# Ankenævnet for Forsikring

Den 19. august 2015 blev i sag nr. 87586:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Marskvej 27
4700 Næstved

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 Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. Forsikringstageren har endvidere husforsikring i selskabet. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende fugt- og rådskader i skunkrum.

Selskabet har henvist til tilstandsrapportens anmærkninger.

Den forsikrede ejendom er opført i 1946. Klageren overtog ejendommen den 12/10 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 20/6 2014.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

**Bemærkninger**

| | Ja | Nej | Bygning |
|---|---|---|---|
| 1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige? | ☐ | ☒ | |
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Gulve under tæpper i opholdsrummene i stueetagen og 1. salen er ikke besigtiget. Skunkrum er ikke synet grundet svært tilgængelige adgangslemme - og isolering bag adgangslemme ifølge sælger. Der er i væsentligt omfang monteret skabe og reoler foran skunkvæggene. Hanebåndsloftet kan alene besigtiges fra loftslemmen, da der ikke er monteret gangbro - eller tilsvarende, i loftsrummet.* | ☒ | ☐ | A |

...

**Registrering af bygningens tilstand**

...

**1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten**

1.1 Tagbelægning/rygning

...

| | | |
|---|---|---|
| | K3 | Der ses enkelte revnede tagplader i huset bølgeeternit tagflader.<br>De enkelte tagplader har forskellig standard p.g.a. forskellig alder og udførte udskiftninger<br>Note: Defekte tagplader kan udskiftes. |

...

**2. Ydervægge**

| | | |
|---|---|---|
| 2.1 Facader/gavle | K3 | Bag radiator i soveværelse på 1. sal. mangler dampspærre bag bræddebeklædningen.<br>Radiatoren der er monteret på skunkvæggen dette sted er ustabil i fastgørelsen.<br>Note: Væggen skal stabiliseres og tætnes, så der ikke trænger rumluft ind i skunkkonstruktionen med risiko for fugtskader til følge. |

...

**11. VVS-installationer**

| | | |
|---|---|---|
| 11.2 Varmeinstallationer | K2 | Sælger oplyser, at termostatventilerne på radiatorerne er alm. ældede og skal derfor vedligeholdes løbende.<br>En termostatventil i stuen er defekt.<br>Note: Alm. vedligeholdelsesforhold. |

...

**Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat**

| | | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|---|---|---|---|
| ... | | | | |
| **2.** | **Tage** | | | |
| 2.1 | Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)?<br>Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret?<br>**Ved skotrende mod syd. Er udbedret. Ved nordøstlige hjørne. mos vil blive fjernet.** | ☒ | ☐ | ☐ |

Af skadeanmeldelse af 24/10 2014 fremgår:

> **"Hvad er beskadiget og i hvilke rum?**
> Der er fugt i skunkene og i gulvpladerne fra stuen og op til 1. salen og det er stuen.
>
> **Hvordan blev skaden opdaget?**
> Vi skal hæve første salen pga. en limtræsdrage så vi var nødt til at rive loftet ned i stuen, så væltede det ned med lecasten og da vi så rev hele loftet ned opdagede vi så fugtskaderne der."

Klageren har i klageskemaet af 25/1 2015 anført:

> **"Forsikringsselskab:** Husejernes Forsikring A/S.
> **Policens betegnelse:** Ejerskifteforsikring og husforsikring.
> ...
>
> Da vi køber huset og overtager det river vi loftet ned i stuen fordi vi skal spænde en limtræsdrage op og fordi vi gerne vil have nye pæne lofter. Da vi river loftet ned vælter det ned med lecasten og vi finder fugt og rådskader rundt om i skunkene og i gulvpladerne op til 1. salen. Vi melder dette til vores ejerskifteforsikring Husejernes Forsikring A/S da vi mener at det er en skjult skade som de skal dække.

Efter anmeldelsen af skaden og efter der har været en taksator ude og kigge på det, venter vi utrolig længe på svar og må ringe og rykke dem flere gange for at få svar.

Deres svar er så at der har været nogle defekte tagplader på den ene side af huset og at der er en radiator i soveværelset ovenpå der mangler en dampspærre og at det står i tilstandsrapporten så de vil ikke dække noget og lecastenene er i øvrigt brugt til at isolere med.

For det første så står der ingen steder at der er nogle som helst former for fugt eller fugtskader nogle steder i huset og fugtskaderne er rundt om hele huset og ikke kun på den ene side hvor der har været et par defekte tagplader som er skiftet.

For det andet så er der ingen fugtskader ved den radiator hvor der mangler en dampspærre, men til gengæld er der fugtskader ved en anden radiator ovenpå, på et andet værelse som heller ikke er noteret nogle steder.

For det tredje så er det da mærkeligt at lecastenene kun ligger der hvor der er fugt og rådskader. Hvis de var brugt til isolering havde de ligget hele vejen rundt og ikke kun lige der hvor fugtskaderne er.

Vi ringer så til forsikringen for at hører deres forklaring og for at få skiftet deres mening da vi ikke er enige i deres svar. De starter med at sige til os at grunden til at de ikke vil dække nogle af skaderne er fordi at de ikke står i vores tilstandsrapport. Hertil svarer vi så at det ikke giver nogen mening da en ejerskifteforsikring netop er til skjulte skader som ikke står i tilstandsrapporten og de i øvrigt havde svaret på vores anmeldelse af skaden at de ikke ville dække fordi de mente at skaderne netop står i tilstandsrapporten. De sagde så at de ikke kunne hjælpe os.

Herefter snakker vi med en forsikringsmand fra Tryg forsikring som siger at vi skal melde det til vores husforsikring og at de skal dække skaderne. Vi melder så skaderne til vores husforsikring som er Husejernes Forsikring A/S, hvorpå vi får direkte svar tilbage om at de afviser vores anmeldelse da vi allerede har meldt det en gang. Selvom at det var til ejerskifteforsikringen.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
Dækning af skaderne og en fair behandling."

Selskabet har i brev af 2/3 2015 til nævnet anført:

"Husejernes Forsikrings opfattelse af sagen er som følger:

Af tilstandsrapporten fremgår, at den bygningssagkyndige tager en lang række forbehold, herunder bl.a. for gulvene i opholdsrummene i stueetagen samt på 1. sal, hvilket den bygningssagkyndige begrunder med, at gulvene var dækket af tæpper. I tillæg hertil bemærker den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten, at skunkrummene ikke er besigtiget, idet der i væsentligt omfang var monteret skabe og reoler foran skunkrummene, hvilket medførte, at disse var gjort utilgængelige for den bygningssagkyndige.

Disse forhold har klager jf. det oplyste ikke undersøgt nærmere forinden købet af huset.

Det fremgår af betingelserne til ejerskifteforsikringens pkt. 2.1, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige. …

Herudover anfører den bygningssagkyndige i alt fem K1'ere, fire k2'ere og to k3'ere under punktet vedr. tagkonstruktionen/ - belægning/skorsten på beboelsesbygningen.

Endelig anfører den bygningssagkyndige i tilstandsrapportens pkt. 2. —ydervægge - karakteren K3 med bemærkning om, at der mangler dampspærre bag bræddebeklædningen ved radiatoren i soveværelset på 1. sal, hvilket medfører risiko for fugtskader.

K3-karakteren beskriver forhold, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, hvilket videre kan medføre skade på andre bygningsdele. …

Det er Husejernes Forsikrings vurdering, at den bygningssagkyndiges forbehold om, at skunkrummene ikke er besigtiget, er berettiget, idet skunkrummene ved besigtigelsen var gjort utilgængelige. Med henvisning til forsikringsbetingelserne jf. ovenfor, er der således ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Derudover er der i tilstandsrapporten anført en lang række anmærkninger, som advarer klager om, at der er flere forhold i og omkring tagkonstruktionen, som kan medføre fugt problemer.

Det er derfor også Husejernes Forsikrings vurdering, at det anmeldte forhold er omtalt og beskrevet i tilstandsrapporten foruden den bygningssagkyndiges forbehold.

For så vidt angår Husejernes Forsikrings afvisning af anmeldelsen under klagers husforsikring d. 9. januar 2015, fastholder Husejernes Forsikring den oprindelige begrundelse, hvilken er identisk med Husejernes Forsikrings afvisning under ejerskifteskifteforsikringen.

Det fremgår af den til klager fremsendte police, at husforsikringen ikke dækker skader ved bygninger og bygningsdele, der er gjort utilgængelige for den bygningssagkyndige ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Af policen fremgår:

***Forsikringen er tegnet:***

- *a) på baggrund af Tilstandsrapport Lbnr: … og Elinstallationsrapport nr: … Bygninger og bygningsdele, der er gjort utilgængelige og som følge heraf, ikke er besigtiget af den Bygningssagkyndige, og derfor ikke er beskrevet i Tilstandsrapporten, er jf lovgivningen ikke omfattet af Forsikringen*
- b) i henhold til vedlagte Betingelser …
- c) Udover de i Betingelserne nævnte undtagelser, dækker forsikringen ikke forhold nævnt i Tilstandsrapporten/Elinstallationsrapporten, medmindre disse forhold er udbedret."

Selskabet foretog besigtigelse den 30/10 2014. Af skaderapporten fremgår:

"Der er ved besigtigelse konstateret følgende:
2 forhold:

**1** Ved sydvendt skunk har været utæthed under eller omkring ovenlysvinduer. **Der var på besigtigelsestidspunktet ikke målbar forhøjet fugt i konstruktionerne.**

Fotos viser etagedækket under den sydvendte skunk under ovenlysvinduerne. Etagebjælkerne synes ikke at have taget skade af fugtbelastningen. Derimod er plader i skunkrum helt nedbrudte.

Skunkvæggen i tagetage er nymalet, men på gulvpladerne ses, at fugten er trængt lidt ud under skunkvæggen (ifølge oplysninger fra FT var der væg-væg tæppe i gangen i tagetage).

Ifølge forsikringsbetingelserne er dette i sig selv en skade på dækket og sandsynligvis i skunkrum, som der ikke er adgang til. Skaden eksisterede på overtagelsestidspunktet, og var ifølge oplysninger ikke synlig.

Huset er fra 1946, men tagetagen er nyere, måske fra 1976. BBR angiver en ombygning af huset i 1976. Alderen passer med loftspladerne og det øvrige materialevalg i tagetagen.

TR oplyser på side 7 under punktet Bemærkninger:

> 'Gulve under tæpper i opholdsrummene i stueetagen og 1. salen er ikke besigtiget. Skunkrum er ikke synet grundet svært tilgængelige adgangslemme - og isolering bag adgangslemme ifølge sælger. Der er i væsentligt omfang monteret skabe og reoler foran skunkvæggene.'

Under Registrering af bygningens tilstand er noteret:

> 'K3. Der ses enkelte revnede tagplader i huset bølgeeternit tagflader. De enkelte tagplader har forskellig standard p.g.a. forskellig alder og udførte udskiftninger Note: Defekte tagplader kan udskiftes.'

Positionen nævner de forskellige tagplader, som ses oplagt, sandsynligvis efter vandskaderne på sydside, hvorfor positionen indeholder beskrivelse af årsagen til de nu konstaterede skader på etagedækket. Sammenholdt med forbeholdet på side 7 i TR, vurderer jeg, at FT er blevet orienteret om, at der dels er bygningsdele, som ikke har kunnet besigtiges, og dels er beskrevet med en K3, at der har været skader i f.m. taget.

På baggrund af besigtigelsen, er det min vurdering, at forholdet eller årsagen til forholdet er beskrevet i TR, og som sådan er det ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Tilsvarende er det ikke en skade i husforsikringens forstand

**2** Ved nordvendt skunk har været utæthed ved varmerør/radiator i tagetage. **Der var på besigtigelsestidspunktet ikke målbar forhøjet fugt i konstruktionerne.**

Under nordvendt skunk ses tilsvarende ældre vandskader i etagedækket som under sydvendt skunk, men dog betydelig mindre. Ved besigtigelse i værelser i tagetage, ses at centralvarmen er blevet udskiftet, og der ses spor på gulvplader under 1 radiator, hvor centralvarmen sandsynligvis har lækket vand engang. Derimod er ingen tagplader blevet skiftet, hvilket viser, at taget ikke har været utæt på denne side.

TR oplyser på side 7 under punktet Bemærkninger: …

Under Registrering af bygningens tilstand er noteret:

> 2.1 Facader/gavle K3. Bag radiator i soveværelse på 1. sal. mangler dampspærre bag bræddebeklædningen. Radiatoren der er monteret på skunkvæggen dette sted er ustabil i fastgørelsen.
> Note: Væggen skal stabiliseres og tætnes, så der ikke trænger rumluft ind i skunkkonstruktionen med risiko for fugtskader til følge.

Denne skade dækker over udskiftning af radiator i f.m. den tidligere radiatorskade, hvor hele rørinstallationen er udskiftet.

> 11.2 Varmeinstallationer K2. Sælger oplyser, at termostatventilerne på radiatorerne er alm. ældede og skal derfor vedligeholdes løbende. En termostatventil i stuen er defekt. Note: Alm. vedligeholdelsesforhold.

Sammenholdt med forbeholdet på side 7 i TR, vurderer jeg, at FT er blevet orienteret om, at der dels er bygningsdele, som ikke har kunnet besigtiges, og dels er beskrevet med en K3 og K2, at der har været skader i f.m centralvarmen.

På baggrund af besigtigelsen, er det min vurdering, at forholdet eller årsagen til forholdet er beskrevet i TR, og som sådan er det ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Tilsvarende er det ikke en skade i husforsikringens forstand.

**Generelt.** FT angiver i anmeldelsen, at der er Lecanødder i skunkrum. Hertil er kun at bemærke, at tidligere ejer har benyttet Leca som isolering, hvilket er utraditionel, men ikke ulovligt. Leca er et isoleringsmateriale, og benyttelse heraf medfører ikke skader eller andet på andre bygningsdele."

Forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen indeholder følgende bestemmelser:

**"2. Hvad omfatter forsikringen**
**2.1** Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre

- andet fremgår af policen
- det af Tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den Bygningssagkyndige …

…

**3. Hvad dækkes**
**3.1 Forsikringen dækker**

- Udbedring af skade på bygningerne.
- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som 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.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.
…

**4. Hvad dækkes ikke**
**Forsikringen dækker ikke:**

- Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
- Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
- Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået el-installationerne."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:
Af selskabets skaderapport fremgår, at der er ældre vandskader i skunkrum. I sydvendt skunkrum er gulvplader helt nedbrudte. I nordvendt skunkrum er der tilsvarende skader, men dog betydeligt mindre alvorlige. Etagebjælker synes ikke at være skadet, og der var på besigtigelsestidspunktet ikke målbart forhøjet fugt i konstruktionerne.

Nævnet finder, at det er bevist, at nedbrud af gulvplader i skunkrummene opfylder skadebegrebet i ejerskifteforsikringen. Nævnet finder, at det ikke er bevist, at der er skader i forsikringens forstand herudover.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten krydset "nej" til, at der var bygningsdele, som var gjort utilgængelige. Nævnet finder derfor, at selskabet er uberettiget til at afvise dækning for skaden med henvisning til, at skaden vedrører bygningsdele, som var gjort utilgængelige for den bygningssagkyndige ved huseftersynet. Bygningsdele, der normalt er tilgængelige, men som i den konkrete situation ikke har kunnet besigtiges af den bygningssagkyndige af andre årsager, end at de er gjort utilgængelige, er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet finder, at den anmeldte skade ikke kan anses for beskrevet i tilstandsrapporten og af den grund undtages fra forsikringsdækning. Nævnet finder, at klageren hverken

ved tilstandsrapportens oplysninger om enkelte revnede tagplader eller ved oplysningerne om manglende dampspærre og tætning i skunkvæg ved radiator i soveværelse er advaret mod, at der forefindes nedbrudte gulvplader i skumrummene.

Nævnet finder herefter, at forholdet vedrørende nedbrudte gulvplader i skunkrummene er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen.

Som sagen foreligger oplyst, kan nævnet ikke afgøre, om forholdet også er dækningsberettigende over klagerens husforsikring, hvor den aftalte selvrisiko er mindre end i ejerskifteforsikringen. Nævnet finder, at selskabet derfor skal genoptage sin sagsbehandling med henblik på at afgøre, om forholdet er dækningsberettigende over husforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Selskabet, Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold vedrørende nedbrud af gulvplader i skunkrummene er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen. Selskabet skal for så vidt angår spørgsmålet om dækningsberettigelse over husforsikringen genoptage sagsbehandlingen, hvorunder selskabet skal lægge til grund, at skaden ikke kan afvises med henvisning til tilstandsrapportens oplysninger.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels