

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. august 2025 blev i sag nr. 102994:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

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 29/1 2025 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Overtager huset 1/2 2020. Der er ved overtagelsen råd i alle kanter af Velux vinduer på første sal og nedbrud i træet. Grundet Covid 19 går der lang tid før vi får håndværker på som gør opmærksom på at tilstanden af vinduerne ikke er acceptabel og bør udskiftes [firma 1]. Håndværkeren finder tagsten der er skåret/lagt forkert om vinduer. Gjensidige sender [firma 2 – selskabets netværkshåndværker] ud for at vurdere og konkludere blandt andet at nedbruddet af vinduer ikke kan ske i den korte tid vi har beboet huset. Det mener Gjensidige dog er tilfældet. Der er intet nævnt i tilstandsrapport om Velux vinduer selvom der er fri adgang. Vores håndværker gør også opmærksom på at de to flugtvinduer er for højt monteret i følge regler. Vi har på samme tidspunkt husforsikring hos Gjensidige. Dem kontakter ejerskifteafdelingen og citat: forholdet som udgangspunkt godt kan dækkes på husforsikringen men at man vil tage udgangspunkt i en reparation og at der vil gælde en selvrisiko på kr. 5.004 pr. vindue og dermed kommer udbedringsprisen under selvrisiko på husforsikringen. Jeg har ikke mødt en tømrer eller lignende der foretager reparation af Velux vinduer. Velux rammer er lakerede, Gjensidige siger ubehandlet. Gjensidige siger vinduer grundet alder er udtjent, det modsiger Velux producent.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at Gjensidige anerkender deres ansvar og bidrager til at 7 stk. Velux vinduer bliver udskiftet."

Selskabet har den 21/2 2025 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage om afvist dækning for rådskade i vinduesrammer,

Sagens fakta

Bygningen er et enfamilieshus opført i 1949. Den 23. september 2019 udarbejdes tilstandsrapport (bilag A). Vores forsikringstager overtager ejendommen og tegner basis ejerskifteforsikring pr. 31. januar 2020. Ejerskifteforsikringen gælder for en 5-årige periode (bilag B) med forsikringsbetingelser, vilkår 2535005 (bilag C).

Overordnet sagsfremstilling

Den 13. september 2021 anmelder klager råd/svampeskade i vinduesrammer på bygningens 1. sal. Klager anfører i anmeldelsen, at klagers håndværker oplyser, at der muligt ikke er udført undertagskrave ved vinduer, hvilket kan skabe kuldebro og dermed kondens.

Forholdet besigtiges af netværkshåndværker, som angiver at der er tale om begyndende råd som følge af kondens, og det ikke var muligt, at konstatere om der var monteret isolering- og undertagskrave. Netværkshåndværker skønner, at forholdet har været tilstede ved overtagelse' (bilag C samt billeder D).

Vi iværksætter destruktiv undersøgelse, som afklarer, at der er udført isolering og dampspærre, hvorfor de anmeldte skyldes kondens (bilag E). Forholdet afvises herefter som dækningsberettigende.

Afgørelsen påklages til Klageansvarlig enhed, som foranlediger besigtigelse ved interne taksator (bygningskonstruktør ...). Taksator afdækker heller ikke dækningsberettigende skade (bilag E). Klageansvarlig enhed finder ikke grundlag for ændrer afgørelsen (bilag F).

Vi henviser i det hele til svar fra Klageansvarlig enhed, herunder også for et mere detaljeret sagsforløb.

Vores vurdering

Klager anmelder 1 år og 8 måneder efter overtagelsen råds-kade i 7 vinduer på bygningens 1. sal. Det anmeldte besigtiges af både netværkshåndværker og taksator.

Netværkshåndværker som besigtiger 1 år og 9 måneder efter overtagelsen anfører, at der er tale om begyndende råd. Dette verificeres ikke efterfølgende ved taksators besigtigelse.

Den destruktiv undersøgelse viser, at vinduerne er udført og monteret korrekt. Ligesom vinduer er fuldt funktionsdygtige og slutter tæt ved lukning. Der er ikke konstateret vandindtrængen, men alene kondensdannelse, jf. både klagers og netværkshåndværkers billeder (bilag D).

Taksator som besigtiger 4 år efter overtagelsen, konstaterer bl.a.:

'...

Der er tale om Velux ovenlysvinduer placeret i to børneværelser samt wc og gang på 1. salen

Fri ft oplyser at der ikke er kommet vand ind omkring ovenlysvinduerne.

Der kunne ikke konstateres vandindtrængen omkring ovenlysvinduerne.

Ovenlysvinduerne er lakeret indvendigt

Der kunne på alle vinduer ses sortsværtning efter kondens

Lakken var svulmet op flere steder efter kondens

Der kunne ikke konstateres råd eller anden trænedbrydning i ovenlysvinduet'

På baggrund af sagens oplysninger kan vi konstatere, at vinduerne er fuldt funktionsdygtige og slutter tæt til. Der er ikke tegne på fugt efter utætheder, hvorfor vi må afvise, at fugt udefra har forårsaget forholdet (der ses ingen fugtvandring udefra og ind i karmen). Det er således ikke andre forhold, som kan begrunde sortsværtningen end kondens.

Såvel netværkshåndværker som taksator, konstaterer at vinduerne er udfordret af kondens, hvilket også fremgår af sagens billeder (bilag D).

Kondensfugt på vinduer er almindeligt og forekommer ofte både på nye og ældre vinduer. Kondens dannes naturligt når varm og fugtig luft afkøles, hvorefter kondens vil sætte sig på de kolde flader som bl.a. vinduer. Kondens skal aftørres, da der ellers vil opstå sortsværtning og på sigt lokal mug/skimmeldannelse på vinduesrammen. Kondens bør forbygges ved hyppige udluftninger af boligen i form af gennemtræk 2-3 gange om dagen af 5-10 minutters varighed, samt daglig aftørring med klud af vinduer (vindueskarm, fuger og ruden) for at undgå at lak buler op på grund af fugt, men også skimmel/sortsværtning på vindueskarmen.

På det foreliggende grundlag er det vores opfattelse, at det er tvivlsomt om forholdet faktisk har været tilstede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendommen den 31. januar 2020, da der er tale om en mere lokal og overfladisk sortsværtning og ikke egentlig rådskaade. Sortsværtningen er en følge af vedvarende kondensdannelse/-påvirkning, som ikke synes være imødegået og forbygget, jf. også sagens billeder.

Vi noterer os desuden, at tilstandsrapporten punkt 3.2 omtaler et tilsvarende forhold for vinduer i stueetagen. Det er vores opfattelse, at når den bygningssagkyndige har bemærket forholdet i stueetagen har det formodningen mod sig, at den bygningssagkyndige ikke skulle være opmærksom på tilsvarende forhold ved sin gennemgang af bygnings 1. sal.

I forlængelse heraf er det vores opfattelse, at dersom forholdet var tilstede på tidspunktet for klagers overtagelse af ejendomme må sortsværtningen under alle omstændigheder være af en så begrænset karakter og omfang, at forholdet heller ikke på dette tidspunkt opfyldte ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Det er således vores opfattelse, at forholdet i givet fald er tiltaget i klagers ejertid og dette må tilskrives manglende imødegåelse af kondensforekomst.

Vi bemærker, at klager ikke har sandsynliggjort, at forholdet faktisk var nævneværdigt til stede på tidspunktet for overtagelse. Vi finder heller ikke, at covid-19 med nedlukninger ikke kan begrunde den senere anmeldelse. Anmeldelse kan ske direkte på vores hjemmeside og uden håndværksmæssig forundersøgelse. Det er heller ikke vores opfattelse, at covid-19 medførte en ventetid på håndværkere svarende til 1 år og 8 måneder. Klager kunne således have anmeldt forholdet til os langt tidligere.

Samlet må vi fastholde, at lokal sortsværtning med opsvulmet lak med mulig mindre mugdannelse hverken på overtagelsestidspunktet eller nu nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. Forholdet har ingen konstruktionsmæssig betydning for vinduerne, hvilket understøttes af, at vinduerne har fuld funktionalitet og der ikke er konstateret råd- eller svampeskade.

For så vidt angår husforsikringen er det vores umiddelbare opfattelse, at forholdet heller ikke er udtryk for dækningsberettigende skade. På baggrund af taksators vurdering, er der tale om sortsværtning som følge af kondens samt opsvulmet lak (som ses ved de grå aftegner og lyse 'striber' på sagens billeder, bilag E). Vi bemærker, at det er en betingelse for dækning under husforsikringen, at der er sket tilstrækkelig vedligeholdelse.

Hertil kommer, at hvis det faktisk er sket tilstrækkelig og nødvendig vedligeholdelse og det – mod vores forventning - afdækkes, at der reelt er tale om rådskade, vil udbedring kunne udføres ved en lokal slibning og lakering, muligt en eller to lokale udlusning, hvorfor skadeudbedringen pr. vindue ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko pr. vindue svarende til 5.004 kr."

Klageren har i mail af 13/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi overtager huset 1 februar 2020 og kort tid efter lukker landet grundet Covid-19. Lige fra vi flyttede ind havde vi problemer med Velux vinduerne. Lakken krakeleret og sorte striber med mug rundt i kanterne. Da det var i børneværelser blev der luftet ud 2- 3 gange om dagen og vi satte også affugter op for at se om det kunne afhjælpe problemet. Vi er udmærket klar over at der kan dannes kondens og dette skal tørres væk, hvilket også er blevet gjort. Der er også gjort rent med Rodalon eller Hysan mindst en gang om ugen for at undgå vækst af skimmel/mug. Desværre uden den store virkning grundet den krakelerede lak og revner i træet der gjorde det umuligt at rense i bund.. Vil da også gøre opmærksom på at der også i selve vinduesrammer er revner. Den seneste taksator skriver at vi har oplyst, at vi ikke har konstateret indtrængende vand. Dette har vi ikke på noget tidspunkt udtalt. Tværtimod er der ved flere kraftige regnskyl observeret vand under lysning som der også er sendt billeder af. Gjensidige går meget op i hvorfor vi ikke har anmeldt tidligere og at Covid ned lukning af DK ikke er et argument. Vi havde rigeligt at se til med [børn] hjemme, en tidligere lejlighed der ikke kunne blive solgt og de håndværkere vi kontaktede havde ikke tid. Som nye husejere er der mange spilleregler man lige skal lære. Det er derfor først da vi har besøg af håndværker fra [firma 1], at vi bliver gjort opmærksom på at vi bør anmelde det som en skade til ejerskifteforsikringen. Gjensidige mener ikke at vinduerne har fejlet noget da vi overtager huset, selvom en af deres samarbejdspartnere [firma 2 – selskabets netværkshåndværker] konkludere at nedbruddet ikke kan være sket i den korte tid vi har været ejere. At to redningsvinduer er monteret for højt ser de ej heller noget problem i. I et andet svar bliver vi spurgt til hvorfor vi ikke havde kontaktet husforsikringen som på det tidspunkt også var hos Gjensidige. Det er nu fordi at vi tidligere fik besked fra ejerskifteforsikring fik at vide at de havde kontaktet husforsikring som måske nok kunne dække skaden men at det ville være reparation og beløbet ville være mindre end selvrisiko pr. vindue. Så selvfølgelig går vi ikke videre af dette spor Jeg vil godt pointere at jeg til dags dato IKKE har haft held med at finde en tømrer/snedker der ville begynde at reparerer på vinduerne. Gjensidige henviser desuden til pkt. 3.2 i tilstandsrapporten om forhold med vinduer i stueplan at dette også kan overføres til Velux vinduer på førstesalen. Der var udvendig afskalning på ydersiden af et vindue men der var da hverken kondens eller mug og lignende i vinduer i stueplan. Det kan godt være at Velux vinduerne kan åbne og lukke men vi mener stadig at brugbarheden er nedsat når alle vinduer er ramt af svamp/råd og to er fejlmonteret."

Selskabet har i brev af 31/3 2025 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget klagers bemærkninger af 13. marts 2025, som giver anledning til følgende.

Ad anmeldelse

Vi henviser til vores bemærkninger i høringssvar 1 omkring pandemien, men skal også anføre, at klager har anmeldt to andre skader under ejerskifteforsikringen under pandemien i form af utæthed på rør under køkkenvask den 4. maj 2020 samt lokal eftergivenhed i gulvbelægning den 8. oktober 2020.

Ad råd/kondens påvirkning

Det er fortsat vores opfattelse, at der hverken ved besigtigelsen den 6. oktober 2021, svarende til 1 år og 7 måneder efter overtagelsen, eller ved taksators besigtigelse den 29. januar 2024, svarende til 4 år efter overtagelsen, blev konstateret rådskaade. Derimod er der alene tale om sortsværtning/mug samt løsnet lakbehandling, som følge af kondensfugt (bilag G).

De konstaterede forhold var hverken på overtagelsestidspunktet eller ved taksators besigtigelse udtryk dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen.

For så vidt angår klagers nærbillede af mugdannelse '6dage væk fra huset', vedlægger vi taksators bemærkninger til billede. Bemærkningen skulle være vedlagt vores bemærkninger i høringssvar 1, side 3, 3. sidste afsnit (bilag H).

Ad fugtindtrængen

Ved destruktiv undersøgelse er det afdækket, at konstruktionen er udført korrekt, og vinduerne i det hele er tætte, jf. meddelelse fra netværkshåndværker:

'Hej Ejerskifte.

Vi kan efter destruktive tiltag konstatere at der isoleret og opsat dampspærre i lysningerne på velux vinduerne. Derfor må det formodes at det vand der er i bunden af vinduerne skyldes kondens og ikke en utæthed fra vinduet.

Mvh '

Når dette er sagt, skal vi nævne, at ved særligt vejrlig med regn og blæst (særligt fra øst) kan der ske fugtindtrængen gennem naturlige konstruktionsmæssige samlinger/åbninger. Et sådan forhold er ikke udtryk for dækningsberettigende skade.

Ad tiltag mod kondens

Det er ikke vores opfattelse, at klagers billeder af vinduerne afspejler de tiltag, som klager angiver udført for at imødegå kondensdannelse.

Vi skal i den forbindelse nævne, at vindueskonstruktionen er udført med 2 lags ruder og en kold kant, hvilket betyder at der hurtigere dannes kondens på indvendig side hvis der ikke luftes tilstrækkeligt ud med jævne mellemrum.

Ad udbedring

Slibning og efterbehandling er en sædvanlig tømrer opgave, og bør ikke give anledning til udfordringer, jf. vores brede erfaring med udbedringsarbejder.

Ad redningsåbninger

Manglende redningsåbning er udtryk for ulovlig bygningsindretning og ikke skade, som udtryk skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Vi henviser til skadeafdelingens besked til klager den 2. februar 2022, hvor det bl.a. anføres:

'Den byggesagkyndige skal dog anmærke hvis der mangler redningsåbninger i tilstandsrapporten, hvorfor du evt. kan klage til den byggesagkyndige over den manglende anmærkning i tilstandsrapporten - jeg har ikke undersøgt om vinduerne på din sal er at betragte som en redningsåbning, idet ejerskifteforsikringen ikke dækker manglende redningsåbninger. Hvis han anerkender, at han skulle have anmærket redningsåbningerne, så kan du muligvis få ham til at dække nogle af vinduerne, da der skal være 1 redningsåbning i alle beboelsesrum, dvs. rum som stue, værelser mm.'

Klageren har i mail af 21/4 2025 til nævnet bl.a. anført: Jeg kan ikke se ud fra seneste svar fra Gjensidige, hvad forskel det skulle gøre at billederne af de beskadigede vinduer, er taget tæt på eller ej. Nedbruddet af træet er der og lige meget hvor meget de bliver tørret efter, lufter ud flere gange dagligt, kombineret med affugter så er de skadet og kan ikke genoprettes med indskud af lidt nyt træ eller på anden måde at reparere dem. Jeg kan

stadigvæk kun henvise til første håndværker (med speciale i ovenlysvinduer) vi havde på og hans observationer, samt flere efterfølgende, at vinduerne ikke har været i god stand ved overtagelsen af huset.'

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 23/9 2019 fremgår bl.a.:

"A Beboelse

A. Primære bygningsdele

3. Vinduer og døre

3.2 Vinduer

K1 Vindue i stueplan mod sydøst fremstår nederst i hjørne med revne og afskallet overfladebehandling.

Note: Ved besigtigelsen er der ikke konstateret trænedbrydning i vindue."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 28/9 2021 fremgår bl.a.:

"Skadebeskrivelse

Hvem deltog ved besigtigelsen?

- ... (forsikringstagers hustru)
- ... [firma 2 – selskabets netværkshåndværker]

Hvad der er skadet, og hvor på bygningen?

- Velux vinduer (7 stk.) ses angrebet af begyndende råd.
- 2 stk. Velux vinduer er i lagt for højt i forhold til daværende regler for redningsvinduer. (år 2006)

Hvor stort er omfanget?

- Hjørner af alle Velux vinduer er i omfang af 5-15 cm angrebet dog er vinduer i soverum angrebet i en stribe ned langs glasset, hvor lak også ses afskalle.
- Redningshøjde er 120cm til overkant at karmstykke, vinduer er isat år 2006.

Hvad er årsagen til skaden?

- Kondensdannelse.
- Det kunne ikke konstateres om der er isoleringskrave monteret, som i nogen grad ville kunne modvirke kuldebro på karmdelen af vinduerne.
- Ej heller kunne det konstateres om der er monteret undertagskrave som skal lede evt. kondens på inddækninger ud på undertaget.

Er forholdet nævnt i tilstandsrapporten?

- Forholdet ses ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Hvordan kan skaden repareres?

- For at kunne konstatere det fulde omfang og problematikken skal der destruktive tiltag til i form af demontering af lysninger.

Hvad koster det at udbedre skaden?

- Uvist.

Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel?

- 15 år.

Er der tale om skade på bygningsdele, hvor afskrivninger er gældende?

- Nej

Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen? (begrund dit svar)

- Ja, vinduer er isat ved renovering af tag i 2006 og FT overtog ejendommen Februar 2020.
- Den skade der ses på nuværende tidspunkt vurderes også at har været tilstede ved overtagelse.
- Vedr. forkert monterings højde, vurderes det at disse er isat samtidig med resten af vinduerne. år 2006"

Af besked fra selskabets håndværkstaksator fremlagt af selskabet fremgår bl.a.:

"Vi kan efter destruktive tiltag konstatere at der isoleret og opsat dampspærre i lysningerne på velux vinduerne. Derfor må det formodes at det vand der er i bunden af vinduerne skyldes kondens og ikke en utæthed fra vinduet."

Af selskabets taksators besigtigelsesnotat af 29/1 2024 fremgår bl.a.:

"Besigtigelse notat

Ejendommen er besigtiget den 29.1.2024

Ved besigtigelsen deltog foruden jeg fru FT

Ejendommen er opført i 1949

Taget inkl. Ovenlysvinduer er skiftet i 2006

Ejendommen er overtaget den 31.1.2020

Forholdet er anmeldt den 19.9.2021

Forhold 1 – Kondens på ovenlysvinduer

Der kunne ved besigtigelsen konstateres følgende:

FT overtager ejendommen den 31.1.2020, for 4 år siden

Ft anmelder forholdet den 19.9.2021, 1,5 år efter overtagelsen

Der er tale om Velux ovenlysvinduer placeret i to børneværelser samt wc og gang på 1. salen

Fri ft oplyser at der ikke er kommet vand ind omkring ovenlysvinduerne.

Der kunne ikke konstateres vandindtrængen omkring ovenlysvinduerne.

Ovenlysvinduerne er lakeret indvendigt

Der kunne på alle vinduer ses sortsværtning efter kondens

Lakken var svulmet op flere steder efter kondens

Der kunne ikke konstateres råd eller anden trænedbrydning i ovenlysvinduet

Konklusion – Afvist

- Det er min vurdering at der er tale om almindelig kondens på glasset i ovenlysvinduerne, hvilket er helt normalt."

Af mail af 25/2 2025 fra selskabets taksator til selskabet fremgår bl.a.:

"Der er tale om almindelig kondensering på et vinduer samt manglende løbende aftørring af vinduet for kondens.

Det ser voldsomt ud, men det er fordi billedet er taget meget tæt på. I virkeligheden er den almindeligt kondens i et hjørne på vinduet, hvilket er uundgåeligt"

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:"**18. Hvad dækker forsikringen**

...

Skade

18.3 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1949 – den 31/1 2020. Ovenlysvinduerne i taget er skiftet i 2006. Klageren anmeldte den 13/9 2021 råd/svampeskade i vinduesrammerne på ejendommens 1. sal. Klageren ønsker, at selskabet bidrager til at de 7 Veluxvinduer bliver udskiftet.

Klageren har anført, at der ved overtagelsen var råd i alle kanter af Veluxvinduerne på ejendommens førstesal, og at der var nedbrud i træet. Pga. covid 19 gik der lang tid, før der kom håndværkere, der gjorde opmærksom på, at vinduernes tilstand ikke var acceptabel og burde udskiftes. Klageren har anført, at håndværkeren fandt tagsten, der er skåret/lagt forkert om vinduerne. Klageren har påpeget, at det firma, selskabet sendte ud for at vurdere skaden, konkluderede, at nedbruddet ikke kunne være sket i løbet af den korte tid, der var gået siden klageren overtog ejendommen. Klageren har anført, at håndværkeren også gjorde opmærksom på, at de to flugtvinduer er for højt monteret ifølge reglerne. Klageren har oplyst, at han er klar over, at der kan dannes kondens, og at dette skal tørres væk, hvilket også er sket. Klageren har oplyst, at der også er gjort rent med rodalon eller hysan mindst en gang om ugen for at undgå vækst af skimmel/mug. Dette har desværre ikke haft den store effekt på grund af den krakelerede lak og revner i træet, der har gjort det umuligt at rense i bund. Klageren har oplyst, at der ved flere kraftige regnskyl er observeret vand under lysning. Hvad angår – at selskabet ikke mener, at covid nedlukning af landet er et argument i forhold til, at forholdet ikke er anmeldt tidligere – har klageren anført, at der var rigeligt at se til med børnene hjemme, en lejlighed der ikke kunne blive solgt, og så havde de håndværkere, der blev kontaktet, ikke tid. Klageren har oplyst, at det først var da der kom en håndværker og så på vinduerne, han blev opmærksom på, at han burde anmelde det som en skade til ejerskifteforsikringen. Hvad angår en reparation af vinduerne, har klageren oplyst, at han ikke har haft held til at finde en tømrer/snedker, der vil reparere vinduerne. Hvad angår – at selskabet henviser til tilstandsrapportens punkt 3.2 omkring forhold ved vinduerne i stueplan – har klageren anført, at der her er tale om udvendig afskalning af et vindue, men hverken kondens eller mug eller lignende i vinduerne i stueplan.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at lokal sortsværtning med opsvulmet lak med mulig mindre mugdannelse hverken på overtagelsestidspunktet eller nu nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang. Forholdet har ingen konstruktionsmæssig betydning for vinduerne, hvilket understøttes af, at vinduerne har fuld funktionalitet, og at der ikke er konstateret råd- eller svampeskader. Selskabet har påpeget, at tilstandsrapportens punkt 3.2 omtaler et tilsvarende forhold ved vinduer i stueetagen. Selskabet har anført, at når

den bygningssagkyndige har bemærket forholdet i stueetagen, har det formodningen mod sig, at den bygningssagkyndige ikke skulle være opmærksom på tilsvarende forhold ved sin gennemgang af ejendommens førstesal. Selskabet har anført, at såfremt forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet, må sortsværtningen have været af så begrænset karakter og omfang, at forholdet heller ikke på dette tidspunkt opfyldte ejerskifteforsikringens skadesbegreb. Selskabet har anført, at forholdet i givet fald er tiltaget i klagerens ejertid, og at dette må tilskrives manglende imødegåelse af kondensforekomst. Selskabet har anført, at covid 19-nedlukning ikke kan begrunde senere anmeldelse og har henvist til, at anmeldelse kan ske direkte på hjemmesiden og uden håndværksmæssig forundersøgelse. Selskabet har oplyst, at klageren har anmeldt to andre forhold til ejerskifteforsikringen under pandemien henholdsvis den 4/5 2020 og 8/10 2020. Det er selskabets opfattelse, at der hverken ved besigtigelsen den 6/10 2021 eller ved taksators besigtigelse den 29/1 2024 er blevet konstateret rådskaade. Selskabet har anført, at der alene er tale om sortsværtning/mug samt løsnet lakbehandling som følge af kondensfugt. Hvad angår de tiltag, klageren har oplyst at have udført for at imødegå kondensdannelse, har selskabet anført, at de af klageren fremlagte billeder ikke afspejler disse tiltag. Hvad angår fugtindtrængning har selskabet anført, at det ved destruktiv undersøgelse er afdækket, at konstruktionen er udført korrekt, og at vinduer i det hele er tætte, men at det ved særligt vejrlig med regn og blæst (særligt fra øst) kan ske fugtindtrængning gennem naturlige konstruktionsmæssige samlinger/åbninger, hvilket ikke er udtryk for en dækningsberettigende skade. Hvad angår manglende redningsåbninger er dette udtryk for en ulovlig bygningsindretning og ikke udtryk for en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens 7 ovenlysvinduer, der udgjorde skade eller nær-

Ankenævnet for Forsikring

11.

102994

lig-gende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog ejendommen den 31/1 2020 og anmeldte forholdet den 13/9 2021.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af besigtigelsesnotat af 28/9 2021 fra [firma 2 – selskabets netværkshåndværker], at årsagen er kondens, og at "for at kunne konstatere det fulde omfang og problematikken skal der destruktive tiltag til i form af demontering af lysninger". Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af besked af 8/11 2021 fra selskabets håndværkstaksator, at der er foretaget destruktive tiltag, hvor det er konstateret, at der er isoleret og opsat dampspærre i lysningerne på vinduerne, og at det på den baggrund er formodningen, at vandet skyldes kondens, og at selskabets taksator i besigtigelsesnotat af 29/1 2024 ligeledes vurderer, "at der er tale om almindelig kondens på glasset i ovenlysvinduerne, hvilket er helt normalt".

Nævnet har herefter lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 29/1 2024, at der er sortsværtning efter kondens på alle vinduerne, men at der ikke kunne konstateres råd eller anden trænedbrydning. Nævnet finder ikke, at det kan føre til andet resultat, at det fremgår af besigtigelsesnotat af 28/9 2021 fra [firma 2 – selskabets netværkshåndværker], at der er tale om begyndende råd, når der henses til at selskabets taksator mere end to år senere ikke kan konstatere råd i vinduerne, og at der ikke heroverfor ses fremlagt materiale i sagen, der godtgør, at der er tale om råd.

Hvad angår, at to vinduer, der skal fungere som redningsåbninger, efter det oplyste er placeret for højt, bemærker nævnet, at det på ejerskifteforsikringens basisdækning ikke i sig selv kan anses for en skade, at en bygningsdel ikke lever op til bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet. Afgørende er, om forsikringens skadebegreb er opfyldt. Forholdet udgør efter nævnets opfattelse ikke skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand og

Ankenævnet *for* Forsikring

12.

102994

nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifterne til at ændre placeringen af vinduerne.

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