Ankenævnet for Forsikring

Den 12. oktober 2016 blev i sag nr. 88669:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S, v/Frida Forsikring Agentur A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af dække en anmeldt fugt- og skimmelsvampeskade i ejendommens loftsrum.

Klagerne har fremsat krav om, at selskabet dækker omkostningerne forbundet med afrensning af skimmelsvamp og afhjælpning af utilstrækkelig ventilation i ejendommens loftsrum. Endvidere har klagerne anført, at der drypper kondensvand fra taget gennem loftet ned i stuen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten, at det er omfattet af en klausul i policen, at klagerne ikke har godtgjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at de aktuelle fugt- og skimmelproblemer ikke ville være opstået, hvis klagerne havde foretaget udbedring af forholdet, der er omtalt i tilstandsrapporten.

Klagerne overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1968, den 1/12 2012 på baggrund af tilstandsrapport af 12/10 2012. Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet, at

sælgerne i 2008 fik oplagt ny tagbelægning af metalplader. Endvidere fremgår blandt andet:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.4 Hætter/Aftræk	K1	Isolering af aftrækskanaler er mangelfuld Note: Der vil værerisiko forkondensering ved aftrækskanaler med tilbageløb
...		
1.11 Ventilation	K1	Isolering er ved tagfod ført helt ud mod undertag/tagflade, og blokerer for ventilationen. Note: Forholdet medfører mindre ventilation af tagrummet end anbefalinger angiver, men der kan ikke konstateres skader eller tegn på opfugtning.
1.12 Isolering	K1	Isolering på loft er ujævnt og har varierende kvalitet og isoleringsevne.

I klagen til nævnet af 8/10 2015 har klagernes advokat blandt andet anført:

> "Køber har fået afslag fra ejerskifteforsikringen ved Frida Forsikring vedrørende udbedring af skimmelvækst i loftsrum. I tilstandsrapporten er det noteret, at isolering ud mod undertag/tagflade blokerer for ventilation. Der er derfor mindre ventilation end anbefalet, men der kan ikke konstateres skader eller tegn på opfugtning, jf. tilstandsrapportens pkt. 1.11.
>
> Den 4. september 2014 konstaterer [skimmelrensefirma] skimmelvækst i tagkonstruktionen. [Skimmelrensefirmaet] vurderer, at den etablerede ventilation ikke er tilstrækkelig. [Skimmelrensefirmaet] vurderer, at der er tale om en konstruktionsfejl, idet der ikke er udført tilstrækkelig ventilation af tagrummet. [Skimmelrensefirmaet] vurderer ikke, at udbedring af forholdet under pkt. 1.11 ville have hjulpet, da der ikke er tilstrækkelig ventilation i udhænget under isoleringen. [Skimmelrensefirmaet] vurderer ligeledes, at den etablerede ventilation er placeret således, at der er områder af tagrummet, der ikke ventileres.
>
> Frida Forsikring vurderer, at isolering går ud til tagplader, således at ventilationen i siderne er lukket og kan ikke tilbyde erstatning. Frida Forsikring begrunder med, at køber er informeret om forholdet under pkt. 1.11 i tilstandsrapporten, og at der efterfølgende er taget forbehold fra ejerskifteforsikringens side.
>
> Supplerende redegørelse er vedlagt i bilag 1.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
>
> [Klagerne] vil opnå fuld dækning af udgifterne til udbedring af den omtalte skade hos Frida Forsikring med en selvrisiko på 5.000 kr.
>
> Udgifterne til udbedring af skaden, se bilag 6. I Prisoverslag er medtaget udgifter til at pille taget af. Dette er dog ikke nødvendigt ifølge [skimmelrensefirmaet], hvorfor udgifter til at pille taget af ikke er medtaget.
>
> Billigste og den anbefalede løsning A:
> Afrensning: 28.500 kr. ekskl. moms
> Tømrerarbejde: 71.843 kr. ekskl. moms
> Total: 100.343 kr. ekskl. moms

Dyreste, alternativ løsning B:
Afrensning: 28.500 kr. ekskl. moms
Tømrerarbejde: 83.024,30 kr. ekskl. moms
Total: 111.524,30 kr, ekskl. moms"

I en supplerende redegørelse vedlagt klageskemaet har klagernes advokat endvidere blandt andet anført:

"Det er i tilstandsrapportens pkt. 1.11 konstateret, at isolering er ført helt ud mod undertag/tagflade og blokerer for ventilation. Der er derfor mindre ventilation af tagrummet end anbefalet, men der er ingen tegn på skader eller opfugtning. Forholdet har fået karakteren K1, som betegnes som 'mindre alvorlige skader', der ikke har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Ifølge Ankenævnet for Forsikring må køber ikke overraskes af alvorlige skader, hvilket den i sagen omhandlende må anses for at være. Dette begrundes med de betydelige udgifter køber vil få som følge af udbedring, og at der foregår skimmelvækst i et omfang, der kan medføre et negativt indeklima.

[Skimmelrensefirmaet] vurderer, at den etablerede ventilation er utilstrækkelig og at en udbedring af pkt. 1.11 ikke ville have forhindret skimlen. Den etablerede ventilation vurderes som værende en konstruktionsfejl, idet den ikke er tilstrækkelig, og der er områder af tagrummet, der slet ikke ventileres.

Køber har på grundlag af rapporten ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle omfang i betragtning. Dette skyldes, at køber i rapporten ikke er blevet oplyst om, at der risiko for skader eller fugt i fremtiden grundet K1-vurderingen. Den bygningssagkyndige har indført en note i rapporten, men har på trods heraf undladt at informere om sådanne risici. Derudover skal det igen bemærkes, at den etablerede ventilation, ifølge [skimmelrensefirmaet], er en konstruktionsfejl, hvorved nogle områder ikke ventileres, hvilket medfører, at en udbedring ikke ville have forhindret skimmelvækst. I tilstandsrapporten er det ikke konstateret, at der er områder af tagrummet, der ikke bliver ventileret. Forholdet må derfor anses for værende klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor ejerskifteforsikringen bør dække skaden, jf. undtagelsen i ejerskifteforsikringens betingelser nr. E31 pkt. 5, B.

Frida Forsikring tager forbehold for forholdet nævnt under pkt. 1.11 i tilstandsrapporten, idet forsikringsselskabet mener, at punktet bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af forholdet. Idet afhjælpning af forholdet ifølge [skimmelrensefirmaet] ikke ville have forhindret skimmelsvampen, har køber ikke kunne tage skadens reelle omfang, karakter eller betydning i betragtning. Tilstandsrapporten har ikke givet anledning til udbedring eller yderligere undersøgelse af forholdet, idet forholdet har fået karakteren K1, og idet der i tilstandsrapporten er indført en note om, at der ikke kan konstateres skader eller tegn på opfugtning. På baggrund af [skimmelrensefirmaets] vurdering er beskrivelsen i tilstandsrapporten således forkert.

Med oplysningerne i tilstandsrapporten er der ikke givet køber tilstrækkelige advarsler om husets tilstand, således at køber kunne overveje at lade forholdet undersøge eller løbe risikoen.

Frida Forsikring har henvist køberne, [klagerne], til afgørelsen 64.432 til støtte for deres synspunkter. I tilstandsrapporten i den omhandlende afgørelse er anført, at ventilationsforhold er i underkanten. Forholdet har fået karakteren K1, og i note 5 er det angivet, at isoleringstætninger anbefales fjernet, så fuld ventilation opnås. Hertil skal bemærkes, at

der i den aktuelle sag ikke er anført anbefalinger om udbedring. I noten til punkt 1.11 i tilstandsrapporten er det netop bemærket, at der ikke er tegn på skader eller opfugtning. Idet forholdet har fået karakteren K1, ville det have været nødvendigt at angive anbefalinger om udbedringer, såfremt forholdet skulle have givet anledning til undersøgelse af forholdet og eventuelle risici. Igen bemærkes det dog, at en udbedring af forholdet nævnt under pkt. 1.11 ikke ville have hindret skimmelsvampen.

Frida Forsikring henviser endvidere til afgørelsen 73.839. Afgørelsen omhandler dog forhold og skader, der har fået karakteren K2, K3 og UN, og klager er i afgørelsen blevet opfordret til at undersøge forholdene nærmere, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag.

Køber anser således Frida Forsikring som værende forpligtet til at dække udgifterne til udbedring af svampeangrebet, idet skaden er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten."

Ved brev af 2/2 2016 til nævnet har selskabet hertil blandt andet bemærket:

"Den manglende ventilation er formentlig opstået i forbindelse med de arbejder ved taget, som sælger har fået udført i 2008.

Den bygningssagkyndige konstaterede i tilstandsrapporten fra 12. oktober 2012 en mindre ventilation end anbefalet, men siden der ikke dengang var tegn på opfugtning, fik forholdet karakteren K1 formentlig fordi den eksisterende - om end umiddelbart ikke nødvendigvis tilstrækkelige - ventilation så ud til, at kunne fungere i tagkonstruktionen.

Af den Hustypebeskrivelse, som fulgte med bag tilstandsrapporten fremgår det, at:

VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører

OBS-PUNKTER

Tag
Hvis tagrummet er efterisoleret, skal det være udført, så der ikke er lukket for ventilationen mellem den yderste del af spærene, tagpladerne og isoleringen.

Blandt andet på grund af tilstandsrapportens advarsel om manglende ventilation i tagkonstruktionen, kunne vi alene tilbyde vores kunder en Ejerskifteforsikring med begrænsninger i dækningen.

Vi har oplyst, at vi ikke kan hjælpe vores kunder med erstatning for forholdet, fordi forholdet med nedsat ventilation af tagrummet er oplyst i tilstandsrapporten. Allerede af den grund er forholdet ikke omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning.

Herudover er der også en begrænsning i forsikringsdækningen for skade, årsag til skade og følger af skade, der udbreder sig fra den omstændighed, at ventilationen af tagkonstruktionen ikke er optimal.

Det er for os at se et faktum, at ventilationen er oplyst nedsat i tagkonstruktionen helt tilbage i 2012. Om den nedsatte ventilation skyldes isoleringens placering eller at der er fejlkonstruktion af udhæng uden ventilationskanaler, er umiddelbart ikke afgørende for Ejerskifteforsikringens dækning.

Afgørende for Ejerskifteforsikringens vurdering er, at forsikringen der er oplyst om nedsat ventilation i tagrummer og derfor er forholdet med nedsat ventilation og de skader, som det kan medføre ikke omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning.

Vores kunder har været klar over den manglende ventilation i tagrummet før deres beslutning om, at købe ejendommen. At forholdet lidt over 2 år senere har givet forekomst af skimmel, fordi der ikke i mellemtiden er skabt en bedre ventilation, mener vi ikke er et forhold, som vores kunder med rette bør bebrejde Ejerskifteforsikringen. Det er et forhold, som alene de selv har indflydelse på og forholdet kunne have været imødekommet ved udbedring af den oplyste manglende ventilation.

Og at vores kunder herudover muligvis også hæmmer den ventilation - der trods alt er om end den ikke er tilstrækkelig - ved, at opmagasinere indbo, bedrer ikke situationen i tagrummet efter vores opfattelse:
I sensommeren 2014 tog vi effekter ned, som vi har opbevaret i loftsrummet og kunne konstatere, at der groede mug på dem. Efterfølgende kontaktede vi [skimmelrensefirmaet], som har konstateret opfugtning og skimmel på vores loft - i spær og på indersiden af gavlene.

Opbevaringen af effekter i tagrummet vil alt andet lige give et bidrag til manglende ventilation i et eller andet omfang.

I den forbindelse henviser vi til, at det af Justitsministeriets bekendtgørelse af dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer fremgår, at:
6) Følgende er undtaget fra den under nr. 2 anførte forsikringsdækning:
i) Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

Vi henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 5, som for basisdækningens vedkommende er udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelsen, så vi opfylder lovgivers krav til forsikringsdækning.

Vi henviser til kendelser fra Ankenævnet for Forsikring
Der er flere kendelser, der støtter vores synspunkt om, at manglende ventilation nævnt i tilstandsrapporten ikke er dækket af forsikringen, fordi køberen blev tilstrækkeligt advaret inden købet:

Det fremgår af kendelse 73.839, at hvis der med oplysningerne i tilstandsrapporten er givet klageren tilstrækkelige advarsler om husets tilstand, således at han kunne overveje at lade forholdet undersøge eller løbe risikoen, er forholdet ikke omfattet af forsikringen. Kendelsen er vedlagt til orientering.

Vi henviser også til kendelse 64432. Herudover nævner vi kendelserne 83012, 77986, 71603, 71104, 68978, hvor køber var tilstrækkeligt advaret i tilstandsrapporten.

Vi resumerer, at der er flere grunde til, at forholdet ikke er omfattet af forsikringens dækning:
- Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten
- Vores kunder har ikke udbedret forholdet, hvorfor det har udviklet sig i deres ejertid
- Vores kunders opmagasinering i tagrummet kan måske også have bidraget til, at situationen med nedsat ventilation har udviklet sig.

- Policen har et forbehold for skader som følge af den manglende ventilation i tagrummet, som er oplyst i tilstandsrapporten"

I brev af 16/2 2016 til nævnet har klagernes advokat hertil blandt andet anført:

"Jeg har modtaget Frida Forsikrings kommentarer til klagen. Til disse har jeg følgende bemærkninger:

Opmagasinering

Det bestrides, at der er sket opmagasinering på loftsrummet i det omfang, som Frida Forsikring henviser til. Det kan oplyses, at der er alene er opbevaret kufferter, klapstole og en klapvogn på loftet.

Der viste sig i sensommeren 2014 skimmelsvamp på klapvognen, da den blev taget ned.

Der er aldrig opbevaret andet på loftet. Disse effekter anses ikke for at kunne give et bidrag til manglende ventilation i noget omfang.

Huset er 166m2 i grundplan, hvorfor loftsrummet har omtrent samme størrelse. Af disse kvadratmeter er ca. 2-3 m2 udnyttet til opbevaring af omtalte effekter. Omfanget af opmagasinering på loftet kan således ikke have betydning.

Forsikringsselskabet har bevisbyrden for, at der er sket opmagasinering i et omfang, der bidrager til manglende ventilation.

Vedlagt kendelse

I den vedlagte kendelse 73.839 udtaler nævnet, at *'Såfremt klager havde fulgt opfordringen til at undersøge forholdene nærmere, ville han have opdaget, at fundamentet ikke var ført til dybden 0,90.'* Klageren er i nærværende sag ikke blevet opfordret til at undersøge forholdende nærmere.

Da forholdet har fået karakteren K1 og der ikke er opfordret til undersøgelse eller udbedring, men alene henvist til, at der ikke var tegn på opfugtning, har dette ikke givet klageren anledning til udbedring af forholdet, ligesom det ikke kunne forventes, at klageren skulle undersøge forholdet nærmere.

Taksatorrapport af 4. februar 2015

I relation til forsikringsselskabets bemærkning om, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten, har jeg følgende bemærkninger.

I klagen over ejerskifteforsikringen v. Frida Forsikring er det gjort gældende, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet den manglende ventilation har fået karakteren K1. I det af Frida Forsikring fremlagte bilag 4 (taksatorrapporten) ses det under punkt 6, at byggeteknikeren 'vil sætte karakteren til K3, idet der er nærliggende risiko for opfugtning i konstruktionen.'

Skaden på nuværende tidspunkt

Til orientering kan det oplyses, skaden er forværret markant. Der drypper kondens ned gennem loftet ned i stuen."

Ved mail af 23/2 2016 til nævnet har selskabet hertil blandt andet bemærket:

"Først den 29. januar 2015 - altså mere end 3 år efter tilstandsrapporten er udarbejdet, konstaterer vores kunder opfugtning og skimmel i loftsrummet. Det vil sige det er tidspunktet, hvor vi hører om forholdet, som tilsyneladende - i henhold til advokatens seneste brev - rent faktisk blev konstateret langt tidligere:
Der viste sig i sensommeren 2014 skimmelsvamp på klapvognen, da den blev taget ned.

Vi må ved byggeteknikerens besøg herudover konstatere, at vores kunder ikke har udbedret forholdet med manglende ventilation, hvilket bidrager til, at der er opfugtning og skimmel i loftsrummet:
…
Vi har svært ved at forstå, at vores kunder ikke har handlet på den omstændighed, at de for flere år siden fik en oplysning om, at der var nedsat ventilation af tagkonstruktionen.

At deres manglende handling nu skulle kunne få den konsekvens, at Ejerskifteforsikringen ville skulle bære risikoen for det, er ikke rimeligt.

Vores kunder har haft mulighed for, at få udbedret de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Vælger de ikke at udbedre, må det være vores kunders egen risiko, hvis den manglende udbedring medfører skader."

Parterne har i breve og mails af 9/3, 29/3, 9/4, 7/7, 8/8 og 25/8 2016 yderligere kommenteret sagen.

Af en sagkyndig erklæring af 8/9 2014 indhentet af klagerne vedrørende ventilation og skimmelsvamp på loftet i ejendommen fremgår blandt andet:

"**Besigtigelse af tagrummet på …**
Vi er blevet anmodet om en fugtteknisk gennemgang af tagrummet på ovenstående ejendom. Ejendommen er besigtiget d. 04.09.2014 sammen med [en af klagerne].

Formålet med besigtigelsen er at undersøge årsagen til skimmelangreb på effekter, der opbevares på loftet.

[En af klagerne] oplyser, at de har boet i huset i ca. 1,5 år, og at de tidligere ejere har udskiftet taget og gavlene.

Ved den fugttekniske gennemgang har vi dels anvendt et hygrometer af typen Gann Hydromette Compact RH-T samt Tramex indstiksfugtmåler af typen Timbertest FM510. Efterfølgende er fugtmålinger anført, og det er efterfølgende i parentes angivet vores vurdering af, om målingerne er acceptable set i forhold til de aktuelle forhold. Som bilag til nærværende dokument er en uddybende forklaring af de enkelte måleinstrumenter.

Besigtigelse
Ved besigtigelsen kan det konstateres, at tagdækningen er udført som et ståltag med tagstens profil med en antidug behandling på undersiden.

Husets gavle er beklædt med en trykimprægneret klink beklædning monteret på et træskelet. Der er ikke etableret en vindspærre i gavlkonstruktionen.

Tagrummet ventileres gennem 2 huller i hver gavl på ca. 9 x 9 cm.

Ved besigtigelsen af tagrummet kan det konstateres, at tagkonstruktionen bære præg af en periodisk opfugtning. Der ses skimmelangreb i mere eller mindre grad på spær, tænger, lægter og undersiden af tagdækningen. Bagsiden på gavlbeklædningen bærer præg af at være udsat for indtrængende slagregn.

Fugtmålinger, udtaget på spær og lægter med indstiksmåler, viser 8% fugt (ok).

Den relative fugtighed (RF) i tagrummet er målt til 49,9 % ved 30,2 °c. Der er målt en RF på 59,5% ved 26°c. i bryggerset. Den udvendige RF er målt til 56,8% ved 22,9°c.

Konklusion
Det vurderes, at tagrummet tilføres varm og fugtig indeluft fra boligen gennem revner og sprækker i dampspærren. Den varme og fugtige luft bliver ikke bortventileret pga. utilstrækkelig ventilation, men medvirker til opfugtning af tagkonstruktionen og de opbevarede effekter.

Det visuelle indtryk af tagkonstruktionen er, at konstruktionen i perioder er kraftig opfugtet, og at der foregår skimmelvækst i et omfang, der kan medføre et negativt indeklima.

Det vurderes, at den etablerede ventilation ikke er tilstrækkelig, og at den er placeret således, at der er områder af tagrummet, der ikke ventileres. Det kan ikke anbefales, at der opbevares fugtfølsomme effekter på loftet, der kan optage luftens fugtighed og frigive fugt til tagrummet i udtørringsperioder. Ligeledes bør der ikke opbevares effekter, der forhindrer ventilationen.

Udbedring
Det anbefales, at der etableres en ventilation, der sikrer, at tagkonstruktionen ventileres fra spærfod til spærfod, og at den samlede ventilationsåbning svarer til 1/500 del af grundarealet.

Det anbefales, at konstruktionen som minimum støvsuges med en støvsuger, påmonteret HEPA-filter (Høj Effektiv PArtikelfilter) i de tilgængelige områder.

Pga. pladsforholdene vil den optimale løsning være, at der udføres en skimmelsanering af tagrummet, hvor tagdækningen demonteres, og isoleringen fjernes.

Ved en åbning af tagdækningen vil der kunne udføres en støvsugning af alle overflader og en tørdampning af de skimmelangrebne spær og lægter samt tætning af dampspærren. Ligeledes vil der være mulighed for at udføre en efterisolering, der lever op til tidens krav.

I første omgang foreslås det, at der etableres en korrekt ventilation, og at der udføres nye fugtmålinger senere på året."

Af erklæring fra samme sagkyndige af 16/1 2015 fremgår endvidere:

"Ved udtagningen af fugtmålingerne kunne der konstateres kraftigt kondensdannelse under et stykke plastic, udlagt på isoleringen.

Pga. de konstaterede fugtforhold kan den tidligere mistanke om en periodisk opfugtning af tagkonstruktionen bekræftes.

Det anbefales, at de tidligere foreslåede tiltag igangsættes."

I selskabets taksatorrapport af 4/2 2015 hedder det blandt andet:

"**2. Er skadebegrebet i forsikringsbetingelserne opfyldt?**

Hvis ja, hvorfor?

Hvis nej, hvorfor ikke? Nej, der er tage forbehold for ventilation af tagrum pkt. 1.11.

Er der tale om nærliggende risiko for skade?

Hvis ja- hvorfor? Ja, Tagrummet har en for høj fugtkoncentration.
Ved en for høj fugtkoncentration vil skimmelsvampe udvikle sig.
…
4. Hvad er forholdets årsag og omfang?
Isoleringen i siderne går ud til tagpladerne, således ventilationen i siderne er lukket. Der er 2 ventiler i hver gavl med en samlet åbning på 417 cm2.
Jf. SBI anvisning 189 skal der være mindst 1/500 af boligarealet 3.320 cm2 > 417 cm2

5. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet/skaden?

Er der alternative udbedringsmuligheder, og hvis ja, hvilke? Nej

Hvad skønnes prisen for udbedringsmuligheden til? Etablering af drænrørsventiler i udhæng + tilrette isoleringen ved tagfoden 10.000,00 kr. incl. moms.

Hvad er dagsværdien (af hensyn til regres)? 10.000 kr.

Er der evt. yderligere udgifter til genhusning, opmagasinering af løsøre m.m. Nej.

Hvor lang tid vil det tage at udbedre skaden? 2-3 dage

6. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have væres oplyst i tilstandsrapporten?
(En vurdering pr. forhold)

Hvis ja, hvorfor? Forholdet er oplyst i pkt. 1.11 med en karakter K1. Jeg vil sætte karakteren til K3, idet der er nærliggende risiko for opfugtning i konstruktionen."

Af policen fremgår blandt andet følgende klausul:

"**For policen gælder disse forbehold/klausuler**

…

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A punkt 1.4, 1.11, 2.1, 4.2, 5.6, 6.1, 6.3 og 7.2, bygning B punkt 1.1 og 2.2. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

I forsikringsbetingelserne hedder det blandt andet:

"**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
5. Hvilke skader dækkes ikke
…
B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
J Skader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstager på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1968. Det er oplyst, at sælgerne udskiftede tagbelægningen i 2008, og at den nuværende belægning består af metalplader med en antidugbehandling på bagsiden. Tagrummet ventileres gennem 2 huller i hver gavl på ca.

9 x 9 cm. Ventilationen langs siderne af taget er lukket af isolering, da denne går ud til tagpladerne.

I tilstandsrapport af 12/10 2012 er det om ventilation med karakteren K1 anført, at "Isolering er ved tagfod ført ud mod undertag/tagflade og blokerer for ventilationen. Note: Forholdet medfører mindre ventilation i tagrummet end anbefalinger angiver, men der kan ikke konstateres skader eller tegn på skader".

Klagerne har fremsat krav om, at selskabet dækker omkostningerne forbundet med afrensning af skimmelsvamp og afhjælpning af utilstrækkelig ventilation i ejendommens loftsrum.

Klagerne har til støtte for deres krav blandt andet henvist til, at det af den sagkyndige rapport af 8/9 2014 fremgår, at den etablerede ventilation ikke er tilstrækkelig. Klagerne har anført, at det kan udledes af rapporten, at en udbedring af forholdet omtalt i tilstandsrapporten ikke ville have hjulpet, da der ikke er tilstrækkelig ventilation under udhænget under isoleringen, og der desuden er områder af tagrummet, der slet ikke ventileres. Endvidere har klagerne henvist til, at selskabets taksator i sin rapport af 4/2 2015 har anført, at bemærkningen i tilstandsrapporten om ventilation burde have fået karakteren K3, da der er nærliggende risiko for opfugtning af konstruktionen. Klagerne har i brev af 16/2 2016 til nævnet anført, at skaden er forværret markant, idet der drypper kondensvand fra taget gennem loftet ned i stuen.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten, at det er omfattet af en klausul i policen, at klagerne ikke har godtgjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet i den 1/12 2012 udgjorde skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at de aktuelle fugt- og skimmelproblemer, der blev konstateret i sensommeren 2014, ikke ville være opstået, hvis klagerne havde foretaget udbedring af forholdet, der er omtalt i tilstandsrapporten.

Nævnet lægger til grund, at der ikke er optimal ventilation i tagrummet, da isoleringen er presset ud mod undertaget, og at der periodevist forekommer høj relativ luftfugtighed i tagrummet, men at der ikke er tegn på nævneværdig opfugtning eller trænedbrydning i spær og lægter.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at bemærkningerne i tilstandsrapporten, herunder oplysningerne i noten om ventilationen af tagrummet er klart forkert beskrevet. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning til etablering af foranstaltninger, der forbedrer ventilationen i tagrummet.

Efter nævnets praksis kan der blive tale om at pålægge selskabet at betale for afrensning af skimmelsvampangreb i medfør af forsikringens basisdækning, hvis der på overtagelsestidspunktet er tale om et massivt angreb, der påvirker brugbarheden af først og fremmest bygningens beboelsesdel nævneværdigt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at loftsrummet på overtagelsestidspunktet var angrebet af skimmelsvamp i et omfang, der udgør skade eller risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at forholdene på overtagelsestidspunktet har medført en sundhedsskadelig påvirkning af indeklimaet i boligens beboelsesrum. Nævnet kan derfor heller ikke pålægge selskabet at dække udgifterne til sanering af skimmelsvampforekomsterne i loftsrummet.

For så vidt angår den af selskabet påberåbte policeklausul, bemærker nævnet, at nævnet i tidligere sager, eksempelvis sagsnr. 84.782, 85.837, 85.886, 87.522, 87.634 og 88.115, har fundet, at tilsvarende policeklausuler ikke har kunnet opretholdes som gyldige. Dette forhold får dog ikke selvstændig betydning for udfaldet af sagen.

13. 88669

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand