

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. juni 2025 blev i sag nr. 102865:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 5/1 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Jeg opdagede i januar 2024 at en væg i et værelse var våd, da det kunne ses på tapetet. Det var tydeligt, at vandet kom fra loftet. Da jeg derefter kiggede på loftet, var det tydeligt, at der trængte vand ind på loftet hver eneste gang det regnede. Jeg anmeldte skaden til forsikringsselskabet, som af flere omgange nægtede at dække. Til sidst fik jeg medhold i, at skaden var omfattet af ejerskifteforsikringen. Det viste sig efter flere undersøgelser, at der var 3 forskellige årsager til problemet, som alle er blevet udbedret og dækket af ejerskifteforsikringen. Da væggen så skulle laves som det sidste, viste det sig, at der var fuld af skimmelsvamp bagved samt at det havde bredt sig. Jeg bad derfor håndværkerne fjerne alt det skimmelsvampbefængte isolering og loftsplader og udarbejde et nyt tilbud. Jeg havde, forud for at håndværkerne rev tapetet ned, fået en skriftlig bekræftelse fra forsikringen om, at de også ville dække, såfremt det viste sig at der var skimmelsvamp. Forsikringen er derefter vendt tilbage med, at de kun vil betale 12.375 kr. inkl. moms for udbedring af skaden (9.375 kr. for væggen og 3000 for meromkostninger til skimmelsvamp) og håndværkerne har fremsendt tilbud på 48.525 kr. inkl. moms. Begge tilbud vedhæftet som dokumentation.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At selskabet dækker udbedring af skaden (tilbyder mig 48.525 kr.). Jeg fik en bekræftelse på, at de ville dække meromkostninger, hvis der var skimmelsvamp på værelset, men nu løber de fra regningen. Jeg kan ikke få udbedret skaden for kun 12.375 kr."

Selskabet har den 19/2 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører udbedring af kuldebroer og skimmelforekomst, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 8. august 2022. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... udarbejdet den 4. maj 2022.

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A** og tilstandsrapport som **bilag B**.

Den 16. januar 2024 anmelder klager fugt i en væg og fygesne på loft. Skadeanmeldelse fremlægges som **bilag C**.

Den 21. marts 2024 afviser DBF dækning.

Afgørelsen påklages til DBF's interne klageafdeling den 5. april 2024. I forbindelse med klagebehandlingen besigtiger DBF ejendommen den 30. maj 2024 og 8. juli 2024. Besigtigelsesnotater fremlægges som **bilag D** og **bilag E**.

Den 14. august 2024 meddeler DBF blandt andet dækning til udbedring af skade på faldstammeudluftning og inddækning omkring Veluxvindue, som vurderes at være årsagen til vandindtrængning ved skillevæg mellem badeværelse og værelse.

Den 10. september 2024 meddeler DBF dækning til følgeskader i skillevæggen under faldstammeudluftning og inddækning.

Den 4. november 2024 anmelder klager, via e-mail til DBF's klagebehandler, skimmel ved isolering og skjolder på/i skrå loft, samt fejludført dampspærre. Klager har fremlagt korrespondance og udateret notat fra håndværkere, som er fremsendt i forbindelse med anmeldelsen.

Forholdet vurderes af DBF's besigtigelseskonsulent på baggrund af billeder og notat fra klagers håndværkere, da det oplyses, at isolering og lofter er fjernet. Besigtigelseskonsulentens vurdering er vedlagt som **bilag F**.

Den 12. december 2024 meddeler DBF dækning til udbedring af de skader (skimmel og fugtskjolder) i skråloftet, som relaterer sig til de dækkede skader på inddækning og faldstammeudluftning (følgeskader).

Mørkfarvning som følge af kuldebroer afvises. Svaret fastholdes af DBF's interne klageafdeling i mail af 20. december 2024.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Klager har fremlagt korrespondance fra 4. november 2024 og frem til 20. december 2024. Forudgående korrespondance fremlægges som **bilag G**.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække omkostninger til udskiftning af loftbeklædning, dampspærre og isolering i værelsets skrålofter som helhed, og ikke alene omkostninger til følgeskader fra utæt faldstammeudluftning og inddækning, som DBF har meddelt dækning til.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 8. august 2022 var skader på isolering, dampspærre og loftbeklædning, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Der er tale om et enfamilieshus fra 1966 med tag af eternitbølgeplader uden asbest fra 2018.

Klagen vedrører:

- Erstatningsopgørelse til de dele af loft og isolering, hvor der er konstateret følgeskader
- Mørkfarvning på isolering, som følge af kuldebroer

Erstatningsopgørelse til følgeskader på loft

DBF har, på baggrund af tilbud fra håndværker, som har besigtiget ejendommen sammen med DBF, opgjort erstatning på 9.375 kr. inkl. moms til følgeskader i skillevæg mellem værelse og badeværelse. Klager har ikke fremlagt oplysninger om skader på skillevæggen ud over det, som er indeholdt i tilbuddet, som erstatningen er opgjort efter. Klager har fremlagt tilbud fra [byggefirma].

For god ordens skyld præciseres det, at DBF ikke har meddelt dækning på forhånd, til afrensning af eventuel skimmelvækst i skrålofter. I forbindelse med erstatningsopgørelsen har DBF bekræftet, at eventuel nødvendig afrensning af skimmel bag væv på skillevæggen er dækket og indeholdt i erstatningsopgørelsen. Der henvises til e-mail af 10., 12. og 17. september 2024.

DBF's besigtigelseskonsulent har, ud fra billeder og notat fra klagers håndværker, vurderet, at der i skråloft under faldstammeudluftning og inddækning er følgeskader på loftplader og isolering i form af mørkfarvede skjolder og skimmel på isolering. Der er tale om et område på cirka 2-3 kvadratmeter. Der henvises til Bilag F.

På baggrund af konklusionerne fra klagers håndværkere og DBF's besigtigelseskonsulent, har DBF meddelt dækning til udskiftning af loftplader og isolering i området over/ved skillevæggen (2-3 kvm). DBF har opgjort en erstatning på 3.000 kr. inkl. moms ud fra konsulentens skøn til omkostninger.

DBF vil være indstillet på at hæve erstatningen til følgeskader i skråloft og isolering til 5.000 kr. inkl. moms, som ifølge besigtigelseskonsulentens skøn er tilstrækkeligt til at isolering kan skiftes indefra sammen med de skadede loftplader (masonit), og ikke udefra, som forudsat i den allerede opgjorte erstatning til følgeskader i skråloftet. Der henvises til konsulentens skøn over omkostninger i Bilag F. De opgjorte beløb på 9.375 kr. og 5.000 kr. er udbetalt til klager.

Skimmel/mørkfarvning på isolering, som følge af kuldebroer og dampspærres udførelse

Klagers håndværkere har udarbejdet et udateret notat med billeder vedrørende forholdene i skråloftet.

Det fremgår heraf, at der ud over følgeskade i skråloftet omkring den indvendige skillevæg, var kuldebroer pga. delvist manglende isolering. Dampspærre bestod af tyndt plast, som hverken var ført ud til væggenes kanter eller tapet mod væggen. Der henvises til klagers bilag 'udbedring af skimmel'

Klager har i mail af 19. december 2024 til DBF forklaret, at det er hendes håndværkeres opfattelse, at kuldebroer er årsag til skimmel/mørkfarvning i isoleringen.

DBF's besigtigelseskonsulent har vurderet, ud fra notatet fra klagers håndværkere, at isolering, loftbeklædning og dampspærre i skråvægge, er fra husets opførelse i 1966, og at de dele er udført som sædvanligt fra den tid.

DBF's besigtigelseskonsulent er enig med klagers håndværkere i, at der i det øvrige loft er områder med delvis mangelfuld isolering (kuldebroer), som har medført mørkfarvninger på isoleringen fra kondens. DBF's besigtigelseskonsulent har oplyst, at det ikke er usædvanligt, at der er kuldebroer i en loft/tagkonstruktion fra 1966, som skyldes, at isoleringen kan være faldet lidt ned eller er klumpet sammen.

DBF's besigtigelseskonsulent er enig med klagers håndværkere i, at dampspærre ikke er fuget tæt ved samlinger/vægge, og at dampspærre i 1966 blev lavet af tyndere plast, end man ville vælge i dag. Det er ikke sædvanligt, at dampspærre har været tapet eller fuget til kanter i 1966. Det kan almindeligvis ikke forventes, at dampspærre i et hus fra 1966 er helt tæt. Der henvises til Bilag H.

DBF finder ikke, at det, ud over de dækkede følgeskader ved loft/isolering omkring faldstammeudluftningen, er bevist, at der ved loftet og i isoleringen har været 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.

DBF finder heller ikke, at klager har påvist, at den måde isolering og dampspærre er udført på i 1966, har givet nærliggende risiko for skader, jf. betingelsernes pkt. 3.1 og pkt. 3.5. DBF kan derfor ikke tilbyde at dække omkostninger til udskiftning af isolering, som ikke er skadet som følge af de tidligere dækkede forhold ved faldstammeudluftning og inddækning.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 8/3 2025 bl.a. anført:

"Det kan oplyses, at den udaterede billedokumentation (bilag 'udbedring af skimmel' og 'skimmel ses ved skråvæg') er fremsendt af håndværkerne til undertegnede den 4. november 2024 og at håndværkerne har optaget billedmaterialet den 1. november 2024.

Ad pkt. 'Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen':

Jeg er uenig i DBF's opfattelse af sagen. Jeg kræver, at DBF dækker omkostninger til reetablering af den våde væg, samt de følgeskader, den våde væg – og de tre øvrige skader på huset har medført, herunder skimmelangreb på væg, loft og isolering.

Det er således min opfattelse, at nærværende klagesag alene omhandler beløbet DBF ønsker at udbetale i forbindelse med udbedring af skaden 'den våde væg'. Den våde væg og de øvrige skader på huset har DBF anerkendt er omfattet af ejerskifteforsikringen i august 2024. Det er derfor ukorrekt når DBF skriver, at jeg på ny skal bevise, at der på overtagelsestidspunktet var skader på isolering, dampspærre og loftbeklædning. Ikke at jeg vil have problemer med dette, men det er nærværende klagesag uvedkommende.

Det bemærkes i relation hertil, at jeg forud for håndværkernes genetablering/udbedring af den våde væg spurgte DBF til dækning af meromkostninger, såfremt håndværkerne fandt skimmel-svamp. DBF bekræftede mig i, at det først er noget man kan konstatere, når tapetet fjernes, og at de ville dække de meromkostninger, dette måtte give anledning til.

Jeg bemærker i øvrigt, at DBF negligerer skaden voldsomt når de skriver, at klagen omhandler 'mørkfarvning på isolering, som følge af kuldebroer', da der helt åbenlyst er tale om skimmel-svampsangreb. Håndværkerne har rigtig nok i forbindelse med opdagelsen af skimmel-svampsangrebet påpeget yderligere problematikker vedrørende kuldebroer og manglende dampspærre, hvorfor dette naturligvis er medtaget i tilbuddet vedrørende udbedringen af skaden.

Ad beløbet DBF ønsker at udbetale:

Efter at håndværkerne konstaterede, at den våde væg var angrebet af skimmel-svamp, samt at dette havde spredt sig til den tilstødende væg (skråvæg/loft), bad jeg dem billedokumentere det hele til DBF og sende et nyt tilbud på genetablering af værelset. Håndværkernes tilbud fremgår af bilag 'udbedring af skimmel' og beløber sig til 48.525 kr. Jeg bad håndværkerne afvente godkendelse fra DBF. DBF ønskede herefter at udbetale 12.375 kr. til udbedring af skaden, hvilket ikke er i nærheden af at dække hverken materialer eller håndværkernes løn. DBF har senere hævet beløbet til 14.375 kr. Det bemærkes dog, at DBF ikke har fremsendt et tilbud fra nogle håndværkere, som vil udbedre skaderne til det DBF ønsker at udbetale. At beholde skimmel-svampsbefængt isolering og skimmel-svampsbefængte loftsplader er en fuldstændig uhørt løsning og under ingen omstændigheder kan betragtes som en opfyldelse af at ville dække meromkostninger ved fund af skimmel-svamp.

Det bør i øvrigt slet ikke diskuteres hvorvidt skimmel-svampsbefængt isolering og skimmel-svampsbefængte loftsplader er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 26/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"DBF har gennemgået klagers høringssvar af 13. marts 2025, som ikke giver anledning til ændring i DBF's opfattelse af sagen.

Klagers høringssvar giver anledning til følgende bemærkninger. Uenigheden består stadig i, hvad der dokumenteret af følgeskader fra faldstammeudluftning og Veluxvindues inddækning, og hvad det skal koste at udbedre følgeskaderne.

Tilbuddet på 48.525 kr. inkl. moms, som danner grundlag for klagers krav, omfatter ikke kun følgeskader, men omfatter alt loftbeklædning, alt loftisolering og hele dampspærren i værelset. Erstatningen på 9.375 kr. inkl. moms til skillevæggen mod badeværelset, er opgjort på baggrund af tilbud fra [byggefirma], som klager har fremlagt som bilag.

Erstatningen på 5.000 kr. inkl. moms til følgeskaderne i loft/skråloft (2-3 kvadratmeter masonitplader, isolering og reparation af dampspærre), er opgjort på baggrund af besigtigelseskonsulentens skøn over omkostninger, ud fra klagers håndværkeres rapport. Beløbet som klager kræver dækket, omfatter udskiftning af eksisterende loft til gipsplader, som spartles og males. Det nuværende loft/skråloft består dog af masonitplader, som leveres malede, og det er en partiel reparation af denne loftbeklædning, som er indeholdt DBF's dækning.

Det er ikke dokumenteret, at der er følgeskader ud over de dækkede ved loft/skråloft, isolering og skillevæg. Det er heller ikke dokumenteret, at den udbetalte erstatning på 14.375 kr. inkl. moms, ikke er tilstrækkelig til at udbedre følgeskaderne på henholdsvis loft/skråloft, isolering og skillevæg.

DBF fastholder herudover klagesvar af 19. februar 2025 i sin helhed."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen.

Nævnet har blandt andet modtaget skadesanmeldelse af 16/1 202480, tilstandsrapport af 4/5 2022 og fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 26/2 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Utætheder i tag.

...

Konklusion

Tætningsbånd er ikke monteret ved enkelte pladesamlinger over væg og ved skrå afskæringer, dette kan tillade indtrængning af nedbør/fygesne ved ekstreme vejsituationer.

Taget er et B6 bølgeeternit tag fra 2018. Aktuelt ses opfugtning af væg mellem badeværelse og værelse, ellers ingen registrerede følgeskader.

Forholdet har været tilstede ved overtagelsen, men vil kun vise sig ved ekstreme vejsituationer.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Intet med relevans til anmeldte forhold.

Observationer og målinger

Plantegning:

...

Konstruktion: B6 Bølgeeternittag. Indvendig skillevæg i gasbeton,

Utæt tag:

Foto 1

...

Der har ikke kunnet konstateres utætheder omkring taghætte.

Foto 2

...

Der har ikke kunnet konstateres utætheder omkring taghætte.

...

Foto 3

...

Der er ved besigtigelsen løsnet tagplader for kontrol af tætningsbånd.

Foto 4

...

Tagplader ses monteret uden brug af deflex tætningsbånd

...

Foto 5

...

Tagplader ses monteret uden brug af deflex tætningsbånd

Foto 6

...

Tagplader ses monteret uden brug af deflex tætningsbånd.

...

Foto 7

...

Tagplader ses monteret uden brug af deflex tætningsbånd

Foto 8

...

Væg i værelset fremstår stadig opfugtet.

...

Foto 9

...

Væg i værelset fremstår stadig opfugtet.

Foto 10

...

Der ses i tagrummet ingen tegn på indtrængende vand ved taghættes gennemføring.

...

Tilstandsrapport

Intet med relevans til anmeldte forhold.

Udbedring og økonomi

Gennemgang af tagpladesamlinger + montering af nye tætningsbånd.

Udtørring af væg og efterfølgende malerbehandling.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):
70-80.000,00 Kr."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 10/7 2024 fremgår bl.a.:

"Anmeldt forhold

Anmeldt forhold omhandler:

Vandindtrængning fra tag.

Der er tale om en genbesigtigelse med håndværker for oplukning/årsagsbestemmelse.

...

Konklusion

Årsagen til anmeldte forhold kan tilskrives flere forhold vedrørende ejendommens tag, veluxvindue og faldstammeudluftning.

1. Kondensfugt der opstår i ejendommens faldstammeudluftning, der løber ud gennem forkert udførte samlinger, og ned i underliggende skillevæg. (Dette vurderes at være hovedårsag til fugt i underliggende gasbeton skillevæg).

2. Tætningsbånd mangler ved skrå afskæringer, og nogen steder mangler helt(vandret). Se tidligere notat for placering.

3. Skumbølgeklodser i vinkelrygninger der er kæntret (sidder skævt). Dette kan eventuelt tillade indtrængning af nedbør ved ekstreme vejsituationer.

4. Inddækning omkring Veluxvindue. Der er skruet ned gennem inddækning hvorfor der er huller i denne, yderligere mangler der korrekt underlag for inddækningen over vinduet.

Taget (B6 bølgeeternit), veluxvindue og taghætte til faldstammeudluftning er fra 2018.

Der ses opfugtning af væg mellem badeværelse og værelse, ellers ingen registrerede følgeskader.

Forholdene har været til stede ved overtagelsen, men vil kun vise sig kolde perioder og ved ekstreme vejsituationer.

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Intet med relevans til anmeldte forhold.

Observationer og målinger

Plantegning:

...

Konstruktion: B6 Bølgeeternittag med skumbølgeklodser i rygning. Indvendig skillevæg i gasbeton. Faldstamme udluftning udført i plastrør med glidesamlinger.

Foto 1

Ankenævnet for Forsikring

9.

102865

...

Samlinger på faldstammeudluftning ses udført med ikke tætte "glidesamlinger".

Foto 2

...

Fugt ses udspringende fra rør til faldstammeudluftning. Det kan ikke udelukke at der kan være vandpåvirkning fra veluxinddækning.

...

Foto 3

...

I området ved faldstammeudluftning ses opfugtning. Yderligere konstateres inddækning gennemskruet og med manglende lægte underlag.

Foto 4

...

Ved rygninger ses lysindfald grundet skævt monterede skumbølgeklodser.

Tilstandsrapport

Intet med relevans til anmeldte forhold.

Udbedring og økonomi

Det er ved besigtigelsen aftalt med ... og [byggefirma], at der indhentes tilbud på følgende udbedring:

Ændring af faldstamme udluftning. Denne føres til afslutning i ejendommens tagrum og monteres med vakuumventil.

Fugning af skråsamlinger mellem tagplader, montering af tætningsbånd i området ved velux/faldstamme hvor dette er konstateret manglende.

Etablering af ventileret rygning.

Økonomi, skønnet: (alle priser er inkl. moms):

Forventet samlet pris: 75-100.000,00 Kr.

Afventer endeligt tilbud fra [byggefirma]."

Af mail af 10/9 2024 fra selskabet til klageren fremgår bl.a.:

"Tak for din mail. Jeg beklager den sene tilbagemelding-Jeg mente, at jeg havde sendt min mail til afsendelse i går, men der må være sket en fejl. Jeg har kigget på dine fremsendte billeder vedrørende vandindtrængning i forbindelse med regnvejret de sidste par dage, og har også inddraget dette i min vurdering nedenfor. I forhold til væggen, er der, efter de oplysninger jeg har fået, tale om en gasbetonvæg. Den er fugtig, men ikke i en sådan grad at vi forventer egentlig skader på væggen. Uanset dette, har jeg bedt håndværkeren, om at medtage en pris på at fjerne væv fra væggen (fra værelsessiden), for at den kan tørre (evt. med en affugter). Er der tegn på skimmelvækst bag vævet, kan det relativt nemt og billigt afrensnes, og dette vil jeg også tilbyde dækning til hvis det er tilfældet. Det kan først konstateres, når filtet/tapetet er taget ned, men selve afvask af væggen, vil være en begrænset meromkostning.

Jeg har vedhæftet tømrerens tilbud, hvor der, som du også kan se deri, er afsat 9.375 kr. inkl. moms til behandling af den indvendige væg, ud fra vores konsulents beskrivelse af arbejdet. Jeg har afsat dette beløb på din sag, som kan komme til udbetaling ved fremsendelse af faktura-kopi og registrerings, og kontonummer. Hvis det viser sig at blive billigere, f.eks. fordi afrensning ikke er nødvendigt, vil det være fakturabeløbet, som er afgørende for, hvad der udbetales.

Følgeskaden her, hører under forholdet vedrørende faldstammeudluftningen som er årsag, og derfor gælder der ikke en særskilt selvrisko. Jeg kan dog ikke tilbyde dig at se bort fra antallet af selvrisko i øvrigt - antallet beregnes ud fra antallet af forhold/årsager som der tilbydes dækning til. Også selvom forholdene konstateres på taget, er der tale om 4 forskellige forhold, som ikke har sammenhæng med hinanden.

For så vidt angår skumstrimlerne, er vi enige om, at disse mangler ved hjørnerne på pladerne - ifølge vejledning bør man føre skumstrimler op i et mindre hak omkring hjørnet (det skrå hjørne) - det har man ikke valgt at gøre her, og derfor kan der være lidt lysindfald i hjørnerne. I de vandrette samlinger er der skumstrimler, bortset fra enkelte steder under faldstammeudluftningen/Veluxvinduet, hvor der mangler ved enkelte plader. De mangler sandsynligvis her, fordi der tidligere har været åbnet op i konstruktionen omkring faldstammeudluftningen, og så har man ikke fået etableret nye bånd det pågældende sted.

Jeg har drøftet din sag med konsulenten igen, som oplyser, at fygesneen, med størst sandsynlighed er kommet ind via rygningen - hvor der også ses vandindtrængning ved almindeligt regnvejr, og som jeg altså har opgjort en erstatning til. Det stemmer også overens med, at den fygesne du har oplevet, primært er i midten, jf. din skadesanmeldelse og de skjolder, som kunne ses ved besigtigelsen. Det fremgår også af de billeder du har fremsendt i dag, at forholdet koncentrerer om rygningen, hvor der i dette tilfælde er regnvand der løber ned langs spærerne.

Vi kan ikke se, at der skulle være trængt hverken vand eller fygesne ind ved de skrå hjørnesamlinger, men vi kan af naturlige grunde ikke udelukke, at der kan komme/har været mindre mængder af fygesne som kan trænge ind mellem hjørnesamlingerne. Dette skyldes at fygesne, uanset om skumstrimlerne er monteret i hjørnerne, vil kunne trænge ind selv via små sprækker, som ikke er mulig at lukke af. Når der er tale om tag af bølgeplader, være nødvendigt at gennemgå tagrummet, for at fjerne eventuelle klumper med fygesne, som kan være trængt ind på loftet, af selv meget små sprækker. Almindeligvis vil fygesneen dog ikke føre til skader på ejendommens konstruktioner - Det er heller ikke tilfældet her, hvor der ikke ses følgeskader på din ejendom, som kan relateres til manglende skumstrimler ved hjørnesamlingerne og de enkelte plader.

Jeg må på denne baggrund fastholde, at hverken indtrængning af fygesne i sig selv eller det forhold

skumstrimlerne mangler i hjørnesamlingerne og de få steder ved de vandrette samlinger udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Jeg kan dog samtidigt også godt se, særligt henset til beløbets størrelse, at det må være muligt med en mindelig løsning på din sag.

Det jeg kan tilbyde dig, er derfor at opgøre en kulanterstatning ud fra det fremsendte tilbud på 20.800 kr. inkl. moms før fradrag af selvrisko som er 5.000 kr. Som det dog fremgår ovenfor og fra tilbuddet, vil det dog ikke kunne garanteres, at der aldrig vil kunne komme fygesne ind på dit tag igen - ganske enkelt fordi det ikke er muligt at udelukke, når der er tale om et tag med bølgeplader. Derfor kan håndværkeren heller ikke give garanti på arbejdet.

Ankenævnet for Forsikring

11.

102865

Da formålet med at opgøre beløbet til dig pr. kulance er at afslutte din sag mindeligt, betyder det også at tilbuddet fremsættes til fuld og endelig afgørelse og uden præjudice. Ved accept af dette, kan erstatningsudbetaling ske ved fremsendelse af faktura-kop i, som dokumentation for det udførte arbejde, sammen med din konto og registreringsnummer. Din selvrisko fratrækkes ved udbetalingen af erstatningen."

Af mail af 12/9 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Tak for din mail. Som jeg læser din mail af henholdsvis 14. august og 10. september 2024, tilbyder I dækning af følgende:

Behandling af indvendig væg til 9.375 kr. inkl. moms. Hvis det viser sig, at der er tegn på skimmelvækst bag vævet, tilbyder I derudover afrensning heraf. Jeg skal i den forbindelse sikre mig, at jeres tilbud også indebærer genetablering af væggen.

Udbedring af manglende skumstrimler til 20.800 kr. inkl. moms. Tilbuddet vedrørende dette er til endelig afgørelse og uden præjudice. Jeg skal i den forbindelse sikre mig, at tilbuddet indebærer at alle tagplader bliver gennemgået.

Inddækning omkring Veluxvinduet og ændring af rør til 29.675 kr. inkl. moms.

Udbedring af rygning til 37.450 kr. inkl. moms.

Skaderne opgøres til i alt fire forhold/årsager til en samlet udbetaling af 20.000 kr. i selvrisko.

Kan du bekræfte ovenstående? Vi vil gerne gøre brug af jeres håndværkere, som har fremsat tilbuddene. Hvordan igangsættes arbejdet herfra?"

Af mail af 17/9 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Vores dækning er inkl. genetablering (spartel og maling) af væggen i værelset-Jeg kan dog godt se, at det ikke er formuleret i tilbuddet- Det bør dog være indeholdt i prisen. Jeg skal nok forhøre mig hos håndværkeren, hvis ikke du selv kommer mig i forkøbet. Hvis ikke der er afsat beløb til det, vil det naturligvis komme oveni det allerede opgjorte.

I forhold til fugning, så er det de skrå hjørnesamlinger, og de enkelte vandrette samlinger, hvor det mangler, der er indeholdt i prisen.

Det øvrige er også korrekt .

Du kan blot kontakte håndværkeren selv for nærmere aftale om opstart, i den forbindelse kan du også spørge ham, hv is der er noget du er i tvivl om i forhold til tilbuddet."

Af besigtigelsesnotat og "billede dokumentation" med billedmateriale fra den 1/11 2024 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Observation

Ved demontering af tapetet fandt vi skimmelsvamp bagved og mistænkte, at der kunne være mere i skråvæggen. Vi fjernede derfor spånpladerne på skråvæggen og opdagede skimmelsvamp på bagsiden af pladerne samt på træværket. Derudover konstaterede vi manglende isolering og dampspærre. Isoleringen var lagt med store mellemrum, hvilket har skabt kuldebroer og kondens, hvor varme og kulde mødes. Den eksisterende plast på væggen fungerede ikke som en korrekt dampspærre, men var blot et tyndt afdækningsplast, som hverken var ført ud til væggenes kanter eller tætningsstapet mod væggen.

Udbedring og økonomi

Arbejdsbeskrivelse:

1. Afdækning af gulve

2. Nedbrydning og bortskaffelse

3. Sanering

Behandling af skimmelramte områder med Protox.

4. Isolering og dampspærre

Montering af korrekt isolering og dampspærre for at undgå kuldebroer.

5. Forskalling og gips

Opsætning af forskalling og montering af gips på skråvæg og loft.

6. Spartling, væv og maling

Spartling og maling af de nye overflader og på gasbeton væg

Prisoverslag:

Materialer: 11320 kr.

Arbejdstimer: 18000 kr.

Maler: 9500 kr.

Totalpris ekskl. moms: 38820 kr.

Totalpris inkl. moms: 48525 kr.

...

Vi ønsker at åbne skråvæggen op, da vi har mistanke om, at skimmelsvamp kan have spredt sig til spånpladebeklædningen. Vores plan er at demontere pladerne for at kunne inspicere bagvedliggende områder og vurdere skadens omfang. Herefter vil vi udarbejde et nyt tilbud på behandling og reetablering af skråvæggen"

Af mail af 11/12 2024 fra selskabets besigtigelseskonsulent til selskabet fremgår bl.a.:

"Der er nok ikke tvivl om, at der direkte over væg, hvor der har været vandpåvirkning kan være skimmel/skade, dette dog kun i et begrænset område. (Vurderet maks. 2-3 m2 isolering). Ellers synes jeg at isoleringen ser ud som man kan forvente alder taget i betragtning. Dampspærre og isolering er fra husets opførelse i 1966, og isoleringen kan godt være faldet sammen siden da, eller ikke være lagt så omhyggeligt, så det er klumpet sammen. Der ses ikke skader på træværket på det fremsendte – ud over, at det er lidt mørkere henne ved skillevæggen (hvilket nok skyldes faldstammeudluftningen). Dampspærre er lavet af tyndt plast, hvilket ikke er ualmindeligt. Der var i 1966, ikke krav om, at man skulle fuge tæt ved samlinger mm. Ud fra håndværkernes billeder ser loft, dampspærre og isolering ud til at være lavet helt som sædvanligt i 1966. Håndværkeren bemærker også selv, at der er tale om kuldebroer, hvilket jeg er enig i – det vil der typisk kunne findes i en sådan konstruktion, men det er ikke noget der giver anledning til nedbrud i konstruktionerne.

Ankenævnet for Forsikring

13.

102865

Så vidt jeg kan se på de fremsendte billeder, har de allerede fjernet isoleringen, så jeg ser ikke nogen grund til at køre der ud igen.

De skal skifte isoleringen, i det mindre område ved skillevæggen. Det kunne de have gjort udefra. Masonitpladerne er kun med kosmetiske skjolder, men hvis de skifter dem, fås de maledes, så derfor skal der ikke maler på. De kan sprøjte med protox eller lignende i forbindelse med arbejdet, hvis de vil være sikre, men det vurderes tørt nu. Prisen for udbedring af følgeskade ved de 2-3 kvm. er maksimalt 2.000 kr. når nu de alligevel er derude."

Af mail af 7/2 2025 fra selskabet til selskabets besigtigelseskonsulent fremgår bl.a.:

"Hvad skal det koste med følgeskaden hvis de skulle lave det indefra? Forstiller mig, at der vil være lidt omkostninger til tilretning af dampspærre ved de 2-3 kvadratmeter?"

Af mail af 7/2 2025 fra selskabets besigtigelseskonsulent til selskabet fremgår bl.a.:

"Hvis man udbedrer indefra, vil jeg mene at man ville kunne udskifte isolering, reparere dampspærre, og genetablere væg plader for ca. 4.000,00 Kr."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1966 – den 8/8 2022. Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at sagen for nævnet alene omhandler udgifter til følgeskader i form af blandt andet skimmelangreb på væg, loft og isolering.

Selskabet meddelte den 14/8 2024 bl.a. dækning til udbedring af skade på faldstammeudluftning og inddækning omkring Veluxvindue, som vurderedes at være årsagen til vandindtrængning ved skillevæg mellem badeværelse og værelse. Den 10/9 2024 meddelte selskabet dækning til følgeskader i skillevæggen under faldstammeudluftning og inddækning og opgjorde samtidig erstatningen til følgeskader til 9.375,00. kr. i henhold til et indhentet tilbud og herefter den 12/12 2024 yderligere 3.000,00 kr. som ekstra dækning til isolering og loftbeklædning i området omkring væggen. Efter sagen er indbragt for nævnet har selskabet hævet de 3.000,00 kr. til 5.000,00 kr. inkl. moms. Klageren ønsker, at selskabet dækker følgeskaderne i henhold til det fremlagte tilbud på 48.525,00 kr.

Klageren har anført, at hun – forud for at håndværkerne udbedrede den våde væg – spurgte selskabet ind til dækning af meromkostninger, hvis håndværkerne fandt skimmelsvamp. Selskabet bekræftede, at de ville dække de meromkostninger, dette måtte give anledning til. Klageren har oplyst, at hun – efter håndværkerne konstaterede, at den våde væg var angrebet af skimmelsvamp, og at dette havde spredt sig til den tilstødende væg – bad håndværkerne dokumentere det hele og sende et nyt tilbud, hvilket beløb sig på 48.525,00 kr. Hvad angår, at selskabet har hævet beløbet til samlet 14.375,00 kr., har klageren påpeget, at selskabet ikke har fremsendt et tilbud, hvor skaderne kan blive udbedret til det beløb. Klageren har anført, at det er en fuldstændig uhørt løsning at beholde skimmelsvampsbefængt isolering og skimmelsvampsbefængte loftsplader, hvilket på ingen måde kan betragtes, som at selskabet dækker meromkostningerne ved fund af skimmelsvamp.

Selskabet har afvist at dække yderligere med henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at der er følgeskader, udover hvad selskabet har anerkendt at dække. Det er heller ikke dokumenteret, at den udbetalte erstatning på 14.375,00 kr. inkl. moms ikke er tilstrækkelig til at udbedre følgeskaderne på loft/skråloft, isolering og skillevæg. Det fremlagte tilbud på 48.525 kr. inkl. moms, som klageren ønsker selskabet dækker, omfatter ikke kun følgeskader, men hele loftbeklædningen, loftisoleringen og dampspærren i værelset. Selskabet har anført, at klageren ikke har fremlagt oplysninger om skader på skillevæggen ud over det, som er indeholdt i tilbuddet, som erstatningen er opgjort efter. Selskabet har påpeget, at selskabet ikke har meddelt dækning på forhånd til afrensning af eventuel skimmelvækst i skrålofter. I forbindelse med erstatningsopgørelsen har selskabet bekræftet, at en eventuel nødvendig afrensning af skimmel bag væv på skillevæggen er dækket og indeholdt i erstatningsopgørelsen. Selskabet har henvist til mail af 10., 12. og 17. september 2024. Selskabet har anført, at selskabets besigtigelseskonsulent ud fra billeder og notat fra klagerens håndværker har vurderet, at der i skråloft under faldstammeudluftning og inddækning er følgeskader på loftsplader og isolering i form af mørkfarvede skjolder og skimmel på isolering, og at der er tale om et område på 2-3 kvm.

Ankenævnet for Forsikring

15.

102865

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade, herunder at selskabets udbedringsmetode er utilstrækkelig.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet opgjorte erstatning til dækning af følgeskader er utilstrækkelig. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har opgjort erstatningen til følgeskader til 9.375,00 kr. på baggrund af et indhentet tilbud og herefter yderligere 3.000,00 kr., der blev hævet til 5.000,00 kr., på baggrund af de fund, der blev gjort, da tapetet blev fjernet, og der blev konstateret skimmelsvamp.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af mail af 11/12 2024 fra selskabets besigtigelseskonsulent, at "der er nok ikke tvivl om, at der direkte over væg, hvor der har været vandpåvirkning kan være skimmel/skade, dette dog kun i et begrænset område. (Vurderet maks. 2-3 m2 isolering)", at "de skal skifte isoleringen, i det mindre område ved skillevæggen", og at "ellers synes jeg at isoleringen ser ud som man kan forvente alder taget i betragtning". Nævnet har videre lagt vægt på, at det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at "udbedring af følgeskade ved de 2-3 kvm. er maksimalt 2.000 kr. når nu de alligevel er derude" og herefter i mail af 7/2 2025, at "hvis man udbedrer indefra, vil jeg mene at man ville kunne udskifte isolering, reparere dampspærre, og genetablere væg plader for ca. 4.000,00 Kr.".

Nævnet har herefter lagt vægt på, at det fremgår af det fremlagte tilbud på 48.525,00 kr., at dette blandt andet omfatter montering af ny dampspærre, der ikke er godtgjort dækningsberettigende følgeskader på, og – hvad angår montering af korrekt isolering for at undgå kuldebroer – at kuldebroer er sædvanlige i ejendomme af tilsvarende alder som klagerens.

Ankenævnet for Forsikring

16.

102865

Nævnet finder, at mailen af 10/9 2024 ikke har et indhold, der har givet klageren en berettiget forventning om, at selskabet dækker følgeskader for 48.525,00 kr., når der henses til, at det fremgår af mail af 10/9 2024, at følgeskaderne kan udbedres for 9.375,00 kr. i henhold til det indhentede tilbud, og selskabets formulering om at "er der tegn på skimmelvækst bag vævet, kan det relativt nemt og billigt afrenses, og dette vil jeg også tilbyde dækning til hvis det er tilfældet".

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.

Klagegebyret tilbagebetales, idet selskabet i forbindelse med sagens behandling for nævnet delvist har imødekommet klagerens krav.



Peter Thønnings