

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 19. marts 2025 blev i sag nr. 102453:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Kirkebjerg Parkvej 12, 2.
2605 Brøndby

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 20/10 2024 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I min spiseetue og opholdsstue er der monteret et gipsloft som er revnet i sådan grad at gipsstrimlerne 'slipper'

Jeg har haft en maler ude og se på opgaven og han ønskede ikke at gøre noget før at loftet ikke er løsthængende og anbefalede mig at få en tømmer til at se på det. På baggrund af det kontaktede jeg min husforsikring i [andet selskab] som afviste skaden og henviste til min ejerskifteforsikring da jeg har købt ejendommen for under 5 år siden (jeg har udvidet dækning i 10 år.)

Jeg kontakter derfor Domus forsikring og får telefonisk hjælp til hvordan jeg skal anmelde skaden. selskabet beder mig om at kontakte en tømmer for at få udarbejdet et tilbud som skal vedhæftes anmeldelsen.

Jeg kontakter derfor tømmerfirmaet ... og ved gennemgang finder de frem til at man har anvendt de oprindelige profilbrædder som forskalling til at montere gipsloftet på.

I den henseende har de ikke efterspændt profilbrædderne til spærrene og derfor hænger hele loftet blot fast i de stifter som de oprindelige profilbrædder var opsat med. Der er altså ikke taget højde for at loftet påføres ca. 13 kg pr kvm.

Derudover undersøger han loftrummet og her ses det at de skruer som er anvendt til at montere gipsloftet med har været for lange og derfor skruet igennem dampærren. Dvs. at dampærren er perforeret.

Hans konklusion er at loftet skal ned, og der skal forskalles op på ny og der skal monteres et nyt lag gips. I den arbejdsprocessen skal dampærren udskiftes alligevel som en del af opgaven - der kan ikke blot monteres et nyt lag gips oven på de det eksisterende loft da lofthøjden er nået på nuværende tidspunkt.

Jeg mener at sagen bør være dækket af nedenstående forsikringsbetingelser: [Punkt 4A-C]

...

Domus afviser sagen med nedenstående begrundelse:

Hej ... Tak for din mail med indsigelse, som jeg hermed skal besvare.

Som nævnt tidligere dækker din ejerskifteforsikring alene hvis der er aktuelle skader på bygningsdele ved din overtagelse af ejendommen eller der er forhold som giver nærliggende risiko for skader ved din overtagelse af ejendommen, og som væsentligt nedsætter husets brugsværdi.

Jeg kan forstå, at jeg ikke har beskrevet placeringen og materialerne helt korrekt i min tidligere afgørelse. Det er naturligvis beklageligt.

Jeg kan forstå, at der ikke er gipslofter i selve køkkenet, men profillofter. Der har dog aldrig været tvivl om, at det du anmelder revner og at løst siddende gipslofter i stue og spisestue. Det er også disse forhold, at taksator har gennemgået og som afgørelsen er baseret på.

Det er korrekt, at der er plast dampærre og ikke alu-kraft, der var en fejl fra min side. Det ændrer dog ikke så meget i selve skadeforholdet som fortsat er, at dampærren er perforeret.

Ingen af disse oplysninger ændrer på den vurdering af skadeforholdet som vi har forholdt os til.

Som nævnt tidligere er der tale om dampærre monteret i 1982. Der er tale om konstruktioner, både dampærre og lofter, som har været på den pågældende måde, i rigtig mange år, uden at give anledning til fugtskader, herunder de 4 år du har haft ejendommen.

Huset har fungeret som det er og der er intet i de forhold vi har konstateret ved besigtigelsen, der nedsætter husets brugsværdi/funktionsværdi væsentligt.

Du har på ny fremsendt fotos af revner i lofter, hvor der er tydeligt at de befinder sig ved gipspladesamlingerne. Der er intet på fotos eller video, der indikerer reel løsthængende lofter med nærliggende risiko for at de falder ned.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb er ikke opfyldt.

Vi har ikke yderligere til denne sag og hvis du fortsat er uenig, kan jeg oplyse, at du har mulighed for at påklage denne til Ankenævnet for Forsikring. Læs mere herom på www.ankeforsikring.dk.

Ankenævnet *for* Forsikring

3.

102453

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at få dækket min skade ud fra det tilsendte tilbud fra tømmere og derudover ønsker jeg at få betaling for opbevaring og flytning af mine møbler. (punkt 8. i policen.)"

Selskabets advokat har den 28/11 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således: "Undertegnede har bedt ankenævnet om udsættelse med henblik på, at kvalitets- og klageafdelingen ved Domus Forsikrings A/S, herefter benævnt Domus Forsikring, kunne træffe afgørelse i sagen.

Da Domus Forsikring er blevet opmærksom på, at man i den seneste afgørelse henviste klager til ankenævnet, vil undertegnede dog i det følgende i stedet kommentere på den af klager indgivne klage.

i. Sagens faktiske omstændigheder

Klager erhvervede ejendommen beliggende ... med overtagelse efter det af klager oplyste 1. september 2019. Klager **opfordres (A)** til at fremlægge anonymiseret købsaftale. Salgsopstilling fremlægges som sagens **bilag A**.

I forbindelse med købet modtog klager tilstandsrapport dateret 25. marts 2019, hvilken tilstandsrapport fremlægges som sagens **bilag B**. Af tilstandsrapporten fremgår, at ejendommen er opført i 1982.

Som sagens **bilag C** fremlægges snittegning fra byggesagen i 1981, hvilken tegning viser, at lofterne i ejendommen består af profilbrædder. På et efterfølgende og ukendt tidspunkt er der i spise- og opholdsstue blevet opsat gipsloft.

Klager valgte i forbindelse med handlen at tegne 10-årig udvidet ejerskifteforsikring. Police og forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag D**.

Klager anmeldte den 1. maj 2024, ca. 4 år og 8 måneder efter overtagelsen, nedenstående forhold til Domus Forsikring:

'Loftet i spise og opholdsstue er løsthængende og loft er revnet. Gipsen er skruet op på et profilbræddeloft som kun er sømmet til spærrene. Hele loftet sidder løst og damspærren er perforeret.'

Skadeanmeldelsen fremlægges som **bilag E**.

Domus Forsikring traf første gang afgørelse den 8. maj 2024, hvilken afgørelse fremlægges som **bilag F**.

Af afgørelsen fremgår blandt andet:

'Sammen med skadeanmeldelse har du fremsendt fotos og video af loftet. Jeg har gennemgået disse med en af vores taksatorer og skal hermed følge op på din sag.'

[...]

På de af dig fremsendte fotos og video, ses det tydeligt, at revnerne opstår i samlinger af gipsplader. Der kan opstå revnedannelser i samlingerne og revner ved loft/vægsamlingen, hvis der f.eks. kun er opsat 1 lag gips eller man i forbindelse med malerarbejde ikke har anvendt arme-

ringsbånd ved samlingerne, der kan optage de naturlige bevægelser, der vil være, så revnerne ikke opstår.

Allerede forinden din overtagelse, ses sådanne revner at være fremkommet på fotos i salgsopstillingen. Se venligst vedhæftet foto fra salgsopstillingen.'

Foto fra salgsopstilling med revnedannelser fremlægges som sagens **bilag G**. Klager var ikke enig i Domus Forsikrings afgørelse.

Taksator besigtigede herefter ejendommen den 18. juli 2024, og taksators interne besigtigelsesnotater fremlægges som **bilag H**.

Om dampspærren kunne taksator (s. 2-3) konstatere:

'BR 1982 er gældende for FT hus, her står blot nævnt at der ikke må opstå kondens, der kunne konstateres at der ikke var kondens og loft ikke er løsthængende. Almene krav er overholdt.

[...]

Der var heller ikke skadelig kondensation i tagrum, her er krav også overholdt.

[...]

FT påpeget at gips skruer er gået igennem damspærre, røde afmærkninger, dette er også korrekt, men det kan ses der ikke er skadelig kondens af forhold som er helt normalt for 1982, hvor man satte damspærre lige bag loftsbeklædning, så alle steder hvor brædder er skudt på er der gennembrudt damspærre, hvilket der også er ved isætning af gipsskruer.'

Om gipsloftet kunne taksator (s. 4 og 6) konstatere:

'Det ses tydeligt at loftbrædder sider helt til spær, DVS. ingen løshængende loftbeklædning.

[...]

Hele loft blev gået efter og der blev ikke fundet nogen steder der var løshængende loft.'

[...]

Årsag er bevægelse i tagkonstruktionen som giver bevægelse revner i stueloft...'

[...]

Afvisning fordi BR1982 er overholdt, der er ingen skade i form af fugt, kondensering eller løshængende lofter, kun normal bevægelse i gipsloft med den størrelse loftskive og 1 lag gips, som også vil forekomme selv med 2 lag gips.'

På baggrund af besigtigelsen traf Domus Forsikring afgørelse den 25. september 2024, hvilken afgørelse fremlægges som **bilag I**.

Idet klager fastholdt sin indsigelse, traf Domus Forsikring igen afgørelse den 18. oktober 2024, hvilken fremlægges som **bilag J**.

Klager har herefter indbragt sagen for ankenævnet og gjort gældende, at Domus Forsikring også skal anerkende dækning for opbevaring og flytning af klagers møbler.

ii. Ejerskifteforsikringens dækningspligt

Det er en betingelse for dækning under ejerskifteforsikringen, at der per overtagelsesdagen forelå en skade eller nærliggende risiko herfor.

Ved skade forstås eksempelvis revnedannelser, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Under den udvidede dækning, dækkes ulovlige bygningsindretninger.

a) Gipsloftet

Taksator har ved sin besigtigelse konstateret, at der er monteret et enkelt lag gips på loftet, hvilket har medført, at der er opstået bevægelsesrevner i samlingerne.

Domus Forsikrings taksator har anført, at opsætning af et lag gipsloft ikke er unormalt og at de registrerede revner ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der kan forventes af tilsvarende ejendomme med et enkelt lags gipsloft.

Taksator har gennemgået hele gipsloftet og har hverken kunne registrere løshængende lofter eller tegn herpå.

Domus Forsikring mener således ikke, at klager har ført bevis for, at der per overtagelsesdagen forelå dækningsberettigede skader ved gipsloftet eller nærliggende risiko herfor.

Domus Forsikring mener alene forholdet har kosmetisk betydning, hvilket ikke er omfattet af dækningsomfanget, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5D.

Visse revner har klager formentligt endda været bekendt med før forsikringsaftalens indgåelse, idet der på salgsmaterialet kunne konstateres en revne i gipsloftet.

a) Dampspærre Basisdækning

Dampspærren er monteret i forbindelse med opførelsen af huset i 1982. Taksator har konstateret, at gipsskruer går igennem dampspærren.

Ved sin besigtigelse kunne taksator hverken konstatere utætheder eller fugt, herunder tegn på fugtskader eller tegn på akkumuleret fugt og derved skadelige kondens.

Det skal bemærkes, at det ikke kan forventes, at dampspærre med en alder som den i sagen omhandlede er uden utætheder og fuldt funktionsdygtige.

Domus Forsikring fastholder således, at skadebegrebet ikke er opfyldt.

Idet klager snart har beboet ejendommen i 5 år, foreligger der heller ikke nærliggende risiko for skade.

Udvidet dækning

I forhold til den udvidede dækning, har taksator anført, at der i bygningsreglementet fra 1982 gælder krav om, at bygningen skal konstrueres på en sådan måde, at påvirkning af kondens ikke giver anledning til fugtskader.

Taksator har anført, at dampspærrens placering bag loftsbeklædning ikke afviger fra det normale i 1982, og at der ikke kan konstateres kondens.

Der foreligger således heller ikke forhold ved dampspærren, der gør at der er tale om en ulovlig bygningsindretning og dermed et dækningsberettiget forhold.

b) Opmagasineret af møbler

Allerede fordi Domus Forsikring er af den opfattelse, at forholdene ikke er dækningsberettiget, skal klagers opmagasineret af møbler heller ikke dækkes.

Derudover skal bemærkes, at kun rimelige og nødvendige udgifter til opmagasineret er omfattet, og kun hvis udbedringen af dækningsberettiget skader gør ejendommen ubeboelig, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 8.

Domus Forsikring fastholder således, at klager ikke har bevist, at der per overtagelsesdagen forelå en skade eller ulovlig bygningsindretning i ejerskifteforsikringens forstand."

Klageren har i mail af 8/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har nu uploadet alt hvad jeg tænker er relevant, ønsker der andet er I velkommen til at kontakte mig".

Selskabets advokat har i brev af 19/12 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ved gennemgang af klagers indlæg af 9. december 2024 samt de af klager uploadede bilag, ses der ikke at være fremlagt nye oplysninger til sagen.

Den af klager fremlagte korrespondance gengiver blot sagens forløb som indklagede også har redegjort for i sit indlæg.

De af klager fremlagte billeder er desuden de samme billeder, som klager tidligere har fremlagt.

Indklagede fastholder, at klager ikke har bevist, at der på overtagelsesdagen, for snart 6 år siden, forelå en dækningsberettiget skade, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og stand og heller ikke nærliggende risiko herfor i ejerskifteforsikringens forstand.

Indklagede kan således henholde sig til det i indlægget af 28. november 2024 og afgørelserne (bilag F, G, I og J) anførte, og mener at sagen på det foreliggende grundlag kan forelægges for ankenævnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 25/3 2019 og tilbud af 30/4 2024 på udskiftning af loft i stue indhentet af klageren og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 1/5 2024 fremgår bl.a.:

"Loftet i spise og opholdsstue er løsthængende og loft er revnet. Gipsen er skruet op på et profilbræddeloft som kun er sømmet til spærrene. Hele loftet sidder løst og damspærren er perforeret. Loftet skal derfor nedtages, og nyt gipsloft med ny damspærre etableres. ... fra firmaet ... har været og besigtige skaden fysik og er der yderligere spørgsmål kan han kontaktes på ..."

Af selskabets taksators besigtigelsesnotater fremgår bl.a.:

"Ejendommen er opført i 1982

Tilstede ved besigtigelsen den 18-07-2024:

... (FT) Og hans Tømrer ..., samt taksator ...

Der er i police angivet at ikrafttrædelse er den 28-08-2019

FT har tegnet Udvidet-dækning 10 år, vilkår E33.

Der er ingen relevante oplysninger på TR, Der er ingen forbehold i policen, der vedr. nærværende skadesforhold.

...

Besigtigelse - Beskrivelse af skade

...

FT anmelder:

Loftet i spise og opholdsstue er løsthængende og loft er revnet.

Gipsen er skruet op på et profilbræddeloft som kun er sømmet til spærrene.

Hele loftet sidder løst og damspærren er perforeret.

Loftet skal derfor nedtages, og nyt gipsloft med ny damspærre etableres.

... fra firmaet [tømrerfirma] har været og besigtige skaden fysik og er der yderligere spørgsmål kan han kontaktes på

...

7. Fugtisolering

Baderum og wc-rum mv

112

b. ventilationsåbningernes samlede areal er mindst 1/500 af det samlede bebyggede areal,

c. der anbringes en fugtspærre på den indvendige side af varmeisoleringsmaterialet. Fugtspærren skal udføres således, at den hindrer luftgennemstrømning. Den skal slutte tæt til vægge og eventuel fugtspærre heri og skal have tæt tilslutning til ovenlys, ventilationsåbninger og andre gennembrydninger af loftsfladen.

Beskrivelse: FT fremviste denne på besigtigelsen, Hvor han påpeget Punkt C. Men denne er glædende for Bad og WC rum, det har FT ikke her, det er en stue og derfor gælder det generelle punkt 7.1 om der ikke må opstå kondens i konstruktionen.

7.1 Almene krav

Bygninger skal konstrueres og udføres på en sådan måde, at påvirkning af bygningsdele fra regnvand, sne, overfladevand, grundvand, jordfugt, kondensvand, luftfugtighed og brugsvand ikke giver anledning til fugtskader og fugtgener.

Ankenævnet *for* Forsikring

9.

102453

Beskrivelse: BR 1982 er gældende for FT hus, her står blot nævnt at der ikke må opstå kondens, der kunne konstateres at der ikke var kondens og loft ikke er løsthængende. Almene krav er overholdt.

Stk. 3. Tage skal være konstrueret og udført på en sådan måde, at der ikke opstår skadelig kondensation i tagkonstruktioner eller på indvendige overflader. For tagkonstruktioner opbygget af træ eller træbase-rede materialer kan dette krav påregnes opfyldt, når der træffes følgende foranstaltninger:

Beskrivelse: Der var heller ikke skadelig kondensation i tagrum, her er krav også overholdt.

...

Beskrivelse: FT påpeget at gips skruer er gået igennem damspærre, røde afmærkninger, dette er også korrekt, men det kan ses der ikke er skadelig kondens af forhold som er helt normalt for 1982, hvor man satte damspærre lige bag loftsbeklædning, så alle steder hvor brædder er skudt på er der gennembrudt damspærre, hvilket der også er ved isætning af gipsskruer.

...

Beskrivelse: Det ses tydeligt at loftbrædder sider helt til spær, DVS. ingen løshængende loftbeklædning.

...

Beskrivelse: Stue loft nedefra hvor der var en gennemgående bevægelse revne i gipsloft. Hele loft blev gået efter og der blev ikke fundet nogen steder der var løshængende loft.

...

Beskrivelse: Der var mange bevægelse revner imellem gipsplader fordi træloft bevæger sig. FT påpeget at maler ikke vil lave loft som det er, tømrer tør ikke sætte et ekstra lag gips op, da han tvivler på at de stifter loftbrædder er sømmet op med kan bære 2 lag gips. FT påpeget at så kunne højden på 230 cm ikke overholdes så det også var ulovligt.

Besigtigelse - Årsag og omfang

...

Årsag er bevægelse i tagkonstruktionen som giver bevægelse revner i stueloft, selvom FT laver loft om med et lag gips på forskallingsbrædder, vil forhold opstå igen grundet rummets størrelse 4,7 x 12,05 M. = 56,64 m². 2 lag gips vil tag noget af bevægelsen, men dette vil være en klar forbedring af FT loft og give ham mindre loftshøjde, som han prøver at bruge som argument. Skal det laves efter tømrers udtalelse bliver der endnu mindre loftshøjde, da tømrer vil rive de 16 mm profilbrædder ned, sætte en forskalling som minimum vil være 3 mm. tykkere og 2 lag gips. FT vil få en tyndere konstruktion ved at sætte et ekstra lag gips oven på det eksisterende lag, hvor det kan blive nødvendigt at skrue loft fast til spær grundet vægten fra endnu et lag gips, dette en klar forbedring som jeg ikke mener vi skal dække. Omfang er ca. 56 m² loft, som trænger til spartling og maling."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

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

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

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

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

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

D Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller vvs, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsvilkårenes punkt 4, dækkes skaden.

...

H Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade på bygningen, dækkes følgeskaden.

...

8. Udgifter til redning, oprydning samt ud- og indflytning

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige og nødvendige merudgifter ved:

- A. Redning, bevaring og oprydning, herunder fjernelse af bygningsrester, der ifølge skadeopgørelsen ikke kan anvendes.
- B. Ud- og indflytning og opmagasinering af indbo som følge af, at huset må fraflyttes i indtil 1 år.
- C. Fraflytning af egen privatbolig samt genhusning i indtil 1 år.
- D. Øvrige indirekte tab er ikke dækket.

...

21. Udvidede dækning

...

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

- A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.
- B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser)."

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

102453

Nævnets sekretariat har gennemset tre videoklip fremlagt af klageren.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1982 – den 1/9 2019. Den 1/5 2024 anmeldte han, at "loftet i spise og opholdsstue er løsthængende og loft er revnet. Gipsen er skruet op på et profilbræddeloft som kun er sømmet til spærrene. Hele loftet sidder løst og dampspærren er perforeret". Klageren ønsker, at selskabet dækker udbedring i henhold til tilbud af 30/4 2024 på 154.293,75 kr. inkl. moms og dækker opbevaring og flytning af møbler.

Klageren har anført, at hans maler har set på revnerne i loftet og ikke vil gøre noget, før loftet ikke er løsthængende. Klagerens tømrer har konstateret, at man har anvendt de oprindelige profilbrædder som forskalling til at montere gipsloftet på, og "i den henseende har de ikke efterspændt profilbrædderne til spærrene og derfor hænger hele loftet blot fast i de stifter som de oprindelige profilbrædder var opsat med. Der er altså ikke taget højde for at loftet påføres ca. 13 kg pr kvm. Derudover undersøger han loftrummet og her ses det at de skruer som er anvendt til at montere gipsloftet med har været for lange og derfor skruet igennem dampspærren. Dvs. at dampspærren er perforeret". Klageren har anført, at tømrerens konklusion er, at hele loftet skal ned, og at der skal forskalles op på ny og monteres et nyt lag gips. I den arbejdsproces skal dampspærren udskiftes alligevel som en del af opgaven. Der kan ikke alene monteres et nyt lag gips oven på det eksisterende loft, da loftshøjden er nået på nuværende tidspunkt. Klageren har anført, at skaden burde være dækket i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Selskabet har afvist, at der på overtagelsestidspunktet var dækningsberettigende skader ved gipsloftet. Selskabet har anført, at det ikke er unormalt at opsætte et lag gips, og de registrerede revner afviger ikke nævneværdigt fra, hvad der kan forventes. Taksator har ikke kunnet registrere løsthængende lofter eller tegn herpå, og forholdet har alene kosmetisk betydning. I salgsopstillingen ses en revne i gipsloftet, hvorfor klageren har været bekendt med visse revner, før forsikringen blev tegnet. Angående dampspærre har selskabet afvist, at skadebegrebet er opfyldt, eller at der – henset til, at klageren har beboet ejendommen i 5 år – er nærliggende risiko for skade. Selskabets taksator kunne ikke konstatere utætheder eller tegn på fugt og skadelig kondens. Selskabet har i relation til den udvidede dækning anført, at der ikke er forhold

Ankenævnet for Forsikring

14.

102453

ved dampspærren, der udgør en ulovlig bygningsindretning. Selskabets taksator har oplyst, at der i bygningsreglementet fra 1982 alene er krav om, at bygningen skal konstrueres på en sådan måde, at påvirkning af kondens ikke giver anledning til fugtskader. Dampspærrens placering bag loftsbeklædningen afviger ikke fra det normale i 1982, og der kan ikke konstateres kondens.

Nævnet bemærker, at det er klageren, der skal bevise, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Loft

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gipsloftet i spise- og opholdsstue, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af taksators besigtigelsesnotat, at "hele loft blev gået efter og der blev ikke fundet nogen steder der var løshængende loft", og at "det ses tydeligt at loftbrædder sidder helt til spær, DVS. ingen løshængende loftbeklædning".

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 1/9 2019 og anmeldte forholdet den 1/5 2024, mere end 4½ år efter overtagelsen.

Nævnet har videre lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at forsikringen ikke dækker æstetiske forhold, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5D, eller vedligeholdelse, jf. punkt 5H.

Dampspærre

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved dampspærren, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, eller at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i henhold til forsikringens udvidede dækning.

Ankenævnet for Forsikring

15.

102453

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke i sig selv statuerer en skade efter forsikringsbetingelserne, at de skruer, der er anvendt til at montere gipsloftet, er gået igennem dampspærren i forbindelse med, at gipsloftet er blevet sat op. Der er tale om en dampspærre fra 1982, og der ses ikke skade på ejendommen som følge af den måde, dampspærren er monteret på, eller som følge af efterfølgende perforeringer af dampspærren.

Nævnet bemærker i relation til den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger, at der i bygningsreglementet på opførelsestidspunktet alene er et funktionskrav om, at konstruktionen ikke må give anledning til skadelig kondens. Det er ikke godtgjort, at der på anmeldelsestidspunktet – 4½ år efter overtagelsen – er tegn på skadelig kondens i konstruktionen.

Opbevaring og flytning af møbler

Da klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade efter forsikringsbetingelserne, kan nævnet ikke pålægge selskabet at dække udgifter til opbevaring og flytning af møbler, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 8.

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.



Jens Kruse Mikkelsen
formand