897/12

Den 20. august 2012 blev i sag nr. 81.590:

xxx xxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
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 Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt tilfælde af skimmelsvamp på undersiden af krydsfinerplader i ejendommens tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har endvidere henvist til, at der i policen er taget forbehold for den anmeldte type skader. Endelig har selskabet anført, at klageren havde planlagt udskiftning af lofter og isolering, inden skimmelsvampen blev opdaget, hvorfor han ikke har lidt et økonomisk tab som følge af det anmeldte forhold.

Den forsikrede ejendom er opført i 1973. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft pr. 1/8 2010. Tilstandsrapporten er udarbejdet den 14/5 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Built-up taget er med en del mosbegroninger og lunker med vandansamlinger. Note: Lunker er af mindre omfang og der er ingen tegn på utætheder.

		Mosbegroninger, blade m.v. bør fjernes især omkring afløb.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er generelt områder med trænedbrydning i stern, især mod syd. Der vil kunne forekomme områder, hvor underbeklædning kan være med begyndende nedbrydning.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Skorstensafdækning er med revner og er delvist løstliggende. Skorstensrør er nedbrudt og fuger under afdækning er med revner. Note: Skaderne er af betydelig omfang og yderligere skadesudvikling må påregnes."

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal afholde omkostningerne til afrensning af det anmeldte skimmelsvampeangreb samt udskiftning af loftsbeklædning og isolering.

Selskabet har i brev af 8/12 2011 til nævnet redegjort for sagen således:

"Der blev anmeldt et skadeforhold under forsikringen d. 16. august 2010. Dette skadeforhold er ikke omfattet af den indgivne klage, men jeg vedlægger som **bilag …** en ekstraheret del af den besigtigelsesrapport, der dengang blev lavet (indledende bemærkninger) og et foto af ejendommen udefra fra samme tidspunkt. Skadeskonsulenten fremkom dengang med nogle generelle oplysninger om kundens køb af ejendommen og de istandsættelses/renoveringstiltag, som kunden allerede kort efter rådighedstidspunktet var i gang med. Det fremlagte foto viser, at kunden er ved at lave ny tagkonstruktion på huset - se besigtigelsesrapporten.

D. 30. oktober 2011 anmeldte kunden et nyt skadeforhold til os - nemlig at han *'ved udskiftning af loft˙beklædning og isolering'* fandt skimmelsvamp. Skadesanmeldelsen fremlægges som **bilag ...**

Vi har modtaget 4 fotos af det anmeldte forhold fra vores kunde - de fremlægges som **bilag ...**

Vi afviste at dække forholdet i brev af 2. november 2011 **(bilag …).** Mail af 4. november fra vores kunde og vores svar herpå fremlægges som **bilag ...**

D. 21. november 2011 modtog vi en mail sendt til vores hovedmail fra en … **(bilag …).** Mailen angav ikke et policenummer eller ejendomsadresse og indeholdt ikke nogen klagepunkter til en konkret skadeafgørelse, men nogle mere generelle synspunkter om sociale mediers store magt. Ved telefonisk henvendelse til afsenderen fik vi oplyst, at hun var datter af vores kunde, men at hun ikke i øvrigt kendte til skadesagen, som hun ikke ønskede at drøfte med os. Vi oplyste - som det fremgår af den håndskrevne note, at vi naturligvis gerne genbehandler vores afgørelse, hvis vi modtager en egentlig anmodning herom.

På Facebook.dk kan man se, at samme dag som mailen er afsendt af … (d. 21. november 2011), har hendes far - vores kunde - lavet en ny facebookgruppe *'Dansk Boligforsikring, …, de snyder på vægten",* hvortil vores kunde selv har tilføjet hovedparten af gruppens medlemmer - formentlig fra sin egen 'venne-liste'.

D. 23. november 2011 modtog vi en mail fra vores kunde, hvori afgørelsen påklages. Selskabets klageansvarlig mailer samme dag til kunden og oplyser, at vi vil lade ejendommen besigtige, da klagen bla. går på, at vi har foretaget vores vurdering af forholdet, uden besigtigelse. Kunden skriver tilbage, at det ikke tjener noget formål at foretage besigtigelse, da loftet er retableret og skimmelsvampen er afrenset med rodalon. Den klageansvarlige spørger herefter - også pr. mail og samme dag - hvad kunden så mener, ejerskifteforsikringen skulle dække. Mailkorrespondancen fra d. 23. november fremlægges som **bilag ...**

Mailkorrespondance fra 24. og 25. november fremlægges som **bilag ...** Heri opgør kunden de udgifter, han mener ejerskifteforsikringen skal dække. Den klageansvarlige stiller spørgsmålstegn ved opgørelsen, da den alene går på udskiftning af lofter og isolering, hvilket kunden ifølge skadeanmeldelsen selv havde planlagt udført, da skimmelsvampen blev opdaget. Da vi samtidig modtog et klageskema fra Ankenævnet, afsluttede sagen den klageansvarlige sagen.

I forbindelse med ankenævnssagen - og da vores kunde nu pludseligt i den seneste korrespondance og i modsætning til oplysningerne i skadeanmeldelsen - oplyser, at han ikke havde planer om at udskifte loftet, men alene nedtog nogle brædder pga. mistanke om vandskade, har jeg indhentet salgsopstillingen fra ejendomsmægleren, da den viser huset, inklusiv de lofter, som vores kunde nu hævder var vandskadede. Materialet fremlægges som **bilag ...**

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Retlig relevant skade
Vores kunde anmelder, at de i forbindelse med udskiftning af lofterne har fundet skimmelsvamp på de bagvedliggende krydsfinerplader. Forholdet fremgår at de fotos, som vores kunde har indsendt (bilag …).

Skimmelsvamp er som udgangspunkt ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, medmindre det skyldes en fejlkonstruktion. At der opstår skimmel på tagplader, særligt krydsfiner i et built-up tag er almindelig kendt, og skyldes, at der opstår kondens i konstruktionen. Built-up tage er notorisk svære konstruktioner, fordi der nemt opstår fugt/kondens i konstruktionerne, der er svære at ventilere. Der er derfor ikke noget usædvanligt i, at der opstår fugtaftegninger/ skimmelsvamp på krydsfinerpladerne. Jeg vedlægger Byg-erfa blad, der beskriver problematikken.

Det er derfor vores opfattelse, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da der ikke er konstateret fejl ved konstruktionen. Lofterne er formentlig fra husets opførelse i 1973, og erfaringsmæssigt er evt. dampspærre i lofterne ikke fuldstændig tæt.

Det bemærkes, at ejendommen ved købet var med fladt built-up tag, og at vores kunde efter sin overtagelse har etableret ny tagkonstruktion med rejsning. Herved bliver loftet muligvis en del af den indvendige beboelse, hvorfor evt. skimmel kan være mere generende - det var det imidlertid ikke ved købet af ejendommen.

Vi har taget et forbehold i policen for fugt, herunder råd og svampeskader, som konstateres fra ejendommens built-up tag, som følge af manglende ventilation. Det har vi gjort på grund af den generelle erfaring med fugt i denne type konstruktioner i kombination med de anmærkninger, den bygningssagkyndige lavede i tilstandsrapporten omkring taget, herunder modbegroninger og vandansamlinger, der kan give utætheder, samt revner og nedbrud. Se tilstandsrapporten (bilag …). Hvis der kan trænge vand ind i konstruktionerne (om end den

bygningssagkyndige ikke kunne registrere egentlige utætheder - tilstandsrapporten blev lavet i maj), stiller det ekstra krav til konstruktionen, herunder til ventilation - hvorfor forbeholdet blev taget. Da der er taget konkret forbehold i policen, kan skimmelsvamp - også af den grund - ikke kræves dækket under ejerskifteforsikringen.

Tab

Vores kunde har i mail af 23. november 2011 (bilag …) opgjort udgifterne til udbedring af skaden, som han kræver dækket af ejerskifteforsikringen. Der er imidlertid tale om udgifter til nye lofter og isolering, herunder elektriker og maler.

I en mail umiddelbart før (bilag …) oplyser kunden for så vidt angår skimmelsvampen (den anmeldte skade), at han blot har afvasket spærene i rodalon, hvorefter nyt loft er udført.

I skadeanmeldelsen (bilag …) oplyser kunde, at han opdagede skaden (skimmelsvamp) *'ved udskiftning af loftbeklædning og isolering'.* Da vores klageansvarlig oplyser, at det - i lyset af kundens egne oplysninger - er svært at se, hvilke af de opgjorte omkostninger, han mener, selskabet skal erstatte, svarer kunden, at han nu slet ikke mener, at han havde tænkt sig at udskifte lofterne, men at de alene blev nedtaget, fordi han havde mistanke om vandskade.

Dette er usandsynligt. På baggrund af kundens egen oplysning, sammenholdt med de renoveringsplaner vores kunde har igangsat ved sin overtagelsen af ejendommen, synes der ikke tvivl om, at kunden ønskede lofterne skiftet fra trælofter (formentlig fra ejendommens opførelse) til nye, hvide gipslofter.

Der henvises til de fremlagte fotos fra salgsopstillingen, hvoraf de tidligere lofter fremgår. Der er ingen øjensynlige forhold ved lofterne, der skulle tyde på 'mistanke om vandskade' - ligesom den bygningssagkyndige ikke har gjort anmærkninger omkring lofterne (fugt osv.).

Kunden oplyser i skadeanmeldelsen, at han ville udskifte lofter og isolering, ligesom de af ham fremsendte fotos hverken viser lofter eller isolering - alt er fjernet.

Nævnet kan derfor lægge til grund, at kunden havde planlagt at udskifte de gamle, mørke trælofter men nye, hvide gipslofter, som følger tidens trend og opdaterer ejendommens kosmetiske udseende.

Henset hertil, har vores kunde ikke lidt noget tab - udover udgiften til rodalon - som er så beskeden, at vores kunde ikke engang har medtaget den i sin opgørelse.

3. Konklusion

Skimmelsvamp på undersiden af krydsfinerplader i et built-up tag formentlig fra 1973 er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Desuden har Dansk Boligforsikring A/S taget et konkret forbehold for denne type skader, da forsikringen blev indtegnet.

Da klager selv havde planlagt udskiftning af lofter og isolering, inden skimmelsvampen opdagedes, har klager desuden ikke lidt et retligt relevant tab.

Klagen bør derfor afvises."

Hertil har klageren i brev modtaget af nævnet den 20/12 2011 bl.a. anført:

"Som det sikkert fremgår af de billeder som Dansk Bygningsforsikring har fremsendt, er loftbeklædningen i det meste af huset lavet i knastfrit Canadisk Cedertræ, en eksklusiv træ-

sort/sortering der ikke kan købes for penge i dag, derfor er det ikke frivilligt at loftbeklædningen nu er skiftet til gipsplader i en stue og de andre stuer er stadig beklædt med Canadisk Ahorn.
Da jeg konstaterede at der var misfarvninger i loftbeklædningen som lignede vandgennemtrængning, pillede jeg forsigtigt et par brædder ned og konstaterede sammen med en tømrer, hvid svamp og skimmelsvamp bag isoleringen.
Belært af medierne ved jeg at svamp skal man tage ganske alvorligt, derfor meldte jeg sagen til Dansk Bygningsforsikring, som afviste sagen uden at besigtige, Jeg gik selv i gang med at udbedre skaden uden den hjælp, som jeg havde forventet fra Dansk Boligforsikring, og indgav denne ankesag.
I forbindelse med Dansk Boligforsikrings svar til Jer omtales der billeddokumentation af loftbeklædningen, jeg har ikke set billedmateriale i en kvalitet der kan vise eller afvise misfarvninger i træbeklædningen, hvilket kræver detail fotos i en meget høj kvalitet her er det fagligt ukorrekt med et miljøbillede. På et miljøbillede vil skjolder og misfarvninger der skyldes fugt ikke være synlige.

Det giver ingen mening hvis jeg skulle udskifte et loft fra et eksklusivt fejlfrit materiale til et mere ordinært materiale, det vil jeg kun gøre under omstændigheder, som f.eks. en svampeskade. På den ene side påstås det at billederne dokumenter at det oprindelige loft ikke havde misfarvninger og på den anden side påstås det at jeg selv efter eget ønske ville udskifte et loft som trængte til en udskiftning ?? og til sidst skiftede jeg ikke alle trælofterne i huset kun et ud af tre. Nej det var ikke en planlagt udskiftning af loftet.

Hvad angår korrespondancen med … kan og vil jeg ikke tage stilling til noget, hun er et voksent menneske på 24 år, som dog formåede, at Dansk Boligforsikring genoptog sagen, og så lukkede den ligeså hurtigt ned igen fordi jeg skulle straffes for at have rejst en ankesag. Kun for god ordens skyld skal jeg understrege at ankesagen blev rejst i perioden imellem 1. afvisning og genoptagelsen af sagen.
Jeg blev retfærdigvis tilbudt at få dækket udgiften til Rodalon afrensningsmiddel.

Lad mig endnu en gang konkludere at Dansk Bygningsforsikring har et forbehold når skaden skyldes manglende ventilation (se police). Dansk Boligforsikring kan næppe påberåbe sig dette forbehold da de aldrig har besigtiget sagen og konstateret manglende ventilation. Da jeg anmeldte sagen var konstruktionen åben for inspektion.

Jeg fremsender gerne prøver på loftbeklædningens kvalitet og sortering, samt prøver fra vandskadet isolering."

Heroverfor har selskabet i brev af 21/12 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"Det noteres, at klager selv i sit indlæg oplyser, at loftet var ubeskadiget. Den skimmel, der er fundet, er fundet bag isoleringen oppe på krydsfineren. Som oplyst i mit første indlæg, er det helt sædvanligt, at der dannes skimmel her pga. kondens i den pågældende built-up konstruktion. Der er derfor ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da skimmelen opstår på grund af konstruktionen, der var helt sædvanlig på opførelsestidspunktet.

Klagers oplysninger om, at han ikke havde tænkt sig at udskifte lofterne er decideret i strid med hans egne oplysninger i skadesanmeldelsen. Vi stiller altid i skadesanmeldelsen spørgsmål om, hvorledes skaden blev opdaget, for at få et umiddelbart og uforbeholdent indblik i, hvorledes (ofte skjulte) skader opdages.

6. 81.590

Da loftbrædderne er ubeskadigede, og da klager selv oplyser, at han *'forsigtigt pillede et par brædder ned og konstaterede sammen med en tømrer, hvid svamp og skimmel bag isoleringen',* må det undre, at det *'knastfri Canadiske Cedertræsloft, der i dag ikke kan købes for penge',* ikke blev retableret efter afvaskning af skimmelsvampen.

Klagers efterfølgende anprisninger af de pågældende lofters kvalitet er rørende, men irrelevant og efterrationaliserende. Da klager selv i skadeanmeldelsen oplyser, at han opdagede skimmelsvampen ved udskiftning af lofter og isolering, kan han - uanset om forholdet måtte være en skade i ejerskifteforsikringens forstand - ikke kræve erstatning herfor."

Herefter har klageren i brev af 3/1 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Kun for god ordens skyld vil jeg redegøre for et par ting som Dansk Boligforsikring ikke forstår pga. tilsyneladende manglende byggeteknisk indsigt.

1. Man kan ikke demontere et 40 år gammelt loft uden at beskadige det, tænk på at det er skudt op med dobbelte clips (det brugte man i 1973), og træfugtigheden er på 3-6%, det vil helt sikkert betyde at brædderne flækker og sprænger ved demontage.
2. Man kan ikke købe nye loftbrædder i Canadisk cedertræ i DK, men hvis man er heldig passer de helt sikkert ikke sammen i profil. Profilbrædder i dag fremstilles i 5" og 6" bredde, i 1973 brugte man 4" derfor er det forventeligt at et bræt på 4" i dag der passer i den eksisterende beklædning vil være en specialproduktion med specialopstilling af kehlere. Tænk hvad det vil koste.
3. Jeg valgte at skifte loftbeklædningen til gips, som er en beklædning jeg har råd til, hvis mit forsikringsselskab ikke bakkede mig op, det vidste sig indtil videre at være en korrekt beslutning.
4. Afslutningsvis synes jeg at det ville være ansvarsløst ikke at reagere på mistanken om, og tilstedeværelsen af skimmelsvamp og hvid tømrersvamp i tagkonstruktionen."

Parterne er efterfølgende fremkommet med yderligere kommentarer i breve til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er fremlagt i sagen.

Af policen fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse:
Forsikringen dækker ikke fugtskader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens built up tag, som følge af manglende ventilation."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1
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, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne-

værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden."

Nævnet udtaler:

Efter nævnets opfattelse kan tilstedeværelsen af skimmelsvamp på undersiden af krydsfinerpladerne kun skyldes opstigende rumluft, der ikke har kunnet bortventileres. Forholdet er derfor omfattet af policeforbeholdet. Allerede af denne grund finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand