Ankenævnet for Forsikring

Den 6. maj 2015 blev i sag nr. 86859:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende manglende dampspærre bag skråvægge i loft til kip.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at den manglende dampspærre ikke har medført skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen. Selskabet henviser endvidere til, at forsikringen har undtaget forhold, som den sikrede havde kendskab til før overtagelsestidspunktet.

Den forsikrede ejendom er opført i 1953. Klagerne overtog ejendommen pr. 14/1 2008 på baggrund af en tilstandsrapport af 16/8 2007. Tilstandsrapporten indeholder ikke registreringer af betydning for sagen. Forsikringen er tegnet for en 5-års periode.

Det fremgår af sagen, at den tidligere ejer, der ejede ejendommen i 9 år, har fritlagt spær i beboelsen. Klageren har den 13/1 2013 anmeldt, at der mangler dampspærre bag beklædningen på skråvæggene.

I bygningsteknisk rapport af 20/2 2013, indhentet af klageren, hedder det således:

"Der er stor sandsynlighed for, at der ikke er indbygget en dampspærre i bygningens skrå tagflader. Som følge af utæthederne er den overliggende tagkonstruktion derfor udsat for fugtpåvirkninger med deraf følgende risiko for skimmelvækst samt angreb af råd og svamp.

Mange bygningsskader er forårsaget af fugt. Fugt kan medføre skimmelvækst, angreb af råd og svamp - og desuden reducere konstruktionens isoleringsevne. Skaderne skyldes ofte, at fugt fra indeklimaet transporteres ud og ophobes i klimaskærmens ydre del, fordi fugten ikke kan slippe lige så hurtigt væk, som den tilføres."

Tryg Byggeteknik og Indeklima foretog besigtigelse den 9/4 2013. I rapport af 30/4 2013 hedder det bl.a.:

"Besigtigelsen er foretaget, idet der er konstateret manglende dampspærre i husets skrålofter. Der er tale om en ejendom med fuld kælder der er opført i 1953, med et samlet beboelsesareal på 103 m2.

Taget er et saddeltag udført med gitterspær. Tagfladen er rettet op med nye spær, ovenpå de eksisterende gitterspær. Der er etableret ny isolering, undertag og lagt ny tagbelægning med sorte metal bølgeplader.

Tidligere ejer har udover den nye tagbelægning, indvendigt blotlagt gitterspærene, og udført nye gipslofter.

Resumé
Familien der består af 2 voksne og 1 barn på ca. 1 år, overtog huset i sommeren 2007[2008]. [Klageren] oplyser, at de ikke har oplevet gener som umiddelbart kan henføres til indeklimaet, udover han selv har oplevet perioder med træthed.

I januar måned har [klageren] skåret op i skråloftet, over hemsen i opholdsstuen og konstateret, at tagkonstruktionen mangler dampspærre. Efterfølgende har familien fået udført en undersøgelse af tagkonstruktionen af firmaet …, med rapport dateret 20. februar 2013. Af undersøgelsen fremgår det, at dampspærren sandsynligvis mangler i hele tagkonstruktionen.

Ved deres visuelle gennemgang, er der konstateret sorte pletter på undertaget, som man anbefaler en nærmere undersøgelse af.

Nærværende undersøgelse er i første omgang udført fra det hul, som [klageren] selv har etableret i skråloftet over hemsen. Som supplement dertil, har vi etableret et nyt hul i skråloftet i en skunk i soveværelset - på den modsatte tagflade.

Formål
Formålet med besigtigelsen har således været, at undersøge om den manglende dampspærre har givet anledning til vækst af skimmelsvampe i tagkonstruktionen, og dernæst om de fundne niveauer ligger udover det man må kunne forvente, for lignende tagkonstruktioner.

I den forbindelse har vi ligeledes vurderet et eventuelt behov for afrensning af skimmelsvampeangrebene.

Vi gør opmærksom på, at anbefalingen er vores skøn over, hvad der er nødvendigt at gøre for at fjerne risikoen for, at fugt og skimmelsvampe vil kunne udgøre et indeklimaproblem.

Vi har således ikke taget stilling til, hvorvidt den foreslåede anbefaling er dækket af forsikringen. Undersøgelsen kan dog danne baggrund for en sådan afgørelse.

…

Konklusion

Undersøgelsen af fugt- og skimmelsvampe i denne ejendom er afstedkommet af en mistanke om, at der tilføres fugt fra beboelsen til tagkonstruktionen, på grund af den manglende dampspærre.

Det har ikke været muligt at påvise, at den manglende dampspærre har forårsaget opfugtning eller skimmelsvampeangreb i tagkonstruktionen.

Undertagets vigtigste funktion er, at bortlede vand og fygesne, som trænger ind igennem naturlige utætheder eller revner i tagbelægningen.

Skimmelsvampe er meget almindelige i naturen, hvor de vokser i jorden, på døde og levende plantedele m.m. I bygninger kan der også opstå skimmelsvampeangreb, hvis der sker en opfugtning af bygningsdele.

I nogle konstruktioner, primært tagrum og krybekældre, er skimmelsvampeangreb uundgåelige, da der vil være perioder, hvor fugtniveauet overstiger grænsen for skimmelsvampevækst. På undertage er Cladosporium særdeles almindelig.

Fugtniveauet i ventilerede tagrum varierer med fugtniveauet i udeluften. Perioderne er dog relativt korte, og typisk for tidspunkter med lav udetemperatur. I visse perioder falder temperaturen så meget, at der på undertaget dannes kondens, og dermed opstår der mulighed for vækst af skimmelsvampe.

I de analyserede prøver 'dominerer' skimmelsvampene Cladosporium og Penicillium, der begge er almindeligt forekommende i udeluften. Forekomst af Cladosporium og Penicillium er derfor uundgåeligt i ventilerede konstruktioner.

Derfor er det heller ikke unormalt, at man selv i nyere tagkonstruktioner allerede efter nogle få år ser svage misfarvninger fra skimmelsvampeangreb. Misfarvningerne er nok lettest at se på især lyse undertage, spær og brædder, men har normalt ikke nogen betydning for indeklimaet.

Ved undersøgelsen sås der let sporadiske misfarvninger på undertaget og på oversiden af isoleringsmaterialet. Det har efterfølgende vist sig, at være skimmelsvampeangreb. Som det fremgår af resultaterne af de udførte MycoMeter ®test, er skimmelsvampeangrebene ikke særligt kraftige.

Prøveudtagningsstederne er at betegne som stikprøvevise målinger, og derfor kan forholdene med fugt- og skimmelsvampe teoretisk se anderledes ud, hvis der åbnes op andre steder. De prøver, som vi har udtaget ved vores undersøgelse, har dog vist et relativt lavt og normalt niveau af skimmelsvampe.

Dette kan forklares med de relativt høje temperaturer, som der kan være om sommeren under en sort tagbelægning. Ved så høje temperaturer vil en stor del af

skimmelsvampesporerne dø, hvormed mængden af levedygtige sporer frem til næste optimale vækstperiode er væsentligt reduceret.

Forekomsten af skimmelsvampe kan delvist reguleres ved at etablere tilstrækkelig ventilation. Men helt at undgå skimmelsvampe i velventilerede tagrum kan ikke lade sig gøre.

Derfor er det vores vurdering, at en afrensning af undertaget og udskiftning af isoleringsmaterialet i dette tilfælde ikke er nødvendig.

Uanset om de fundne skimmelsvampeangreb fjernes eller ej, vil der igen efter en periode, opstå ny skimmel-svampevækst i tagkonstruktionen.
…
Den mængde af sporer som kommer ind igennem vores vinduer når vi lufter ud, er sandsynligvis betydelig højere, end den påvirkning der måske kommer fra en kortvarig luftstrøm fra et tagrum over beboelsen. Men for at eliminere risikoen for, at enten varm og fugtig indeluft trænger op og kondenserer i tagkonstruktionen eller, at støvpartikler og skimmelsporer trænger ned i boligen i kortere perioder med undertryk, bør alle revner og sprækker i lofterne fuges til. Dernæst bør der etableres, en tæt pakning omkring lågerne til skunkrummene."

Klageren har i klageskemaet af 21/10 2014 anført:

"I 2013 finder vi, i forbindelse med at have håndværkere, ud af at husets 'loft til kip' konstruktion samt enkelte gips-yder-vægge mangler lovpligtig dampspærre. Disse ting er ifølge tilstandsrapporten bygget i tidligere ejers tid mellem 1999 og 2008.

Vi anmelder forholdet til vores ejerskifteforsikring, men de afslår med begrundelsen: 'ikke nærliggende risiko for skade'.

Som jeres side anbefaler, har jeg undersøgt om forholdet vil give problemer i forhold til at tegne en lignende forsikring i et andet selskab. Dette vil give problemer:

Et nyt selskab vil typisk (efter jeg har ringet rundt til 3 forskellige selskaber) give et forbehold for manglede dampspærre og følgeskader herfor på en villa/hus forsikring.

Kommende ejerskifteforsikring vil også give forbehold herfor, da ting nævnt i tilstandsrapporten ikke dækkes.

Vi får i forbindelse med anmeldelse af skaden selv undersøgt huset af en byggesagkyndig, ... Han fortæller os at dampspærre er en bygningsdel som i dette tilfælde er ikke eksisterende og forholdet uden tvivl vil give en K3'er. Han mener forsikringen bør dække forholdet, pga. de følge skader det erfaringsmæssigt vil give og samtidig er der tale om at det er en manglende bygningsdel - endda en vigtig en. Dette skal forsikringen også dække, da vi har valgt udvidet-forsikring/ekstra-dækning.

Desuden mener han at forsikringen, når vi har tegnet udvidet/ekstra, bør dække ulovlige forhold - hvilket dette er.
…
Hele husets 'loft til kip konstruktion' og hele taget, samt enkelte gips vægge er lavet i tidligere ejers tid (1999-2008). I forbindelse med dette er taget og væggene blevet isoleret

yderligere. Netop ved disse tiltag er erfaringen at der kommer problemer med fugt, da huset får 'sværere ved at ånde'.

Vores hus er fra 1953, før dampspærren rigtigt blev 'populær'.

Jeg tror ikke Tryg har dette med i overvejelsen, når de skriver: 'Forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.' Netop i 'nyere' og bedre isoleret bygninger, er dampspærren meget vigtig. Derfor blev den lovpligtig i 1976.

Forsikringen dækker ikke, da de mener der 'ikke er nærliggende risiko for skade'. Dog nævner de i deres rapport at der har været svampevækst i taget. Dette er dog 'dødt' igen pga. varmen om sommeren fra vores sorte tag.

Tryg mener vi skal få spartlet gipspladerne inde i skunken for at undgå at tilføre loftet varm og fugtig luft. En gipsplade alene, som der er i resten af loftet i hele huset samt nogle vægge, stopper ikke fugt i at trænge igennem. Spartlet eller ej. Dette var hvad jeg fik at vide at den håndværker jeg havde ude for at give tilbud på dette. Han ville ikke give mig et tilbud, da det ville være pengene lige ud af vinduet og fuldstændigt nytteløst uden dampspærre, sagde han! Samtidig mener Tryg, at jeg bør få forseglet lågerne til skunk-rummene, ligeledes så fugt ikke kan trænge op i taget. Igen: det er de samme gipsplader, der er foran og bag ved skunk-rummene. Alle uden dampspærre.

Jeg har alligevel spurgt Tryg om de vil dække udgiften til dette tiltag. Dette vil de dog ikke, igen med grunden: 'Ikke nærliggende risiko for skade'.

Sort tag og forseglet skunk, lyder ikke rigtigt.
-Hvad ville der ske hvis mit tag var rødt, eller vi fik en kold sommer.

Manglende dampspærre giver en K3'er, der VIL medføre svigt på andre bygningsdele. Hvordan kan Tryg gøre dette forhold til 'ikke nærliggende risiko for skade'?

Hvis manglende bygningsdele er dækket, hvorfor gælder det så ikke dampspærren i dette tilfælde. Den er en bygningsdel - og oveni købet en vigtig en. Samtidig er den lovpligtig. Jeg synes der er for mange ting der modsiger hinanden til at jeg kan accepterer et 'ikke nærliggende risiko for skade', samtidig med at de anbefaler mig at forsegle min skunk. At farven på mit tag kan være gældende i en forsikringssag virker på mig forkert.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At de dækker forholdet."

I brev af 31/10 2014 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Argumentation
…
Den 13. januar 2013 eller næsten 5 år efter overtagelsen af ejendommen anmelder vores kunde telefonisk, at det er konstateret, at der ikke er dampspærre bag beklædningen, og den 22. februar 2013 modtager vi en rapport fra jeres rådgiver ...

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at der ikke er etableret dampspærre i bygningens skråtagflader.

På baggrund af denne rapport anmoder vi vores taksator og Tryg Byggeteknik om at foretage en besigtigelse af ejendommen, herunder foretage fugtmålinger af tagrummet, samt undersøge, om der er mere skimmel i tagrummet, end hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Denne besigtigelse bliver foretaget den 9. april 2013, og den 30. april 2013 udfærdiger Tryg Byggeteknik en rapport, som senere er sendt til vores kunde.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at det ikke har været muligt at påvise, at den manglende dampspærre har forårsaget opfugtning eller skimmelsvampeangreb i tagkonstruktionen.

Der er således ikke konstateret forhøjet fugtighed i forhold til tilsvarende tage af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand, ligesom der ikke er konstateret mere skimmelsvamp i tagrummet, end hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.
…
Da der ikke er konstateret mere skimmel eller fugt i tagrummet end hvad der sædvanligvis vil kunne konstateres i tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, finder vi det ikke dokumenteret, at der er sket en skade i tagrummet, eller at den manglende dampspærre har medført en skade på ejendommen.

Vi finder det endvidere ikke dokumenteret, at den manglende dampspærre indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Til grund for denne opfattelse har vi blandt andet lagt vægt på, at skråvæggene var etableret før vores kundes overtagelse for mere end 5 år siden, og at der ikke er konstateret mere fugt eller skimmelsvamp i tagkonstruktionen, end hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere står der i forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2 følgende om hvad forsikringen ikke dækker:

> *'Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.'*

Dette medfører, at hvis det er et lovkrav, at der er dampspærre i konstruktionen er forholdet ikke omfattet af forsikringen, medmindre, der er konstateret en skade som følge af forholdet.

Da der ikke er konstateret en skade eller nærliggende risiko for skader som følge af den manglende dampspærre kan vi ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning for etablering af dampspærre i konstruktionen.

Herudover fremgår det af købsaftalen under særlige vilkår, at 'køber er bekendt med og accepterer, at såfremt der i ejendommen forefindes sænkede lofter, trævægge *og/eller* anden *beklædning* opfylder dette ikke myndighedernes krav. Køber kan ikke senere gøre

krav vedr. dette gældende, hverken overfor sælger eller ejendomsmægler.' (min fremhævelse).

Vores kunde har således forud for beslutningen om at købe ejendommen været bekendt med og har accepteret, at beklædningen ikke opfyldte myndighedernes krav, og det er derfor efter vores opfattelse hermed godtgjort, at vores kunde havde kendskab til at beklædningen ikke opfyldte bygningsreglementets bestemmelser inden vores kunde overtog ejendommen.

Af betingelsernes pkt. 4.3. fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

Vi må ligeledes af denne årsag fastholde, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

I brev af 20/11 2014 til nævnet har klageren bl.a. anført:

1. Tryg skriver, at jeg anmelder sagen: *'næsten 5 år efter overtagelsen af ejendommen'*.

Hertil er min kommentar:
Manglende dampspærre og følgeskader heraf kan ikke ses.
Mange lever med svamp og råd bl.a. i loftet uden at vide det - og det er det, der gør det så sundhedsfarligt. Det viser sig først efter mange års påvirken, eksempelvis ved allergi og hovedpine, afhængigt af hvor voldsomt angrebet er.

Manglende dampspærre vil ikke blive set ved gennemgang af byggesagkyndig i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapport, idet dampspærren sidder mellem loft og isolering.

Vi fandt først ud af det i forbindelse med, at en håndværker åbnede op i tagkonstruktionen i forbindelse med andet arbejde. Derfor gik der næsten 5 år.

2. Tryg skriver i deres svar under afsnittet **Argumentation**, at det ikke har været muligt at påvise, at den manglende dampspærre har forårsaget opfugtning eller skimmel-svampeangreb i tagkonstruktionen.

I Trygs rapport af den 30. april 2013, fremgår det, at der tidligere har været skimmelsvampeangreb. Dette er dog dødt formodentligt pga. varmen fra det sorte tag.

Rapporten er lavet i 2013 efter to år med milde vintre og meget varme somre.

Faktum er, at der hår været svampeangreb og derfor må 'nærliggende risiko for skade' vel være betegnet som mere end opfyldt. Svampeangrebet er blevet væsentligt reduceret, højst sandsynligt som en følge af disse varme somre og milde vintre. Vejrforhold, der giver en optimal vækstperiode, vil få de levedygtige sporer til at forøges og forårsage et nyt svampeangreb.

3. Tryg fremhæver punktet 'sænkede lofter' under særlige vilkår fra købsaftalen:
'Køber er bekendt med og accepterer, at såfremt der i ejendommen forefindes sænkede lofter, trævægge og/eller anden beklædning, opfylder dette ikke myndighedernes krav'.

Jeg har nu ringet til ejendomsmægleren, der solgte os huset.

Han forklarede mig, at det er et generelt forbehold og bare 'en frase', som han skriver i alle købsaftaler.

Jeg kontaktede derefter Dansk Ejendomsmæglerforening for at høre mere præcist, hvad der menes med dette forbehold. De henviste mig til Klagenævnet for Ejendomsformidling, hvor jeg spurgte om, hvem den gældende myndighed i forbeholdet er. Hertil fik jeg at vide, at det er Teknisk Forvaltning i min egen kommune (…).

Jeg ringede til Teknisk Forvaltning, byggesagsbehandler … Jeg forklarede ham, at mit hus er fra 1953 og har pudsede murstensvægge og at tagkonstruktionen fra mellem 1999-2008 har gipsloft. Til dette svarede han, at det fuldt ud opfylder myndighedernes krav.

I øvrigt undrede han sig over vendingen: *'at såfremt deri ejendommen forefindes sænkede lofter, trævægge* ***og/eller anden beklædning, opfylder dette ikke myndighedernes krav****'* (min fremhævning). Hvordan vil du så bygge et hus?, spurgte han."

Hertil har selskabet i brev af 5/12 2014 til nævnet bemærket:

"Vores kunde anfører i sine kommentarer, at der skulle være konstateret en skade idet det fremgår af rapporten fra Indeklima, at der er konstateret skimmel i tagkonstruktionen.

Det er korrekt, at skimmelsvamp i sig selv kan være en dækningsberettigende skade over en ejerskifteforsikring; men det forudsætter, at angrebet af skimmelsvamp har en sådan udbredelse og intensitet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, at denne ikke kan beboes.

Henset til, at vores kunde har beboet ejendommen i næsten 5 år inden forholdet konstateres, at forholdet er konstateret i forbindelse med en ombygning, og således ikke grundet indeklima gener, samt at vores kunde klart har givet udtryk for, at de ikke har haft indeklima gener, finder vi det ikke dokumenteret, at skimmelsvampen har en sådan udbredelse eller intensitet.

Endvidere finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at den manglende dampspærre vil medføre skade på ejendommen.

Igen må vi henvise til, at der ifølge rapporten fra Indeklima ikke kan påvises, at den manglende dampspærre har forårsaget opfugtning eller skimmelsvampeangreb i tagkonstruktionen.

Vedrørende købsaftalen oplyser vores kunde, at han har været i kontakt med ejendomsmægleren, der oplyser, at det er en frase, der blev sat ind i købsaftalen.

Dette ændrer imidlertid ikke på, at vores kunde ved sin underskrift har accepteret det særlige individuelle vilkår i købsaftalen. I den forbindelse skal vi henlede nævnets opmærksomhed på, at handlens gennemførelse var betinget af vores kundes advokats godkendelse."

Klageren har i brev af 27/11 2014 til nævnet anført:

"1. Skimmelsvamp
Hvorvidt skimmelangrebet er så udbredt, at huset ikke kan/bør beboes, kan jeg ikke tage stilling til. Men det er fact, at jeg tit er træt uden direkte årsag og at jeg samtidig ofte har hovedpine uden grund. Sådan havde jeg det ikke før, vi flyttede ind i huset.

Ved besøget af Trygs indeklimakonsulent fortalt jeg dette og i konsulentens rapport anbefaler han efterfølgende, at jeg får forseglet skunken:

> *'For at eliminere risikoen for, at enten varm og fugtig indeluft trænger op og kondenserer i tagkonstruktionen eller, at støvpartikler og skimmelsporer trænger ned i boligen i kortere perioder med undertryk, bør alle revner og sprækker i lofterne fuges til. Dernæst bør der etableres, en tæt pakning omkring lågerne til skunkrummene.'*

Skimmel fremprovokerer netop træthed og hovedpine!

2. Manglende bygningsdele.
Desuden skriver I i jeres betingelser: *'manglende bygningsdele kan være en skade'*.

Dampspærre er i dette tilfælde en lovpligtig og manglende bygningsdel og dennes mangel *har* medført skade. Dampspærrens funktion er at forhindre fugtig luft indefra i at blive transporteret ud i isoleringen og tagkonstruktionen og derved bl.a. danne svamp. Denne skade er jo sket! Grunden til den konstateret skimmel, er netop den manglende dampspærre.

3. Købsaftalen
Al beklædning i vores hus overholder myndighedernes krav, både for nuværende byggemetoder og daværende."

Selskabet har i brev af 19/1 2015 til nævnet anført:

"For god ordens skyld skal vi dog pointere, at den dampspærre, som vores kunde anfører mangler ved skråvæggene burde have været etableret i forbindelse med den indvendige beklædning."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.
Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
…
4.2

> Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.
> …
> **4.4**
> Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.
> …
> **5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)**
> 5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger samt ulovlige el- og vvs-installationer …
> 5.2 El- og vvs-installationers funktion …
> 5.3 Forhold på grunden …
> 5.4 Forurening af grunden …
> 5.5 Bad og toiletrum …"

Af købsaftale af 11/12 2007 til ejendommen fremgår bl.a.:

> **"16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**
>
> Sænkede lofter
> Køber er bekendt med og accepterer, at såfremt der i ejendommen forefindes sænkede lofter, trævægge og/eller anden beklædning, opfylder dette ikke myndighedernes krav. Køber kan ikke senere gøre krav vedr. dette gældende hverken over for sælger eller medvirkende ejendomsmægler."

Nævnet udtaler:

Forsikringen indeholder ikke en særlig, generel dækning for ulovlige bygnings-indretninger. For at klageren kan have et krav på forsikringsdækning, skal det anmeldte forhold derfor opfylde forsikringens skadebegreb i forsikringsbetingelsernes punkt 3.

Konstruktionen med fritlagte spær i beboelsen og loft til kip er udført af den tidligere ejer på et tidspunkt i perioden 1998-2007. Konstruktionen er udført uden dampspærre bag vægbeklædningen. Efter nævnets opfattelse indebærer en manglende dampspærre ikke i sig selv, at forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Af selskabets byggetekniske rapport af 30/4 2013 fremgår, at det ikke har været muligt at påvise, at den manglende dampspærre har forårsaget opfugtning eller skimmel-svampeangreb i tagkonstruktionen. Der er konstateret lette, sporadiske misfarvninger

forårsaget af skimmelsvamp på undertaget og på isoleringsmaterialet, men de foretagne prøvninger har vist et relativt lavt og normalt niveau af skimmelsvamp. Af rapporten fremgår det, at skimmelsvampene Cladosporium og Penicillium "dominerer" i de analyserede prøver, og at begge typer skimmelsvamp er almindeligt forekommende i udeluften, og derfor er uundgåelige i ventilerede konstruktioner. Det fremgår videre, at det ikke er unormalt, at man i nyere tagkonstruktioner allerede efter nogle få år ser svage misfarvninger fra skimmelsvampeangreb, men de har normalt ikke nogen betydning for indeklimaet.

Nævnet finder, at det ikke er bevist, at der som følge af den manglende dampspærre er eller har været opfugtning eller skimmelsvamp i tagkonstruktion, isolering eller skråvægge, der går ud over, hvad der er sædvanligt for intakte huse af tilsvarende alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet finder på den baggrund og henset til den tid, der er forløbet siden den nuværende konstruktion blev udført, at klageren ikke har bevist, at forholdet vedrørende manglende dampspærre udgjorde en skade i forsikringsbetingelsernes forstand på overtagelsestidspunktet i januar 2008 eller indebar en nærliggende risiko for, at skade ville opstå under de konkrete ventilationsforhold i bygningens tagkonstruktion.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand