

Ankenævnet for Forsikring

Den 25. september 2024 blev i sag nr. 101405:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 25/3 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har anmeldt en skade forårsaget af utilstrækkelig konstruktion og ventilation på vores loftrum til dækning ved ejerskifteforsikring. Vi har, trods klar beskrivelse af skaden, fået afslag fra vores forsikringsselskab, og på trods af klage til selskabets egen klageinstans med yderligere præcisering af skaden, og hvorfor vi mener den er dækket af forsikringen, har vi fået afslag igen, uden stillingtagen til vores supplerende præciseringer i sagen. I tillæg til den skriftlige kommunikation med selskabet om sagen, vedlægger jeg artikel fra videnscentret Boliu, som tydeligt beskriver, at der skal være mindst 5 cm mellem isolering og undertag, hvilket der ikke er, hverken i den del af taget, hvor der er loftrum eller i den del som har loft til kip, hvilket jeg også talte med forsikringskonsulenten om, da han besigtigede skaden. Dette har selskabet heller ikke har taget hensyn til.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet dækker omkostninger til at oprette tilstrækkelig ventilation i loftrum til at undgå fugt og skimmelvækst, jf. indhentet tilbud fra fagperson på relevante arbejder i den forbindelse."

Selskabet har den 7/5 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Det fremgår af klagen, at der klages over, at Alm. Brand Forsikring har afvist dækning for klagers anmeldelse på ejerskifteforsikringen vedrørende fugt og skimmel i tagrummet som følge af utilstrækkelig ventilation.

Efter gennemgang af klagen fastholder Alm. Brand Forsikring, at klageren, jf. forsikringsbetingelserne, ikke er berettiget til dækning på ejerskifteforsikringen.

Sagens forløb

Klageren overtog ejendommen beliggende på [...] den 1. november 2023 med dispositionsret den 15. oktober 2023.

Ejendommen er opført i 1948, og der er påbygget 1. sal i 1999. Tagkonstruktionen er udført med betontagsten og med en taghældning over 35 grader. Der er således tale om en lukket tagkonstruktion.

Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 15. oktober 2023 med en basis dækning, og klageren havde boet i huset i 2 måneder, da han den 13. december 2023 anmeldte skaden til selskabet.

Forsikringspolice og forsikringsbetingelser er fremlagt som bilag A, og skadeanmeldelse er fremlagt som bilag B.

Det fremgår af klagerens anmeldelse, at de havde konstateret fugt i en del af isoleringen i tagrummet.

Den 18. december 2023 anmodede selskabet klager om at fremsende yderligere oplysninger, herunder købsaftale, salgsopstilling, tilstandsrapport samt billeder af det anmeldte forhold.

Da selskabet ikke modtog det efterspurgte materiale, rykkede selskabet klager for svar den 15. januar 2024, hvorefter selskabet modtog det efterspurgte materiale den 16. januar 2024.

Købsaftale er fremlagt som bilag C, tilstandsrapport som bilag D og billederne som bilag E.

Selskabet foretog herefter den 1. februar 2024 besigtigelse af taget hos klager og her konstaterede skadekonsulenten, at der var udlagt krydsfinerplader på spærfoden uden afstand til isoleringen, og at der var skimmeldannelse på overfladen. Der blev målt normal fugt i konstruktionen uden nogle misfarvninger på spærene, dog var der partielt misfarvning på undertagsdugen.

På baggrund af besigtigelsen blev forholdet den 13. februar 2024 afvist af selskabet, da selskabet ikke mente, at forholdet gav nærliggende risiko for skade set i forhold til, at konstruktionen havde været den samme i 25 år uden, at der var påvist en egentlig skade.

Der henvises til dokumentet 'afslag på dækning' fremlagt af klager.

Som følge af selskabets afvisning udtrykte klageren sin utilfredshed:

Jeg er ikke enig i din afgørelse. Jeg mener at følgende ikke er taget tilstrækkeligt i betragtning:

1. Forholdet jeg har anmeldt handler om fugt i isoleringen, som ikke kan fordampe pga manglende luftcirkulation, og deraf følgende skimmeldannelse på tilstødende materialer. Skaden er, at der dannes skimmel som ikke ville være tilsvarende på lignende boliger i samme alder og stand, og med den følge, at boligen mister værdi.

2. Der er to forhold, som skaber den ovennævnte skade. 1) spånplader der ligger tætslutende ovenpå isoleringen.

Ankenævnet for Forsikring

3.

101405

2) Manglende ventiler i undertag. I den del af undertaget, som er synligt fra loftrum, er der for få, og i den del af undertaget, hvor der bygget loft til kip, er der slet ingen ventiler i.

3. Du skriver, at der ikke er sket noget på 25 år. Der er dog det forhold, at der har manglet ventiler i undertaget indtil foråret sidste år, hvor de få der sidder nu, er blevet sat i. I den periode, hvor der ikke har været ventiler, så har luftrummet været mere varmt, og derfor har kondensdannelsen tidligere været op mod undertaget. Den omfattende skimmeldannelse der allerede ses på spånpladerne, er således efter kun 1/2 vintersæson. Risikoen for at skaden bliver forværret i de kommende år er derfor betydelig.

4. Der står sågar følgende formulering i forsikringsbetingelserne, som et forhold der almindeligvis vil være dækket:

“ mangelfuld eller manglende ventilation der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) trænedbrydende råd og svamp “

Jeg må insistere, på at du genovervejer din afgørelse, og hvis ikke vi kan nå til enighed meget snart, må jeg indberettet vores uenighed til Ankenævnet.

Inden selskabet nåede at besvare klagerens henvendelse, klagede han den 27. februar 2024 til selskabets interne klageafdeling.

Der henvises til dokumentet 'vores klage over afgørelse til selskabets klageins'.

Den 5. marts 2024 meddelte selskabets klageansvarlig klageren om, at selskabet fastholdt sin afvisning, da der ikke var konstateret væsentlige og konstruktive skader som følge af det anmeldte forhold. Samtidig gjorde selskabet opmærksom på, at skimmel som følge af nedsat ventilation i det pågældende tagrum ikke var unormalt, og at det derfor ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Der henvises til dokumentet 'svar på klage fra selskabet – bilag 1'.

Sagen blev herefter påklaget til Ankenævnet for Forsikring.

Forsikringsbetingelserne

Det fremgår af forsikringsbetingelserne, jf. bilag C, s. 6, at:

Forsikringen dækker:

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

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

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfat-

tet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt', jf. pkt. 2.2.1.

Selskabet fastholder sin vurdering

Alm. Brand Forsikring skal over for Ankenævnet for Forsikring fastholde, at der ikke er forsikringsdækning på ejerskifteforsikringen for det af klageren anmeldte forhold.

Selskabet skal overordnet gøre gældende, at det er klageren, der efter almindelige forsikringsretlige principper, har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det er selskabets opfattelse, at denne bevisbyrde ikke er løftet, idet det ikke er dokumenteret, at der er tale om en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har bl.a. gjort gældende, at selskabet har undladt at forholde sig til hans 'supplerende præciseringer' i sagen.

Selskabet er ikke enig heri.

Selskabet har redegjort for, at forsikringen ikke dækker det forhold, at en eller flere bygningsdele ikke er opført håndværksmæssigt korrekt, da dette i sig selv ikke opfylder skadebegrebet.

At klageren tidligere i sagsforløbet har gjort selskabet opmærksom på, at der mangler ventiler i undertaget og at der er risiko for, at skaden vil blive forværret, er således ikke ensbetydende med, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har anført, at selskabet ikke har forholdt sig til, at der skal være mindst 5 cm mellem isolering og undertag, jf. artiklen fra videnscentret Bolius, hvilket der ikke er i huset.

Selskabet skal henvise til, at klageren alene har tegnet en basisdækning, hvorfor der ikke er forsikringsdækning for bygningsindretninger i strid med byggelovgivningen. Eventuelle ulovligheder ved tagkonstruktionen er således ikke relevante for sagen, da klageren har valgt ikke at tegne forsikring herfor hos selskabet.

Selskabet har derfor udelukkende forholdt sig til, om der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand i henhold til betingelsernes punkt 2.2.1.

Selskabet gør gældende, at der ved besigtigelsen hverken er konstateret råd, nedbrud eller andre tegn på skader efter 22 år med samme konstruktion, jf. tilstandsrapportens sælgeroplysninger.

Hvis der ikke havde været tilstrækkelig ventilation i tagrummet, ville eventuelle skader have vist sig på nuværende tidspunkt i form af enten nedbrud i trækonstruktionen eller ved et skimmelan greb af større omfang i tagrummet. Dette er ikke tilfældet.

Der er alene påvist overfladeskimmel samt partielle misfarvninger, som ikke afviger fra, hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesmæssig stand.

Der er derfor ikke forhold der indikerer, at der er tale om en konstruktion, der har været udsat for vedvarende opfugtning som følge af utilstrækkelig ventilation, hvilket også er bekræftet ved de fugtmålinger, som selskabet foretog ved besigtigelsen, hvor der blev målt normale fugtværdier, jf. bilag E.

Den konstaterede skimmelsvamp i den lukkede tagkonstruktion er forventelig og sædvanlig, og påvirker ikke husets indeklima. Da der er tale om skimmel, som er afsondret fra beboelsen, ned-sætter forholdet i øvrigt ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og stand.

Selskabet henviser til AK 100.272, som omhandlede, hvorvidt utilstrækkelig ventilation i et tagrum der havde medført skimmelsvamp, kunne anses for at være en dækningsberettiget skade. I sagen bemærkede nævnet, at der efter 40 år ikke var konstateret nogen skader i form af nedbrud som følge af råd eller svamp og at skimmel på spær i et tagrum ikke er usædvanligt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder. Nævnet lagde også vægt på, at der ikke var konstateret skimmel i et sådant omfang, at det påvirkede husets indeklima. Nævnet konkluderede derfor, at der ikke var tale om en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Skimmelsvamp kan i sig selv være en dækningsberettigende skade, men det fordrer, at skimmelangrebet har en sådan intensitet ved overtagelsen, at ejendommen ikke var beboelig på dette tidspunkt. Dette har heller ikke været tilfældet.

Der henvises til AK 88.977, som omhandler forekomsten af skimmel i en lukket tagkonstruktion på overtagelsestidspunktet, hvor det ikke var bevist, at det havde haft en skadelig påvirkning af boligens indeklima, der havde gjort huset ubeboeligt. Selvom klageren havde anført, at familien havde særlige helbredsmæssige forhold, der gjorde, at de var særligt udsatte for skimmelsvamp, ændrede det ikke nævnets afgørelse om, at forholdet ikke var dækningsberettiget.

Selskabet fastholder derfor, at det ikke er påvist, at konstruktionen i tagrummet på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.1."

Klageren har i brev af 6/6 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. På side 2 skriver selskabet en gengivelse af skaden med ordlyden 'Selskabet foretog herefter d. 1. februar 2024 besigtigelse af taget hos klager og her konstaterede skadeskonsulenten, at der var udlagt krydsfinerplader på spærfoden uden afstand til isoleringen, og at der var skimmeldannelse på overfladen.'

Det skal for en god ordens skyld præciseres at skimmeldannelsen er på undersiden af pladerne, dvs der hvor isoleringen ligger op mod krydsfinerpladerne.

Det skal også for en god ordens skyld gentages, at der ligeledes ses skimmeldannelse på undertagsdugen i den del af tagkonstruktionen, hvor der er bygget loft til kip, og hvor der derfor ikke er sat ventiler i undertagsdugen.

2. Selskabet angiver, at der er taget i betragtning de supplerende forhold, som vi har angivet i skrivelse til selskabet af 13. februar 2024.

Vi må fastholde at der stadig ikke er taget hensyn til, at ventiler i undertaget først er blevet sat i kort tid inden vores overtagelse af ejendommen. Der har således de sidste 22 år før dette er gjort ikke været samme omfang af temperaturforskel mellem isolering og krydsfinerplader, som der er nu. Den fugt- og skimmeldannelse som er konstateret kan således ikke affejes som uden betydning med henvisning til mange år uden større betydning, som selskabet angiver. Ligeledes er den tidligere afgørelse fra ankenævnet (AK 100.272), som selskabet henviser til, heller ikke relevant for denne sag.

3. Selskabet henviser til at forsikringen ikke dækker byggetekniske fejl.

Det skal i den forbindelse gentages, at det forhold, som sagen omhandler, er ikke dækning for en byggeteknisk fejl, men rettere en overhængende risiko for, at en skade udvikler sig.

De forhold vi har angivet som værende byggetekniske fejl, er alene et udtryk for årsagen til det forhold, som vil udvikle sig til egentlige skader, hvis ikke det udbedres."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilbud af 15/1 2024 fra klagerens entreprenør fremgår bl.a.:

"Tilbud. Ventilation loft samt gangbro

...

I henhold til egen besigtigelse af boligens loftrum tilbydes følgende udført. Dette grundet manglende ventilation af tag rum.

Montering af Duka ventilations rist en i hver galv. størrelse 250 mm.

Montering af manglende undertags ventiler i alt 30 stk som monteres indefra.

Gangbro hæves og efter isoleres dog vil der være ventilation i top af gangbro.

Kryds finer plader monteres mellem alle spær fag ved tag fod disse fastgøres på regler der monteres på spær.

1 stk. tegl afmonteres der isættes tegl tudsten med udluftning .

Hvor loft går til kip optages teglstens mellem 3 spær fag i alt 12 stk tegl. Der monteres her undertags ventiler i under tag 12 stk

Der udtages 1 mycometer test for kontrol af tidligere afrenset overflader.

Tilbud kr.72.800,00 ex. Moms kr. 91.000,00 inkl.Moms

Forbehold .

For at kunne I sætte undertags ventiler 12 stk. udefra hvor loft går til kip skal der være mulighed for at få en lift ind i bag haven.

Tilbuddet er inkl.lift"

Ankenævnet *for* Forsikring

7.

101405

Af selskabets brev af 13/2 2024 fremgår bl.a.:

"Din anmeldelse

Fugt på isolering i tagrum.

Min besigtigelse

Ved min besigtigelse blev den tilgængelige del tagrummet forevist. Der er ikke fastmonteret gangbro, men der er udlagt krydsfinerplader på spærfoden uden afstand til isoleringen. En plade var ved besigtigelsen rejst op, og der kunne ses skimmeldannelse på overfladen.

Jeg målte fugtindholdet i spær og spærfod med fugtmåler af typen Timbertest FM 510 til 15 - 16 %, som er inden for det normale henset til årstid, temperatur og luftfugtighed. Jeg kunne ikke se misfarvning af nogen art på spær, men partielt på undertagsdugen så misfarvning.

...

Vores begrundelse

Vores begrundelse for ikke at tilbyde erstatning er, at der ikke er forhold i konstruktionen, som opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition, som er gengivet herover, Man kan heller ikke tale om nærliggende risiko for skade, alt andet lige at konstruktionen har eksisteret i 25 år, uden at der er sket skade.

Kondensdannelse i uopvarmede skunk og loftsrum kan ikke undgås hen over året, og er ikke i sig selv et forhold, der opfylder skadedefinitionen."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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

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

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

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen "fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt"."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1948 med påbygget 1.sal i 1999. Tagkonstruktionen er udført med betontagsten og med en taghældning på over 35 grader. Klageren overtog huset den 15/10 2023 og den 13/12 2023 anmeldte klageren fugt på isolering i tagrum. Klageren ønsker at få dækket omkostninger til oprettelse af tilstrækkelig ventilation i loftrum for at undgå fugt og skimmelvækst. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at det ikke er påvist, at konstruktionen i tagrummet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klageren har anført, at der er utilstrækkelig konstruktion og ventilation på loftrum, og at der skal være mindst 5 cm mellem isolering og undertag, hvilket der ikke er. Hverken i den del af taget, hvor der er loftrum eller i den del som har loft til kip. Klageren har anført, at skimmeldannelsen er på undersiden af pladerne, dvs. der hvor isoleringen ligger op mod krydsfinerpladerne. Ligeledes ses der skimmeldannelse på undertagsdugen i den del af tagkonstruktionen, hvor der er bygget loft til kip, og hvor der ikke er sat ventiler i undertagsdugen. Klageren har anført, at der ikke er taget hensyn til, at ventilerne i undertaget først er blevet sat i kort tid inden overtagelsen af ejendommen, hvorfor der de sidste 22 år ikke har været samme omfang af temperaturforskel mellem isolering og krydsfinerplader, som der er nu. Den konstaterede fugt- og skimmeldannelse kan således ikke affejes som uden betydning.

Selskabet har anført, at der ved besigtigelsen hverken er konstateret råd, nedbrud eller andre tegn på skader efter 22 år med samme konstruktion. Hvis der ikke havde været tilstrækkelig ventilation i tagrummet, ville eventuelle skader have vist sig på nuværende tidspunkt i form af enten nedbrud i trækonstruktionen eller ved et skimmelangreb af større omfang i tagrummet, hvilket ikke er tilfældet. Selskabet har anført, at der alene er påvist overfladeskimmel samt partielle misfarvninger, som ikke afviger fra, hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesmæssig stand. Den konstaterede skimmelsvamp i den lukkede tagkonstruktion er forventelig og sædvanlig og påvirker ikke husets indeklima, da der er tale om skimmel, som er afsondret fra beboelsen.

Ankenævnet for Forsikring

10.

101405

Det fremgår af selskabets brev af 13/2 2024, at " Ved min besigtigelse blev den tilgængelige del tagrummet forevist. Der er ikke fastmonteret gangbro, men der er udlagt krydsfinerplader på spærfoden uden afstand til isoleringen. En plade var ved besigtigelsen rejst op, og der kunne ses skimmeldannelse på overfladen. Jeg målte fugtindholdet i spær og spærfod med fugtmåler af typen Timbertest FM 510 til 15 - 16 %, som er inden for det normale henset til årstid, temperatur og luftfugtighed. Jeg kunne ikke se misfarvning af nogen art på spær, men partielt på undertagsdugen så misfarvning".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist forhold ved tagkonstruktionen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommens tag er fra 2001, og at der efter 23 år ikke er konstateret skader i form af nedbrud som følge af råd eller svamp. Nævnet bemærker, at fugt og skimmelforekomst i tagrum ikke er usædvanligt i forhold andre tilsvarende ejendomme af samme alder.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at der ved selskabets besigtigelse alene er fundet overfladeskimmel på en krydsfinerplade samt partiel misfarvning på undertagsdugen, og at der blev målt normale fugtforhold i spær og spærfod.

Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at den konstaterede skimmelforekomst på overtagelsestidspunktet havde et sådant omfang, at indeklimaet i ejendommens beboelsesdel var væsentligt påvirket. Forholdet udgør derfor ikke skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og nævnet kan derfor heller ikke på dette grundlag pålægge selskabet at yde dækning.

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

101405

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck