af forsikringsselskabet.

Jeg har efterfølgende op til flere gange henvendt mig til forsikringen for at få en ny taksator til at besigtige skaden, men forsikringen har afvist muligheden for en ny taksator. Men forsikringen har op til flere gange anvendt forskellige sagsbehandlere til at behandle sagen, som jeg, og mine råd-

givere, ved er byggeteknisk helt forkert belyst af taksator. Dette kan oven i købet underbygges ved forsikringens fortolkningen af billede 1,2 og 3, som jeg kommenterer på længere nede.

Jeg skal sandsynliggøre, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og til dette har jeg brug for udtalelser fra sagkyndige på området. Forsikringen har hele tiden afvist mine udtalelser og mine forsøg på en fælles belysning af sagen. Derfor har jeg været nødt til ensidigt at få sagkyndige til at udtale sig om sagen. Dette mener jeg derfor ikke skal være mig til nogen last i denne sag.

[Foto]

Billede 1 viser, at det er været meget fugtigt bag ved inddækningen af tagrenden, og derfor er lægten rådnet, og dette underbygger min påstand om, at der er kommet for meget vand fra tagrenden, når der er regn og blæst vejr.

[Foto]

Billede 2 er ikke en anerkendt løsning, da der ligger en blød papdug, som hverken er fastholdt eller understøttet af konstruktionen. Det er en ikke anerkendt løsning at lade vind pap ligge uden understøttelse og fastholdelse. Dette forhindrer på ingen måde, at regnvand bliver blæst ind på loftet gennem åbningen mellem undertag og stjern.

[Foto]

På side 2 i besigtigelsesrapporten fra [bygningssagkyndig1] den 02. april 2023. afsnit 6 står, at *'Tagfoden (fodblik) er placeret i midten af tagrenden, som er for lagt fra siden på tagrenden'*.

Dette vil vi på det kraftigste afvise med henvisning til nedenstående billede 3 fra 15. november 2022, som lige modsat dokumenterer, at tagfoden er placeret helt ind mod kanten af tagrenden. som er korrekt ud fort.

Billede 3 viser klart, at tagfoden ligger ned i ca. midten af tagrenden - den er placeret ca. 4 - 5 cm fra bagkanten af tagrenden - så dette er en fejlbetragtning af taksator. Dette er en relativ stor åbning bag ved tagfod, da tagfoden ligger langt fra bagkanten. Dette er også konstateret af både [bygningssagkyndig2], [underviser] og [bygningssagkyndig1], da de har været på stedet og undersøgt disse forhold.

Forsikringens fortolkning af billede 1, 2 og 3, er fagligt så forkert antaget, at vi har bedt forsikringen om at få en ny taksator på sagen, så vi kan få en faglig kvalificeret udtalelse fra forsikringen.

Forsikringen udtaler:

Desuden kender [bygningssagkyndig 3] ikke til det udførte arbejde som i henhold til filoplysningerne af billederne fra forsikringstager er lavet i 2010 eller årsagen hertil. Derfor mener vi ikke, at hans udtalelser kan tjene som bevis i denne sag, da han ikke er bekendt med de konkrete omstændigheder.

Mine kommentarer:

Denne udtalelse er helt uforståelig, fordi billederne har jeg fået fra [bygningssagkyndig 3], da han fortalte mig om skaderne på loftet, og om de reparationer, som han havde foretaget på loftet. [Bygningssagkyndig3] har oplyst at reparationerne er lavet for nogle år tilbage, uden at oplyse det præcise årstal. Jeg fik som sagt billederne fra [bygningssagkyndig3], da han fortalte om reparationerne, som blev foretaget på grund af blandt andet fugt, råd og skimmelsvamp på loftet. Bilag 4 er en nærmere belysning af samtalen med [bygningssagkyndig3] omkring skaderne på loftet på grund af den voldsomme fugt og belysning af de reparationer, som [bygningssagkyndig3] udførte. [Bygningssagkyndig3] forklarede også, at han dengang desværre ikke gennemskuede kilden til

skaden på loftet. I bilag 4 kan I se mail korrespondancen mellem [bygningssagkyndig3] og mig omkring dette. Bilag 4 blev sendt dateret den 2. Januar 2024, men også vist nedenfor. Derfor er [bygningssagkyndig3]s udtalelser væsentlige beviser i denne sag.

[Udklip af bilag]

Jeg kan desværre se, at forsikringen ikke har oversat dette og andre bilag, som jeg har fremsendt, fra færøsk til dansk. Hvis Ankenævnet ønsker, at jeg oversætter disse dokumenter, kan I venligst give mig besked, så oversætter jeg dette gerne. Jeg var bare af den klare opfattelse, at dette var forsikringens opgave.

Forsikringen udtaler:

Forsikringstager henviser til en mailkorrespondance fra 4. juni 2023 mellem hende og byggereparatør [bygningssagkyndig 3] hvor forsikringstager efterspørger en forklaring på diverse mangler og årsager til fugt m.v., som evt. kunne stamme fra det tidligere reparationsarbejde.

Det bemærkes hertil, at der intet belæg er for at knytte dette sammen med det fugtproblem, som hun henviser til, er forårsaget af forkert udført udhæng. Forklaringen på fugt peger i vidt forskellige retninger, som f.eks. revne i dampspær i loftet inde i huset, lækage fra nederste tagplader, råd i spærre m.v., som ikke har sammenhæng eller kan henføres direkte til de problemer, som hun oprindeligt henviser til i sin anmeldelse og senere klager.

Mine kommentarer:

Jeg savner faglige argumenter fra taksator omkring hvorfor han mener, at fugtproblemer ikke er forårsaget af det forkert udførte udhæng og ikke er medvirkende til væksten af skimmelsvamp på loftet.

Fugtproblemerne hænger således sammen:

1. Jeg har fået oplyst fra [bygningssagkyndig3], at der blev konstateret bl.a. skimmelsvamp fra loftet, inden jeg købte huset. Dengang gennemskuede de desværre ikke kilden til problemet og fik derfor ikke bugt med den voldsomme fugt.
2. Ved sagens anmeldelse havde jeg konstateret voldsom fugt på loftet, og ved hjælp fra mine faglige rådgivere er vi kommet frem til, at der stadigvæk er den samme kilde til den voldsomme fugt.
3. Kilden dengang og nu er det forkert udførte udhæng, hvor der er åbent mellem undertag og sternbræt, og placeringen af inddækningen midt i tagrenden. Disse to fejl medfører, at regnvand, via tagrenden, bliver blæst ind på loftet. Denne voldsomme fugt skaber omstændigheder for, at skimmelsvampen kan eksistere og formere sig - både dengang og nu.

Forsikringer udtaler:

I tilstandsrapporten, er der blandt andet oplyst '*Tagflader var ved besigtigelse dækker af sne*' og at ejerskifteforsikringen omfatter ikke mulige skade og følger som er nævnt i tilstandsrapportens pkt. A 1.1, 1.6, 2.2, 2.4, 3.1, 3.3, 4.2, 6.3.

Rapporten indeholder 15 anmærkninger hvoraf 3 vedrører selve tagkonstruktionen, taget og skorstenen. Desuden var tagflader ved besigtigelsen dækket af sne hvorfor der ikke kunne foretages nærmere undersøgelser af disse.

Det bemærkes, at køber selv har ansvaret for at foretage en nærmere undersøgelse af de i tilstandsrapporten noterede anmærkninger, herunder forbeholdet vedrørende det snedækkede tag.

Mine kommentarer:

Den bygningssagkyndige henviser i tilstandsrapporten til, at tagflader ved besigtigelsen var dækket af sne. Dette er fuldstændig irrelevant i forhold til skaden, idet kilden til skaden ikke er selve taget, men er skjult under ståltaget, og kun kan ses indefra. Åbningen mellem undertag og stern, som førte direkte ud i tagrenden, blev først opdaget inde fra loftet, fordi jeg så vand komme ind gennem åbning mellem underlag og sternbrætte, da der kom vindstød og regn.

Taksator besigtigede skaden en tørvejrsmorgen, men jeg har sendt op til flere billeder og videoklip til forsikringen, hvor man tydeligt kan se, hvordan regnvandet bliver blæst ind på loftet, og sternen er gennemblødt af regnvand.

Selv under de bedst tænkelige vejrforhold kunne den bygningssagkyndige, som udførte tilstandsrapporten, ikke have set åbningen mellem undertag og sternbrætte, ved at se ned på taget udefra, fordi åbningen er skjult under taget.

Kommentarerne vedrørende taget er derfor irrelevante for denne sag.

Forsikringen udtaler:

Forsikringstager har efterfølgende bedt [bygningssagkyndig1] om at udføre tests af overfladerne på loftet. Foreliggende tests er alene 2 stk. overflade tests af krydsfinerpladerne foretaget to år efter overtagelsen af huset, og efter at forsikringstager lagde mærke til misfarvninger på krydsfinerpladerne.

Der er ikke udført luftprøver for sporer af svamp i luften, som kan konstatere eller dokumentere [bygningssagkyndig1]s påstand om, at midler etagen var ubeboelig i november 2022 på grund af svampevækst på øverste loft. Overfladetest alene er ikke nok til at bevise svampevækst eller forurening af luften i en sådan grad, at det er helbreds-mæssigt farligt eller uforsvarligt at opholde sig i huset. Dernæst er øverste loftet, hvor overfladeprøverne er udtaget ikke indrettet til beboelse.

Mine kommentarer:

Jeg skal endnu engang henvise til SBI 274 -Skimmelsvampe i bygninger- undersøgelse og vurdering og SBI 224-Fugt i bygninger, kap. 3, talte 17, som Fa. [bygningssagkyndig1] henviser til i sin undersøgelse. SBI står for Statens Byggeforskningsinstitut og sammenholder forsknings- og erfaringsbaseret viden på et uvildigt grundlag, idet anvisningerne er udgivet af Statens Byggeforskningsinstitut ved Aalborg Universitet. Undersøgelsens resultat viser en MFS værdi, som er 'meget høj'. Der blev konstateret svampevækst på alle krydsfinerplader oppe på øversteloftet, og iht. SBI er det frarådt at anvende værelser, som ligger under et loftrum eller tagkonstruktion, hvor skimmelsvampen vokser på et område, som er større end 6 m². Denne huser ejendommens vigtigste rum, som er køkken, stue, vaskerum, bad og soveværelse.

Der er ikke lavet ændringer på hverken øversteloft eller udhæng siden jeg overtog ejendommen, og derfor er omstændighederne til vækst af skimmelsvamp der i dag og også den dag, da jeg overtog ejendommen. Dette i og med at kilden til den høje RF fugtighed er opbygningen af udhænget,

som er faglig forkert udført og ikke konstruktivt holder vand væk fra loftet, når der er regn og blæst.

...

Bilag 3b, som fremsendt dateret den 2. januar 2024.

Forsikringen udtaler:

Derimod kan selskabet konstatere med foreliggende billedmateriale og taksators undersøgelser, at reparationen af taget/udhænget flere år inden forsikringstagers overtagelse af huset, ikke er byggeteknisk forkert i en sådan grad, at dette har forårsaget skade eller nærliggende risiko for skade. Der er ingen tegn til begyndende råd eller anden form for nedbrud af bygningsdelene, som alle er de oprindelige bygningsdele fra 1993. Det vil sige, at selv efter 30 år er der ingen tegn på råd eller lignende nedbrydning af bygningsdelene.

Mine kommentarer:

1. Jeg skal for det første henvise til tømrer, [bygningssagkyndig 3]s billede 1, se nedenfor, som viser, at der har været meget fugt bag ved inddækningen af tagrenden, og derfor er denne lægte rådden. Andre billeder, som jeg også har vedlagt som bilag i min klage, viser samme tilstand.

[Foto]

2. For det andet skal jeg vise til [bygningssagkyndig 3]s forklaring i vores mailkorrespondance, hvor han siger, at årsagen til reparationerne, som han udførte var, at lægterne nederst var rådne.
3. For det tredje skal jeg vise til Fa. [bygningssagkyndig1]s undersøgelser, som viser, at der er en meget høj værdi af svampevækst på overflader på øversteloftet grundet det forkert udførte udhæng. Hvis forholdet ikke bliver udbedret, vil svampevæksten blive ved med at vokse og til sidst medføre store ødelæggelser.

Forsikringen udtaler:

Det er selskabets vurdering, at forsikringstager ikke har løftet bevisbyrden for, at betingelserne for dækning er opfyldt, idet der ikke har kunnet påvises nogen skade eller nærliggende risiko for skade.

Forsikringstager har blandt andet henvist til, at tagfoden ikke er udført korrekt i henhold til gældende standard, men hun har dog ikke kunnet påvise nogen aktuel skade eller nærliggende skade som følge af dette.

Mine konklusion:

Jeg mener ud fra det, som jeg i min veldokumenterede og omfattende korrespondance med forsikringsselskabet ad flere omgange, at have bevidst, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Der foreligger skade på gulve og lofte m.m. på øversteloftet, og der er en nærliggende risiko for mere skade, hvis årsagen til den høje luftfugtighed på øversteloftet ikke bliver udbedret. Der var skimmelsvamp i ejendommen inden jeg overtog, jvf. [bygningssagkyndig 3]s udtalelser, og der er skimmelsvamp nu. De fik ikke ændret på kilden til fugten, og derfor ikke standset de ødelæggende omstændigheder på loftet, og nu er der igen skimmelsvamp på loftet på grund af den konstant høje fugtighed. Risikoen for råd i lægterne er også meget høj.

Intet er ændret i omstændighederne for at skimmelsvamp kan gro, så jeg mener at have sandsynliggjort, at der var skimmelsvamp ved overtagelsen af huset. Som før sagt, så fraråder SBI anvendelsen af værelser, som ligger under et loftrum eller tagkonstruktion, hvor skimmelsvampen vokser på et område, som er større end 6 m².

Jeg vil endnu en gang henvise til Ankenævnets kendelse i sag nr. 97205, som Betri Trygging har anvendt for at underbygge deres afslag til mig. Nærværende sag drejer sig om udførelsen af ejendommens undertag, som er klipset på undersiden af nederste lægte, hvilket kan bevirke, at afvanding fra undertag sker ned i udhænget og ud derfra. Selskabet afviste at yde dækning under henvisning til, at forholdet på overtagelsestidspunktet ikke udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade. Selskabet henviste til, at der ikke var konstateret skader på bygningen som følge af konstruktionen, der efter alt at dømme var udført ved ejendommens opførelse. Nævnet udtalte, at det fandt, at klageren ikke havde bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derfor kunne Nævnet ikke kritisere, at selskabet havde afvist at yde forsikringsdækning.

Forskellen mellem ovenfor nævnte sag hos Ankenævnet og mit forhold er dog, at der i min ejendom er konstateret skader grunden den forkerte konstruktion - både reparationerne, som blev udført af den tidligere ejer (se forklaringen fra tømrer [bygningssagkyndig 3] ovenfor) samt mine konstateringer i henhold til Fa. [bygningssagkyndig1]s prøver. I sag nr. 97205 lagde ankenævnet i sin afvisning navnlig vægt på oplysningerne om, at der ikke var konstateret skader på bygningen som følge af konstruktionen. Modsætningsvis må det så medføre, at der er dækning for mit forhold.

Sammenfattende:

1. [Bygningssagkyndig2], byggemester og ingeniør, [underviser], underviser på ..., samt [bygningssagkyndig1], håndværker og bygningskonstruktør, har alle konstateret, at udhænget er konstrueret således, at når der er vind og blæst, bliver regnvand i alt for høj grad blæst ind på loftet fra tagrenden, da der er åbent mellem undertag og sternbræt. Udførelsen er ikke gjort i henhold til god byggeteknisk skik, som var gældende før den færøske byggelov trådte i kraft.
2. Derudover er der dårlig udluftning nederst i stern, så vandet bliver ikke konstruktivt ført væk. Her vises til bilag af det forkert udførte udhæng - bilag 2a fremsendt med brev dateret 2. januar 2024.
3. Reparationen som blev udført, inden jeg overtog huset, var bl.a. fordi, at lægter på sydvest siden af huset var rådne på grund af den forkerte konstruktion. Hvis fejlen ikke bliver udbedret, vil det med tiden samme ske for de udskiftede lægter.
4. I henhold til Teknologisk Institut er der altid skimmelsporer i luften, men skimmelsvampen etablerer sig først, når den relative luftfugtighed tæt ved en organisk materialeoverflade er større end 75%RF.
5. [bygningssagkyndig1] har konstateret ved en Mycometer prøve, at der er så meget skimmelsvamp på loftet, og at der bliver frarådt at bo i etagen nedenunder.
6. [bygningssagkyndig 3] har udtalt, at der blev konstateret skimmelsvamp, inden jeg overtog huset.
7. I og med at der har været konstateret skimmelsvamp, inden jeg over tog ejendommen, og der nu igen er konstateret skimmelsvamp på øversteloftet, og jeg ikke har lavet nogen ændring på loftet fra jeg flyttede ind, til skimmelsvampen blev konstateret, betyder dette, at der ved 100% sikkerhed kan siges, at omstændighederne for skimmelsvamp var tilstedet både inden jeg købte huset, samt den dag, jeg købte huset. Det samme er gældende for de rådne lægter.

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

100941

Ud fra ovenstående og mit første brev dateret den 2. januar 2024, mener jeg at have løftet bevisbyrden for, at forsikringsbetingelsernes krav for dækning er opfyldte, og at Betri Trygging skal dække de udgifter, som er i forbindelse med udbedringen af skaden på øversteloftet."

Selskabet har i brev af 9/4 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Som forsikringstager nævner, kan der være meget regn og blæst på Færøerne i perioder, derfor vil der altid komme lidt vand ind via udhænget, som skal være åbent nok til at skabe luftcirkulation til øverste loft, som det også er tilfældet her.

At der sætter regn ind gennem udhænget, er et almindeligt fænomen, som sker fordi der er åbent imellem tag og udhæng, således at luften kan cirkulere.

Øverste loft er ikke opvarmet, og er det derfor åbent og koldt. Loftet kan anvendes til opbevaring, men ikke til beboelse.

Forsikringstager oplyser, at den voldsomme fugt på loftet har skabt et miljø hvor der dannes skimmelsvamp. Der bliver henvist til billeder, som viser mørke pletter på krydsfinerpladerne, og at prøverne fra Firma [bygningssagkyndig1] viser skimmelvækst.

Der henvises også til SBI 274 og SBI 224 angående skimmelsvamp i bygninger og beboelse.

Der er, som tidligere konstateret, kun foretaget to overfladetests af krydsfinerpladerne 2 år efter overtagelsen af bygningen, og 2 år efter at forsikringstager har lagt mærke til misfarvninger på krydsfinerpladerne.

Der er ikke foretaget luftprøver for sporer af svamp, som kan konstatere eller dokumentere Firma [bygningssagkyndig1]s og forsikringstagers påstand om, at midteretagen var ubeboelige på grund af svampevækst på øverste loft.

Der er ingen dokumentation for, at der ved overtagelsen var sporer af svamp i luften, som gjorde bygningen helt eller delvist ubeboelig.

Forsikringstager kommenterer til vores udtalelse om, at de omhandlede bygningsdele er de oprindelige fra 1993, og at der ikke er foretaget reparationer eller udskiftning af disse bygningsdele. Hun henviser i denne forbindelse til reparationer på øverste loft og udhæng i 2010 inden overtagelsen af ejendommen, hvorfor vores udtalelse er formuleret forkert.

Vi afviser ikke, at der er lavet reparationer på loftet efter 1993, men disse reparationer har ingen relevans i forhold til det omhandlede problem, idet reparationerne ikke vedrørte selve konstruktionen eller udførelsen af udhænget, men en udskiftning af en tæret lægt under taget (almindelig vedligeholdelse). De bygningsdele, som denne sag vedrører, er således de originale bygningsdele fra 1993.

Forsikringstager henviser til, at [bygningssagkyndig2] byggemester er en meget anvendt byggefaglig rådgiver på Færøerne, og har tidligere været rådgiver i forbindelse med tvister for Betri Trygging.

Dette dokumenterer dog ikke, at [bygningssagkyndig2]s udtalelser om de anvendte byggemåder inden byggelovgivningen trådte i kraft på Færøerne i 2017, er forkerte eller at nærværende konstruktion er forkert alene fordi denne ikke er udført i henhold til gældende lovgivning.

Desuden er [bygningssagkyndig2] nært bekendt med forsikringstager og dennes nærmeste familie, hvorfor han ikke kan betragtes som en uvildig rådgiver i sagen.

Det er velkendt, at inden byggelovgivningen trådte i kraft på Færøerne i 2017, havde tømrere/bygningssagkyndige forskellige måder at arbejde på, men som dog var anset for at være i overensstemmelse med 'god håndværksmæssig byggeskik' på daværende tidspunkt.

At der i 2017 trådte en byggelovgivning (BK17) i kraft, som regulerer disse forhold, er ikke ensbetydende med, at byggemåder udført inden lovgivningen trådte i kraft, nødvendigvis er forkerte eller defekte.

Forsikringstager henviser til, at mailkorrespondance mellem hende og byggereparatøren [...] vedrørende reparationen for nogle år siden, ikke er blevet oversat til dansk. Dette er ikke korrekt, den er oversat og sendt til Ankenævnet for Forsikring sammen med oversættelse af de andre dokumenter.

Med henvisning til netop denne mailkorrespondance fremgår, at byggereparatøren ikke husker den præcise årsag til, at tagpladerne blev taget af, men er alene gættier udfra forsikringstagers notater, at det formentlig var på grund af læk og råd. Han husker ellers ikke hvorfor pladerne blev skiftet.

Det er således forsikringstager selv, der har lavet notatet vedrørende reparationen og ikke byggereparatøren.

Alle udtalelser som forsikringstager har indhentet fra [bygningssagkyndig1], [bygningssagkyndig2] og [byggningsreparatør], og andre er ensidige udtalelser, som alene bygger på oplysninger fra forsikringstager.

Forsikringstager henviser til, at de nævnte punkter i tilstandsrapporten om, at taget var dækket af sne, er irrelevante for den anmeldte skade, idet hun først opdagede skaden på loftet i forbindelse med regn og blæst.

Kort efter overtagelse af bygningen lagde forsikringstager mærke til, at krydsfinerpladerne var misfarvede, men udførte ingen videre undersøgelser angående dette, førend der blev lagt mærke til fugtlugt 1½ år senere.

Forsikringstager overtog huset i marts 2021, dvs. mere end 1½ år inden den anmeldte skade.

Der er ikke udført nogen form for forebyggende handling eller undersøgelse i tidsrummet fra forsikringstager lagde mærke til de misfarvede krydsfinerplader, og indtil skaden blev anmeldt i november 2022.

Forsikringstager påstår efterfølgende, at årsagen til fugten er forkert udførelse af sammenføjnngen imellem tagplader og udhæng.

Ved taksering kunne der konstateres, at der er ikke tale om råd eller anden fysisk ødelæggelse på bygningen (loftet) sammenlignet med andre tilsvarende bygninger i almindelig god stand.

I henhold til vejledning fra producenten tager stenuld ikke skade af at blive lidt fugtig, da denne hurtigt tørrer igen.

Det er ikke bevidst, at brugsværdien på loftet er mindsket betydeligt, og at beboelses arealerne er mærket af fugt i en sådan grad, at de er ubeboelige.

Udførelsen af konstruktionen på loftet/udhænget er i overensstemmelse med byggemåden ved bygningens opførelse i 1993, dvs. inden byggelovgivningen trådte i kraft på Færøerne i 2017.

Der er ikke konstateret skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele.

Forsikringstager påpeger, at hun savner faglige argumenter for taksators vurdering af, at fugtproblemerne ikke er forårsaget af forkert udført udhæng.

Vi skal derfor endnu engang gøre opmærksom på, at det er forsikringstager, som skal bevise sin påstand og krav.

Taksator har været på stedet og konstateret, at arbejdet er udført i overensstemmelse med almindelig byggemåde/skik inden byggelovgivningen trådte i kraft.

Derudover har taksator konstateret, at der ikke er ført noget bevis for eller dokumenteret, at bygningen er ubeboelig på grund af skimmel eller svampe sporer i luften.

Der er hverken ved dokumentation eller besigtigelse konstateret skade eller tegn på råd, der betydeligt formindsker værdien eller brugen af bygningen.

Ved konstatering af misfarvninger på krydsfinerpladerne på øverste loft lige efter overtagelsen, henvises til Firma [bygningssagkyndig1]s rapport nederst på side 3 hvor han bl.a. siger, at dette ikke er dyrt at rette op på. Hvis fejlen var rettet før vækst af svamp i pladerne, ville der kun være tale om, at få lavet ventilationsåbning/dræn til udhænget.

Hertil bemærkes, at der her ikke er tale om den generelle nødvendige ventilation på loftet, idet loftet ifølge selv samme rapport er tilstrækkeligt ventileret.

Forsikringstagers udtalelse om, at reparationen af undertaget i 2010, ikke har hjulpet på problemet, er endnu en indikation på, at det heller ikke er denne reparation, som er årsag til de påståede fugtproblemer.

Sammenfattende er vores konklusion, at den anmeldte skade, den påstående forkerte udførelse af udhæng og den senere reparation, ikke har forvoldt nogen skade eller nærliggende risiko for skade.

Ligesom disse konstruktioner heller ikke, er årsag til de fugtproblemer, som forsikringstager gør gældende. Der er således ikke tale om en skade, som er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vi henviser i øvrigt til dokumentationen, herunder billedmateriale i sagen."

Ankenævnet for Forsikring

22.

100941

Klageren har yderligere kommenteret sagen i breve af 6/5 2024, 18/6 2024, 16/8 2024, 11/9 2024 og 12/10 2024 til nævnet. Selskabet har svaret nævnet i breve af 29/5 2024, 18/7 2024, 3/9 2024, og 20/9 2024.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 29/12 2020 fremgår bl.a.:

"

Bygning	Anvendelse	Byggeår	Etager, foruden kælder og loftsetage	Bebygget areal m2		Brutto etageareal m2		Indrettet loftsetage m2	
				Tils.	Kælder	Privat	Erhverv	Erhverv	
A	Privat	1993	1	250	125	125	0	0	
B	Skur	2008	1	9	0	0	0	0	
Kort helhedsbeskrivelse af bygningstilstanden									
Bygning A: Ejendom på 2 etager, hvor underetagen er udført i betonelementer og overetagen er udført i en let konstruktion (træ). Taget er belagt med decra tagplader og fast undertag (krydsfiner). Der er betondæk mellem etagerne.									
Bygning B: Skur placeret i det sydvestlige hjørne af matriklen. Ydervægge er udført i en let konstruktion (træ). Taget er belagt med decra plader og der er et fast undertag (krydsfiner). Areal: Bygning A: (16,3m x 7,0m + 5,5m x 1,4m) = 125m2 x 2 = 250m2 Bygning B: (2,5m x 3,5m) = 9m2									

1 Tagkonstrukional-dækningsskorsten

		Bygn	SS	Bemærkning
1.1	Materiale - tagryg	A	S1	Der er spor i tagfodsinddækninger og nederste tagplader, fra mosbegroninger, på nordsiden af huset.
		A	S2	Der er ses mindre rustpletter i plader ved skotrende ud mod sydvest.
1.2	Tagdækning			
1.3	Kel/inddækning			
1.4	Hætter/Aftræksrør			
1.5	Tømmer ved tag			
1.6	Tagrender/nedløbsrør	A	KN	Nedløbsrør i nordøstligt hjørne virker tilstoppet, fugt trænger ud i nederste længde samling.
1.7	Kviste			
1.8	Spærrer og lægter			
1.9	Vindafstivning			
1.10	Undertag/-plader			
1.11	Ventilation af konstruktion			
1.12	Isolering			
1.13	Dampspærre			
1.14	Gangbro			
1.15	Andet			
1.16	Bemærkninger til skorsten			

Ankenævnet for Forsikring

23.

100941

2 Ydervægge

		Bygn	SS	Bemærkning
2.1	Forsider/gavle			
2.2	Beklædning	B	S3	Der er begyndende råd i krydsfinerplader og fineren er løsnet i kanterne, på østenden af skuret.
2.3	Læhegn			
2.4	Altan/terasse	A	S2	Bjælkesko og beslag på stolper under altanen er rustne
2.5	Efterisolering udvendig			
2.6	Efterisolering indvendig			
2.7	Andet			

	Huseftersyn – sammendrag / konklusion	OV	S0	S1	S2	S3	KN	Bemærkninger
1.	Tagkonstruktion, tagbelægn., skorsten			1	1		1	
2.	Ydervægge				1	1		
3.	Vinduer og døre		1			2		
4.	Kælderydervægge			1		1		
5.	Kælder/krybekælder/gulv ned på terræn							
6.	Vådrum (badeværelser, wc-rum, bryggers)					1		
7.	Gulv og gulvkonstruktion		2					
8.	Vægge indvendig, vægge/skillevægge		1	1				
9.	Loft/skillegulve							
10.	Trapper indvendig							
11.	HVS-installeringer							

Overordnede bemærkninger om bygnings tilstand
Det var snevejr da huseftersynet blev foretaget.
Tagflader var ved besigtigelsen dækket af et lag sne.
Plader på altanen var ved besigtigelsen dækket af sne.

Af taksatorrapport af 17/11 2022 fremgår bl.a.:

"Jeg var sammen med forsikringstageren, ... og [bygningssagkyndig2] den 14.11.2022 og synede skaden/forholdene.

I anmeldelsen af skaden bliver der sagt således:

Ejerskifte- Er vådt inde på øverste loft (ved udhæng) hele vejen rundt om huset.
Kunde: ...

Syn

Luge blev lukket op i gangen på stueetagen, og vi gik op på øverste loft. Der viste de mig til og ud i udhæng. Da det regnede meget, kom der væske in i udhænget, og nogen af denne væske lagde sig på isolationen, og dette var gældende hele vejen rundt op øverste loft. Jeg spurgte, om det flød med væske på isolationen? Hun svarede, at det gjorde det ikke, men det blev fugtigt.

...

Nogen væske kommer ind via udhænget eller taget, som gør, at isolationen bliver lidt fugtig ovenpå - noget ind fra udhænget.

...

Billede 2 er taget ude under skunken, hvor vi ser træpladen til tagtømmer nederst ved foden og vi ser det tryk.imp. sternbræt, som tagrenden udenfor er hæftet på. Vi ser også fodblikbagsiden på billedet- se forklaring på billedet.

Vi ser en ganske normal konstruktion af et udhæng, hvor det bliver anbefalet, at sternbrættet er af tryk.imp. tømmer, og hvor en lille luftspalte er imellem tagtømmer og sternbræt. Og hvor isolationen er lagt ud imod en rafte for at hindre træk ind i isolationen.

Et udhæng har to opgaver. Dels at hindre væske i at komme ind i huset og dels at udlufte konstruktionen.

Det færøske klima kan være voldsomt med vind, og ikke mindre med regn eller kombineret gør det ofte vanskeligt at vurdere, hvornår der er for megen træk-d.v.s. afkøler huset, eller der er tilpasselig med træk, som gør, at den ikke afkøler huset, men er nok til at ventilere udhænget, sådan at væsken, som kommer ind, ikke gør nogen skade, for den tørrer op af trækken.

...

Billede 3 taget imellem sparren ved siden af. Det fremgår af billedet, at der kan ses lidt mørktfarvet stedvis på træpladen-særlig nederst, hvor sternbrættet kommer op under træpladen (se blå pile).

De ved ikke præcis, hvor fra sprøjt/ væsken kommer ind, men visende til det mørktfarvede mellem stern og plade, kunne det tyde på, at væske kan sprøjte ind der, da vejret er stormfuldt, og at noget af denne lægger sig på isolationen, men hvor dog det meste ender i udhænget.

Der er ingen skade sket-d.v.s., at der er ingen forrådnelse, forvanskning, svækkelse, ikommelse af revner, ødelæggelse eller andre fysiske forhold på bygningen, som formindsker værdien betragteligt- eller forbruget af bygningen i forhold til andre uskadte bygninger på samme alder, og som er i god tilstand.

Her skal jeg oplyse, at det i følge producenten ikke skader isolationen, at det fuger lidt på overfladen.

Det, at sparrebeslaget er tæret lidt er heller ikke nogen fysisk skade, fordi styrken er fremdeles ok. Og dette er også meget almindeligt for huse bygget i 1993 - og således 29 år gamle.

Som bekendt har denne konstruktion været, siden huset blev bygget. Det kan være, at man har sat nogle flere små ventiler i udhænget, men det skulle bare gøre det bedre, fordi så tørrer væsken hurtigere op.

Billederne viser ingen fysisk skade på bygningen, før forsikringstageren overtog ejendommen, og derfor må konklusionen blive, at da der efter 29 år ikke er sket nogen skade p.gr.a. den lille smule væske, som kommer ind - og som er ganske normalt - og som med tiden tørrer op af trækken, så kan man ikke komme til anden konklusion end, at der ikke er nogen nærliggende fare for skade, da forsikringstager overtog huset.

At øverste loft har god udskiftning af luft, bevidner de mange ventiler, som er sat op under udhænget (se billede 4 og 5)

...

Ud fra konstruktion, ventilation er Intet usædvanligt sammenlignet med tilsvarende bygninger med samme alder o.s.v.

Skadebegrebet/Skadeprincippet

-Fysisk skade: Ikke opfyldt. Der er ingen fysisk skade tilstået bygningen p.gr.a. påviste forhold

-Betragteligt nedsat brugsværdi: Ikke opfyldt. Der er tale om mindre forhold, som ikke formindsker brugsværdien af bygningen betragteligt inden overtagelsen. Dette beror på, at de i stueetagen og i kælderen ikke mærker noget til nogen fugt i udhænget. Heller ikke brugsværdien af øverste loft er formindsket betragteligt, fordi det kan stadig bruges til lagerforvaring m.m. Øverste loft er ikke indrettet og var før overtagelsen ikke del af boligareal.

-Sammenlignet med tilsvarende bygninger: Ikke opfyldt. Huset er fra 1993 og er således 29 år gammelt. Dette er i mere eller mindre omfang ganske normalt for bygninger bygget for 29 år siden. Denne konstruktion ser faktisk mærkværdig godt ud sammenlignet med andre tilsvarende. Meget lidt påvirket af væske, som i almindelighed sætter ind og gør det i flest alle udhæng.

For at der skal være tale om en ejerskifteskade, så skal alle ovenforstående punkt være opfyldt i et.

-Nærliggende fare: Ikke opfyldt. Dette beror på, at der ikke er konstateret nogen skade ved syn, og at disse forhold har eksisteret siden huset blev bygget. Det er også påvist, at intet unormalt er ved konstruktionen i forhold til hus byggede i 1993 - og derfor heller ikke nogen ulovlig konstruktion.

Skadebegrebet/Skadeprincippet er ikke opfyldt."

Af rapport af 2/4 2023 fra bygningssagkyndig [1] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"I forbindelse med strid/uenighed imellem ..., forsikringstager og Betri Trygging er undertegnede af forsikringstager bedt om at undersøge beboelseshuset på ...

Undertegnede tager ikke stilling til, hvis argumenter er de korrekte, men laver et almindeligt syn efter egen overbevisning med orientering om mulige følgeskader og langtidsvirkning.

Forsikringstageren orienterede om, at taget var repareret p.gr.a. forrådnelse i lægter, og at flere andre har været der og givet til kende sit bud på årsagen til skaden, som har fremprovokeret stridigheden.

En af påstandene er, at undertaget (dugen) er for kort, og at det medfører, at vand sætter ind ned imellem taglægter og sternbrætter.

Forsikringstageren orienterede også om, at gulvet på øverste loft er skiftet ud p.gr.a. vækst af svamp og forrådnelse, før huset blev solgt - og at det er årsagen til den gode tilstand.

Konstateringer under undersøgelsen

På dagen, hvor undersøgelsen foregik, regnede det- og kunne undertegnede konstatere, at inder-siden af sternbrætterne var våde i stort set hele udhænget.

Flere sparre-ender var våde, og det er sandsynligt, at de bliver våde hver gang, det regner og særligt ved lidt eller megen vind. Nogle af hul-pladerne ved sparre-foden er angrebet af rust; og dette støtter vurderingen om, at sternbrætterne jævnlige er våde på bagsiden.

Der bliver ikke vurderet, at ventilations-åbningerne i udhænget er lavede i overensstemmelse med god bygge-tradition, og som forsikringen siger være almindeligt rundt den tid, hvor huset blev bygget. Det var almindeligt at have ventilations-åbning forneden i et udhæng, d.v.s. imellem sternbrætter og udhængsbrætter eller imellem beklædnings- og udhængsbrætter. På [huset] er stor ventilations-åbning foroven bagved tagrenden - imellem taglægter og overkant af stern.

Ingen ventilations-åbning er i udhængsbrætterne, men ventiler er indsatte. Det er uklart, om de er indsatte, da huset blev bygget, eller efterfølgende; men ud fra udseende og tilstand vurderes der, at de er indsatte efterfølgende.

Træpladerne til tagtømmer er misfarvede, og der blev straks bebudet, at der kunne være tale om vækst af svamp.

Forsikringstager siger, at pladerne var ikke misfarvede, da huset var købt; og besigtigelsen nævner intet om misfarvede plader. Sælger har heller ikke orienteret om, at reparationer er lavede på øverste loft, før huset blev solgt.

Forsikringstager påpeger også, at vækst ses på dele, som ligger på øverste loft.

Ellers vurderes der, at øverste loft under almindelige forhold er godt ventileret, og at fejl som for højt fugtighedsniveau derfor ikke bør forekomme.

Undertegnede tvivler på, at årsagen til problemet findes i, at undertaget (dugen) er for kort, men det kan være en medvirkende årsag til, at der sætter så meget vand ind om sternet - særligt, da vind forekommer.

Der vurderes, at årsagen til problemet findes i tagfoden og åbningen bagved tagrenden.

Tagfoden (fodblik) er placeret midtvejs i tagrenden, som er for langt væk fra siden af tagrenden, samtidig, som at ventilationsåbningen er imellem taglægter og stern - og ikke forneden imellem stern og udhængsbrætter, som er det almindelige.

Ventilationsåbningen bagved tagrenden er som nævnt i sammenføjnngen imellem taglægte og stern.

Følgen af dette er, at væske kan blæses ind under tagfoden og op imellem tagrende og stern, og også op imellem tagrende og stern. Hvis undertaget så samtidig kommer for kort ud, er der ingen tvivl om, at vand fra undertaget sammen med regnvand kommer ind - specielt, da megen vind er.

Konklusionen er derfor, at undertegnede vurderer, at årsagen til problemerne med væske stammer fra, at vand sætter ind i ventilationsåbningen bagved tagrenden, og derfor holder konstruktionen fat på væsken længere end almindeligt, hvis vi sammenligner [huset] med hus, hvor udhænget er lavet korrekt.

Undersøgelse af svamp

Undertegnede foretog to Mycometer Fungi prøver af tagtømmer-pladerne. Resultaterne viser, at kraftig vækst af svamp kan konstateres på pladerne. Se bilag 1

Ankenævnet *for* Forsikring

27.

100941

Vurdering af konsekvenser

Der bliver som nævnt vurderet, at bygningsmåden er direkte årsag til, at fugtighedsniveauet på øverste loft er højere end almindeligt. Det er dog ikke ukendt, at lidt regn eller sne kan sætte ind i udhænget, men hvis udhænget var korrekt lavet, ville det ikke resultere i for højt fugtighedsniveau på loftet - og dermed heller ingen følgeskader.

Der vurderes, at bygningsmåden gør udhænget på [huset] fugtigere end i huse, der er bygget på almindelig vis fra samme tid.

Konsekvenserne af dette er kortere levetid hos udhængs- og sternbrætter - og det, som værre er - et betragteligt højere fugtighedsniveau end almindeligt på øverste lofte, som så forårsager vækst af svamp.

Således forårsager fejlen i udhænget følgeskader, hvor særligt vækst af svamp er en udfordring.

I SBI 274 - Skimmelsvampe i bygninger - undersøgelse og vurdering og SBJ 224- Fugt i bygninger, kap.3, tavle 17, bliver bl.a. påvist, at hvis et vækstområde på et øverste loft er større end 6 m², er eksponeringen i opadliggende rum 'meget høj'.

Derfor bliver det ikke anbefalet at benytte rum, som er under et rum på loftet eller tagkonstruktion, hvor skimmelsvamp vokser på et område, som er større end 6 m².

På [huset] er hele undersiden på taglæggerne belemret med svamp; og derfor bør de rum i midteretagen ikke bruges i henhold til fagkyndigheden; så længe som at taglægger har svamp.

Konklusion

1. Fejlen har forårsaget fysiske skader. Der bliver vist til resultaterne fra undersøgelsen af svamp.
 2. På grund af vækst af svamp på træpladerne brugt til tæt tagtømmer, har fejlen forårsaget betragteligt nedsat brugsværdi.
 3. Udhænget er ikke lavet håndværksmæssigt korrekt sammenlignet med tilsvarende bygninger, og er ikke lavet i tråd med almindelig byggetradition fra tiden, hvor huset blev bygget. Konstruktionen af udhænget er direkte årsag til vækst af svamp på tagtømmer-pladerne.
- Ifølge anbefalingen fra fagkyndige - i dette eksempel SBI - bliver det ikke anbefalet at bruge midteretagen, som situationen er nu. Jeg vil anbefale, at udhænget bliver ombygget og pladerne renset hurtigst muligt.

Hvis vi ser bort fra, at træpladerne til tagtømmer nu må renses, så er der tale om fejl, som ikke er dyrt at rette op på.

Hvis fejlen blev rettet, før vækst af svamp forekom i pladerne, ville der kun være tale om at lave en ventilationsåbning/dræn til i udhængsbrættene."

Af udtalelse af 15/5 2023 fra bygningssagkyndig [2] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Vedlagde tegning viser, hvordan udhænget er lavet. Udhænget er tæt nederst ved stern og sparre-fod.

Udluftning er foroven imellem stern og undertag. Dette er faglig forkert, og derfor kommer megen væske ind i udhænget og ind på loftet, som ikke kan løbe væk nederst i udhænget. Den me-

gen væske medfører forrådnelse og vækst af svamp og medfører, at huset ikke er beboeligt. Dette underbygger forklaringen fra [bygningssagkyndig1] også samtidig.

Udhængt skal være tæt imellem stern og undertag foroven. 'Klemmelister' skal tigge under lægter for at udlufte tagkonstruktionen. Udluftning skal være imellem stern og sparre-fod forneden.

Dette skulle I tage til efterretning og revurdere sagen på ny; fordi dette er fagligt forkert lavet.

Jeres skriv om, at dette var traditionel bygningsmåde, da huset blev bygget, er ikke sandt. Bygnings-traditionen er den samme for udhæng i dag, som da huset blev bygget."

Af selskabets notat af 22/5 2023 fremgår bl.a.:

"Der er tale om referat fra møde, som forsikringstager har ønsket efter tredje afslag på anviste ejerskifte skade.

[Klageren] startede med at forklare, hvorfor de ønskede mødet. At de på et møde ville forklare mundtligt, fordi den skriftlige kommunikation blev temmelig tung.

[Bygningssagkyndig 1] - sagkyndig i bygning - lagde frem tegning af udhæng, som vi også havde fået leveret om, hvordan det var gjort i nuværende stand. Han fremhævede, at der var tale om fejl konstruktion, og at sådan en konstruktion ikke var vurderet normal og i orden. Han pointerede, at han aldrig før havde set lignende konstruktion. Han havde selv været inde på hjemmeside, hvor en korrekt konstruktion blev vist, og delte tegningen med os.

[Taksator] gjorde opmærksom på, at på Færøerne har tilfældigheden bestemt, hvordan det skulle bygges. Der blev pointeret, at håndværksmestere havde forskellig tilgang til det at bygge. [Taksator] sagde end videre og gav [bygningssagkyndig 1] ret i, at der muligvis var tale om en uheldig konstruktion med henblik på, at der hverken i 1996 eller i 2010 (uvist, hvornår udhængt er lavet?) var nogen byggelovgivning, som regulerede, hvordan et sådant udhæng skal se ud. [Taksator] sagde videre, at han havde set lignende konstruktion. [Selskabet] fulgte op med at sige, at det, vi kigger på er, hvorvidt det er så ualmindeligt eller ej?

Siden kom man ind på årsagssammenhængen imellem denne fejlkonstruktion (ifølge [bygningssagkyndig 1]) og den nu invaliderende skimmelsvamp, som var konstateret efter overtagelsen. [Taksator] spurgte direkte [klageren], om de havde følt eller set noget til skimmelvækst, da de flyttede ind. Svaret var, at de hverken havde følt eller set noget til skimmelsvamp – hverken på tagtømmeret eller andensteds. [Taksator] kommenterede siden, at så var der jo ikke konstateret nogen skade ved overtagelsen p.gr.a. denne påviste fejl-konstruktion? [Bygningssagkyndig 1] nævnte så, at de vurderede, at sælger havde rensset al skimmelsvamp væk, inden han solgte huset, og derfor så de ikke noget. [Taksator] spurgte siden, om dette var dokumenteret, at sælger havde vasket al vækst af skimmel væk? Det kunne de ikke dokumentere, men satte bare spørgsmålet 'Hvorfor er der nu konstateret så megen svamp?' og derfor var det nærliggende, at sælger havde snydt dem ved at vaske alt væk inden salget af huset.

... læste siden op fra betingelserne vedrørende begrebet 'skade'. Da siger [bygningssagkyndig 1], at definitionen af skade er opfulgt, og at dette var klokkeklart. [Taksator] siger nu, at der foreligger et resultat fra svamp-undersøgelse på overfladen af tagtømmeret på øverste loft (som ikke er boligareal) nu næsten 2 år efter, at huset er overtaget; men at der foreligger ingen undersøgelse

af svamp i indeluften på midteretagen / boligarealet lige efter overtagelsen af huset. [Taksator] prøvede med dette at forklare, at der ingen bevisførelse er for, at skade var p.gr.a. fejlkonstruktion ved overtagelsen. For at vurdere skimmelsvamp som skade, skal der være så megen svamp i indeluften i boligarealet, at huset ikke er beboeligt. [Klageren] kom nu ind på, at de selvfølgelig ikke tænkte på at lave undersøgelser for svamp - særlig ud fra det, at de ikke hverken følte eller så nogen svamp."

Af klagerens mail af 1/6 2023 til bygningssagkyndig [3] fremgår bl.a.:

"Her er notaterne, som jeg skrev efter vores snak i december om mit loft.

Kan du venligst hjælpe mig og sige mig, om dette er korrekt, eller om noget mangler - eller har jeg misforstået noget?

Du forklarede:

- Gulvet på loftet var skiftet ud
- Dampspærre blev repareret
- Dampspærren var ikke tæt
- Man begyndte at tage isolationen op, og da så man, at dampspærren var utæt

Hvad så du på loftet?

- Pladerne så ikke godt ud, og der var svamp - særligt over imod ...
- [Indeklimakonsulent] - lufttjenesten var der og vejledte også

Udenfor ved sydlige del/ ene af huset:

- Reparerede tagdugen - pap var revet af
- 2 nederste tagbrætter udskiftede

Hvorfor skulle taget ordnes?

- P.gr.a. mulig læk
- Nederste lægter var rådne

Du sammenfattede:

Gulv

- Gulv skiftet
- Ny stenuld
- Nyt gulv lagt
- Gulvet forhøjet for at give mere luft under og mere isolation, så evt. fugt ikke lægger sig op under gulvbrættene

Undertaget

- Undertaget er for kort
- Sternbræt kommer for kort op
- (dette kan ikke ses fra taget)
- Dette er en skjult fejl"

Ankenævnet for Forsikring

31.

100941

Af mail af 4/6 2023 fra bygningssagkyndig [3] fremgår bl.a.:

"Det ser korrekt ud.

De to nederste lægter på den sydlige side blev skiftede og forbedret med tagdug.

Husker ikke helt, hvorfor de nederste plader blev taget af. Formentlig p.gr.a. læk og fordi, at pladerne har været løse p.gr.a. råd i lægter."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"13.00 Tidsbestemte bestemmelser

13.01 Forsikringen omfatter skade og risiko for skade, som forelå på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen, og som bliver stadfæstet og anmeldt i forsikringsperioden.

...

D. Skade og risiko, som er omfattet af forsikringen

30.00 Hvad er omfattet af forsikringen

30.01 Forsikringen omfatter reparation af aktuel skade og fysiske forhold i bygningerne, der medfører en nærtliggende fare for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsafsnit.

30.02 Begrebet skade, omfatter brud, lækage, forvanskning, svækkelse, opståen af revner, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningerne, som væsentlig forringer værdien eller anvendelsesmulighederne på bygningerne, sammenlignet med andre bygninger i samme alder og i almindelig god stand. Manglende bygningskomponent kan være en skade.

30.03 Begrebet nærtliggende fare for skade betyder, at der erfaringsmæssigt vil ske en skade, hvis ikke omfattende vedligeholdsmæssige eller andre forebyggende foranstaltninger iværksættes.

Undtagelser og begrænsninger

Forsikringen omfatter ikke:

a) Forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten, undtaget, hvis forholdene utvetydigt er forkert beskrevet i rapporten.

Der er tale om forkert beskrevne forhold, hvis beskrivelsen er misvisende, eller hvis den ikke er grundig nok, således, at en køber, på basis af bruge rapporten, ikke har haft anledning til vurdere de faktiske forholds art, omfang og betydning."

Nævnet har fået forelagt tegninger og fotografier. Nævnets sekretariat har gennemset video.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1993 og overtaget af klageren i marts 2021. Klageren anmeldte den 10/11 2022 skade på øverste loft på grund af fugt. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret nogen skade eller nærliggende risiko for skade i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Klageren ønsker dækning i form af reparation af tagudhæng samt rensning af tagrum. Klageren har anført, at "på grund af håndværksmæssigt forkert udført tagudhæng (konstruktion) kommer regnvand ind i så store mængder på det øverste loft, når det regner og blæser, at luftfugtigheden bliver så høj, at der udvikles så kraftig skimmelsvamp, at boligen er ubeboelig". Klageren har anført, at bygningssagkyndige [1-3] og [underviser] alle har udtalt, at "tagudhængen er udført på en håndværksmæssigt forkert måde, og at udhængen er årsagen til den voldsomme luftfugtighed, som har medført skade på loftet i form af skimmelsvamp og råd". Klageren har anført, at taksator ikke tog nogen prøve på loftet, og selskabet kan derfor ikke afvise, at der var skimmelsvamp på loftet. Klageren har anført, at "der blev konstateret svampevækst på alle krydsfinerplader oppe på øversteloftet, og iht. SBI-anvisning 274 – Skimmelsvampe i bygninger – og SBI-anvisning 224 – Fugt i bygninger – er det frarådet at anvende værelser, som ligger under et loftrum eller tagkonstruktion, hvor skimmelsvampen vokser på et område, som er større end 6 m². Denne huser ejendommens vigtigste rum, som er køkken, stue, vaskerum, bad og soveværelse". Klageren har anført, at fotografierne "af tagfoden, som er plasteret ned i tagrenden, viser, at tagfoden kommer for langt ud i tagrenden, og derfor får regnvand og blæst fri adgang ind på loftet, og medfører den voldsomme fugt, som er kilden til den ødelæggende skimmelsvamp". Klageren har anført, at selskabets fotografier "viser ligeledes, at skimmelsvampen var i fremgang på krydsfinerpladerne og på mineralulden, og begyndte at ses på spærre". Klageren har anført, at det, "at taksator mener, at loftet så godt ud, er på grund af, at tidligere ejer havde repareret og rensset loftet, inden ejendommen blev solgt". Klageren har anført, at mailkorrespondancen med bygningssagkyndig [3] understøtter, at der var svamp og råd på loftet, inden hun overtog huset, og det er direkte forkert, at bygningssagkyndig [3] ikke husker årsagerne til reparationsarbejdet. Klageren har anført, at "både gangbro/dæk på loftet og mineraluld blev skiftet, som en del af skimmelsaneringen" i 2010, og alle bygningsgenstande er derfor ikke fra 1993. Klageren har anført, at hun siden skaden har repareret udhængen, og "hvis jeg ikke havde lavet reparationer på udhængen og standset den voldsomme fugt, ville fugten fra tagrende-ventilationen over tid medføre at skimmelsvampen ville blomstre endnu mere, og jo mere skimmelsvampen breder sig, jo flere giftige/allergi/sygdomsfremmende sporer frigi-

ver den til indeklimaet, og forværre indeklimaet i en sådan grad, at i henhold til fageksperter på området vil hele ejendommen med tiden blive uegnet til beboelse".

Selskabet har anført, at der på besigtigelsestidspunktet den 14/11 2022 ikke var tegn på skader på bygningsgenstandene, herunder i form af forrådnelse, svækkelse eller ødelæggelse af tømmerkonstruktionerne. Selskabet har anført, at husets udhæng ikke er fejlagtigt konstrueret sammenlignet med den gængse byggemetode i 1993, da huset blev bygget. På dette tidspunkt var der ingen byggelovgivning gældende på Færøerne, og som taksator har anført i rapporten af 17/11 2022, så konstruktionen mærkværdig godt ud sammenlignet med tilsvarende.

Selskabet har anført, at de foreliggende test af skimmelsvamp alene er to isolerede overfladetest af krydsfinerpladerne på øverste loft foretaget to år efter overtagelsen af huset, og to år efter at klageren lagde mærke til misfarvninger på krydsfinerpladerne. Der er tale om et loft- rum, hvis anvendelsesformål ikke er beboelse. Selskabet har anført, at overfladetest alene ikke er nok til at bevise svampevækst eller forurening af luften i en sådan grad, at det er helbreds- mæssigt farligt eller uforsvarligt at opholde sig i huset. Selskabet har anført, at der ikke er ud- ført luftprøver for sporer af svamp i luften. Der er ingen dokumentation for, at der ved overta- gelsen var sporer af svamp i luften, som gjorde bygningen helt eller delvist ubeboelig. Andre udtalelser fra klageren eller parter på vegne af klageren, der ikke er begrundede i en konkret undersøgelse af skimmelforekomst og en teknisk analyse heraf, er heller ikke egnede til at tjene som bevis for skimmelforekomst og omfanget heraf. Selskabet har anført, at reparationer i 2010 på øverste loft og udhæng ingen relevans har, idet reparationerne ikke vedrørte selve konstruktionen eller udførelsen af udhænget, men en udskiftning af en tæret lægte under ta- get, hvilket er almindelig vedligeholdelse. Denne sag vedrører de originale bygningsdele fra 1993. Selskabet har anført, at bygningssagkyndig [3] ikke i tilstrækkelig grad har viden om, eller kan huske årsagerne til reparationsarbejdet, som blev udført i 2010. Selskabet har anført, at inden byggelovgivningen trådte i kraft på Færøerne i 2017, havde tømrere/byggesagkyndige forskellige måder at arbejde på, men som dog var anset for at være i overensstemmelse med "god håndværksmæssig byggeskik" på daværende tidspunkt, og byggemåder udført inden lov-

givningen trådte i kraft er ikke nødvendigvis forkerte eller defekte. Selskabet har anført, at alle udtalelser indhentet af klageren er ensidige udtalelser, som alene bygger på oplysninger fra klageren. Selskabet har anført, at bygningssagkyndig [2] er i familie med klageren. Selskabet har anført, at klageren kort efter overtagelse af bygningen lagde mærke til, at krydsfinerpladerne var misfarvede, men udførte ingen videre undersøgelser. Selskabet har anført, at klagerens video "viser det almindeligt forekommende fænomen på Færøerne, at vand kan sætte ind og blive presset op via udhænget, når det blæser og regner meget". Selskabet har anført, at klagerens udbedring er selskabet uvedkommende.

Det fremgår af selskabets taksatorrapport af 17/11 2022, at "Vi ser en ganske normal konstruktion af et udhæng, hvor det bliver anbefalet, at sternbrættet er af [trykimprægneret] tømmer, og hvor en lille luftspalte er imellem tagtømmer og sternbræt. Og hvor isolationen er lagt ud imod en rafte for at hindre træk ind i isolationen ... der kan ses lidt mørkt-farvet stedvis på træpladen - særlig nederst, hvor sternbrættet kommer op under træpladen ... visende til det mørktfarvede mellem stern og plade, kunne det tyde på, at væske kan sprøjte ind der, da vejret er stormfuldt, og at noget af denne lægger sig på isolationen, men hvor dog det meste ender i udhænget ... Her skal jeg oplyse, at det i følge producenten ikke skader isolationen, at det fuger lidt på overfladen. Det, at sparrebeslaget er tæret lidt er heller ikke nogen fysisk skade, fordi styrken er fremdeles ok. Og dette er også meget almindeligt for huse bygget i 1993 - og således 29 år gamle. Som bekendt har denne konstruktion været, siden huset blev bygget ... Billederne viser ingen fysisk skade på bygningen, før forsikringstageren overtog ejendommen, og derfor må konklusionen blive, at da der efter 29 år ikke er sket nogen skade p.gr.a. den lille smule væske, som kommer ind - og som er ganske normalt - og som med tiden tørres op af trækken, så kan man ikke komme til anden konklusion end, at der ikke er nogen nærliggende fare for skade, da [klageren] overtog huset. At øverste loft har god udskiftning af luft, bevidner de mange ventiler, som er sat op under udhænget ... **Fysisk skade:** Ikke opfyldt. Der er ingen fysisk skade tilstået bygningen p.gr.a. påviste forhold **Betragteligt nedsat brugsværdi:** Ikke opfyldt. Der er tale om mindre forhold, som ikke formindsker brugsværdien af bygningen betragteligt inden overtagelsen. Dette beror på, at de i stueetagen og i kælderen ikke mærker noget til nogen fugt i

udhænget. Heller ikke brugsværdien af øverste loft er formindsket betragteligt, fordi det kan stadig bruges til lagerforvaring m.m. Øverste loft er ikke indrettet og var før overtagelsen ikke del af boligareal. **Sammenlignet med tilsvarende bygninger:** Ikke opfyldt. Huset er fra 1993 og er således 29 år gammelt. Dette er i mere eller mindre omfang ganske normalt for bygninger bygget for 29 år siden. Denne konstruktion ser faktisk mærkværdig godt ud sammenlignet med andre tilsvarende. Meget lidt påvirket af væske, som i almindelighed sætter ind og gør det i flest alle udhæng. **Nærliggende fare:** Ikke opfyldt. Dette beror på, at der ikke er konstateret nogen skade ved syn, og at disse forhold har eksisteret siden huset blev bygget. Det er også påvist, at intet unormalt er ved konstruktionen i forhold til hus byggede i 1993 - og derfor heller ikke nogen ulovlig konstruktion. Skadebegrebet/Skadeprincippet er ikke opfyldt".

Det fremgår af rapport af 2/4 2023 fra bygningssagkyndig [1] indhentet af klageren, at "Undertegnede foretog to [skimmelsvamp] prøver af tagtømmer-pladerne. Resultaterne viser, at kraftig vækst af svamp kan konstateres på pladerne ... Der bliver som nævnt vurderet, at bygningsmåden er direkte årsag til, at fugtighedsniveauet på øverste loft er højere end almindeligt. Det er dog ikke ukendt, at lidt regn eller sne kan sætte ind i udhænget, men hvis udhænget var korrekt lavet, ville det ikke resultere i for højt fugtighedsniveau på loftet - og dermed heller ingen følgeskader. Konsekvenserne af dette er kortere levetid hos udhængs- og sternbrætter - og det, som værre er - et betragteligt højere fugtighedsniveau end almindeligt på øverste lofte, som så forårsager vækst af svamp. Således forårsager fejlen i udhænget følgeskader, hvor særligt vækst af svamp er en udfordring ... På [huset] er hele undersiden på taglæggerne belemret med svamp; og derfor bør de rum i midteretagen ikke bruges i henhold til fagkyndigheden; så længe som at taglægger har svamp".

Det fremgår af udtalelse af 15/5 2023 fra bygningssagkyndig [2] indhentet af klageren, at "Udhænget er tæt nederst ved stern og sparre-fod. Udluftning er foroven imellem stern og undertag. Dette er faglig forkert, og derfor kommer megen væske ind i udhænget og ind på loftet, som ikke kan løbe væk nederst i udhænget. Den megen væske medfører forrådnelse og vækst af svamp og medfører, at huset ikke er beboeligt. Dette underbygger forklaringen fra [bygningssagkyndig]

sagkyndig 1] også samtidig. Udhænget skal være tæt imellem stern og undertag foroven. 'Klemmelister' skal ligge under lægter for at udlufte tagkonstruktionen. Udluftning skal være imellem stern og sparre-fod forneden ... Bygningstraditionen er den samme for udhæng i dag, som da huset blev bygget".

Det fremgår af klagerens mail af 1/6 2023 til bygningssagkyndig [3], at "Kan du venligst hjælpe mig og sige mig, om dette er korrekt, eller om noget mangler - eller har jeg misforstået noget? Du forklarede: • Gulvet på loftet var skiftet ud • Dampspærre blev repareret • Dampspærren var ikke tæt • Man begyndte at tage isolationen op, og da så man, at dampspærren var utæt ... • Pladerne så ikke godt ud, og der var svamp ... Udenfor ved sydlige del/ ene af huset: • Reparerede tagdugen - pap var revet af • 2 nederste tagbrætter udskiftede Hvorfor skulle taget ordnes? • P.gr.a. mulig læk • Nederste lægter var rådne Du sammenfattede: • Gulv skiftet • Ny stenudd • Nyt gulv lagt • Gulvet forhøjet for at give mere luft under og mere isolation, så evt. fugt ikke lægger sig op under gulvbrætterne • Undertaget er for kort • Sternbræt kommer for kort op • (dette kan ikke ses fra taget) • Dette er en skjult fejl".

Det fremgår af mail af 4/6 2023 fra bygningssagkyndig [3], at "Det ser korrekt ud. De to nederste lægter på den sydlige side blev skiftede og forbedret med tagdug. Husker ikke helt, hvorfor de nederste plader blev taget af. Formentlig p.gr.a. læk og fordi, at pladerne har været løse p.gr.a. råd i lægter".

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, at "Forsikringen omfatter skade og risiko for skade, som forelå på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen, og som bliver stadfæstet og anmeldt i forsikringsperioden ... Forsikringen omfatter reparation af aktuel skade og fysiske forhold i bygningerne, der medfører en nærtliggende fare for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsafsnit. Begrebet skade, omfatter brud, lækage, forvanskning, svækkelse, opståen af revner, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningerne, som væsentlig forringer værdien eller anvendelsesmulighederne på bygningerne, sammenlignet med andre bygninger i samme alder og i almindelig god stand. Manglende bygningskomponent kan være en skade.

Begrebet nærtliggende fare for skade betyder, at der erfaringsmæssigt vil ske en skade, hvis ikke omfattende vedligeholdsmæssige eller andre forebyggende foranstaltninger iværksættes. Forsikringen omfatter ikke: a) Forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten, undtaget, hvis forholdene utvetydigt er forkert beskrevet i rapporten".

Nævnet bemærker, 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 videre, 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.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget 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 dækningsberettigede 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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved tagudhænget eller øverste loft, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at selskabets taksator har vurderet, at det er "en ganske normal konstruktion af et udhæng", og "da der efter 29 år ikke er sket nogen skade p.gr.a. den lille smule væske, som kommer ind – og som er ganske normalt – og som med tiden tørres op af trækken, så kan man ikke komme til anden konklusion end, at der ikke er nogen nærliggende fare for skade, da [klageren] overtog huset".

Hvad angår forekomsten af skimmelsvamp på loftet finder nævnet, jf. det anførte ovenfor om tagkonstruktionen, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i beboelsesrummene i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke ved sagkyndig rapport har fremlagt oplysninger om belastningen af indeklimaet i ejendommens beboelsesdel som følge af skimmelsvamp. Nævnet bemærker, at klagerens sagkyndige ca. to år efter overtagelsestidspunktet alene har foretaget to overfladetest af krydsfinerplader på øverste loft.

Nævnet har også lagt vægt på taksatorens fotografier taget i forbindelse med besigtigelsen, hvor der ikke ses skimmelsvamp af væsentlig betydning, råd eller lignende på øverste loft, ligesom der ikke ses fejl ved konstruktionen af tagudhænget.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder udtalelserne fra klagerens sagkyndige – kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

39.

100941

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck