Ankenævnet for Forsikring

Den 29. juni 2016 blev i sag nr. 88718:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 Gjensidige Forsikring. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for en række forhold ved ejendommen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke gælder udvidet ulovlighedsdækning, at der ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand, og at udbedring af visse forhold ikke overstiger bagatelgrænsen.

Klageren erhvervede ejendommen, der er opført i 1967, i henhold til købsaftale af 20/11 2014. Det fremgik heraf, at overtagelse ville ske den 1/6 2015. Klageren overtog efter det oplyste allerede ejendommen den 27/5 2015.

Den 21/5 2015 havde klageren været i kontakt med det indklagede selskab for at få et tilbud på en ejerskifteforsikring, idet han ikke ønskede at benytte et tidligere indhentet tilbud i et andet selskab.

Forsikringen trådte i kraft den 22/5 2015 og var tegnet på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 19/11 2014. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

2. 88718

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
A. Primære bygningsdele			
	1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
	1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Tagbelægningen er enkelte steder lidt alge- og mosbegroet.
		K1	Tagpapbelægningen er med lunker og vandsamlinger samt enkelte dampbuler. Note: Lunker er af begrænset dybde og der er ikke tegn på utætheder.
	1.4 Hætter/Aftræk	K3	2 aftræksrør på det flade tag mangler hætter og enkelte fuger rundt aftræksrør er revnede. Note: Forholdet medfører risiko for at vand kan trænge ned i underliggende konstruktioner.
	1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Sternbrædder mod tagpap på det flade tag er opfugtede og har lidt nedbrydning enkelte steder.
		K1	Der er begyndende nedbrydning ved enkelte taghjørner, ses bl.a. mod sydvest.
	1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Skorstenen har lidt revnedannelse og lidt afskalninger.

…

	6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
	6.3 Fuger	K1	På badeværelset er der i hjørnet ved toilettet en mindre revnedannelse.
	6.4 Gulvafløb	K3	Der er synlig betonkant mellem afløbsrist og afløbsskål i bryggers og på gæstetoilettet. Note: Forholdet medfører risiko for indtrængning af vand til underliggende konstruktioner.
	6.8 Andet Bidet.	K2	Der er en revne i bidet på badeværelset.

…

	8. Indervægge/skillevægge		
	8. Ingen bemærkninger		
	9. Lofter/etageadskillelser		
	9. Ingen bemærkninger		
	10. Indvendige trapper		

I klageskema samt tillæg af 19/11 2015 til nævnet har klageren bl.a. anført

> "2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
> *Klagerens påstand er, at Gjensidige Forsikring A/S tilpligtes at yde klageren fri dækning for ulovlige bygningsindretninger under den hos selskabet tegnede ejerskifte forsikring.*
> …
> **HÆNDELSESBESKRIVELSE**
>
> Klageren erhvervede i henhold til købsaftale af 20.11.2014 med overtagelsesdag den 01.06.2015 ejendommen beliggende [adresse] (bilag A).
>
> I forbindelse med købet blev der til klageren udleveret tilstandsrapport af 19.11.2014 (bilag B) og elinstallationsrapport af 19.11.2014 (bilag C).
>
> Den 21.05.2015 rettede klagerens far … henvendelse til [assurandør] hos forsikringsselskabet Gjensidige Forsikring med henblik på at få tilbud på en ejerskifteforsikring med

'ulovlighedsdækning'. Det fremgår således af mailen sendt den 21.05.2015, at der ønskes 'super dækning, ulovlighedsforsikring m. v.'.

[Assurandør] rettede straks henvendelse til sit bagland og anmodede om en lynbehandling.

Samme dag blev der til klagerens far fremsendt tilbud på hus- og ejerskifteforsikring uden nogen som helst tilkendegivelse af, at forsikringen ikke omfattede ulovlighedsdækning.

Dagen efter fremsendte klagerens far de underskrevne forsikringspapirer til assurandøren.

Hele hændelsesforløbet fremgår af mailkorrespondancen fra den 21-23.05.2015 (bilag D).

Klageren overtog efterfølgende huset, men kunne sidenhen konstatere en række fejl og mangler, herunder

1) loftshøjden i badeværelset og værelser på værelsesgang (4 værelser) var ulovlig (der synes at være etableret nyt loft under oprindeligt loft),
2) utæthed ved skorsten,
3) ulovlige elinstallationer i soveværelse og opholdsstue,
4) mangelfuld isolering,
5) mangelfuld ventilering af tagrum og manglende vindspærre,
6) træk mellem loft og væg i stuen,
7) råd i vinduesbundkarm,
8) kluk-lyde fra toilettet.

For så vidt angår punkt 2), 3) og 7) er der opnået enighed, hvorfor disse punkter ikke er omfattet af klagen.

Der har været korresponderet omkring manglerne, og til dokumentation heraf vedlægges mailkorrespondance fra den 17.08-05.10.2015 (bilag E).

Som det fremgår af korrespondancen har man fra Gjensidige Forsikring afvist størstedelen af de øvrige forhold under henvisning til,

at der ikke er ulovlighedsdækning, og
at de øvrige mangler ikke udgør en forsikringsdækket skade.

For så vidt angår ulovlighedsdækningen har der været henvendelse til Gjensidige Forsikring ved skrivelse af 11.09.2015 (bilag F), men forsikringsselskabet har fastholdt, at man fra deres side ikke har et produkt, der giver ulovlighedsdækning (bilag G).

Fra klagerens side fastholdes det imidlertid, at man har bestilt en forsikringsdækning og uden bemærkninger af nogen art har fået tilsendt en omfattende forsikringspolice, der dog nu viser sig ikke at omfatte den ønskede dækning (bilag H).

Det er klagerens opfattelse, at forsikringsselskabet på baggrund af hændelsesforløbet har forpligtet sig til at yde dækning for ulovlige bygningsforhold samt anerkende de anmeldte skader under ejerskifteforsikringen,

For så vidt angår manglerne gøres det dels gældende, at der er tale om forhold der dels er ulovlige og ville være dækket af en ulovlighedsdækning, udgør en risiko for skade på ejendommen samt udgør et brugs- og værdiforringende forhold.

Til nærmere dokumentation omkring forholdene vedlægges fotoserie optaget af Gjensidige Forsikrings taksator (bilag I)."

I selskabets brev af 18/1 2016 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Sagens fakta**
Forsikringstager underskrev den 20.11.2014 en købsaftale om køb af ejendommen [adresse] med overtagelsesdag 01.06.2015, men med mulighed for at rykke overtagelsen frem, hvis sælger flyttede tidligere end overtagelsesdagen (købsaftalens side 7).

Det fremgår af købsaftalens side 3, at der var udarbejdet ejerskiftetilbud den 19.11.2014 af Husejernes Forsikring.

Den 21.05.2015 sendte forsikringstagers far efter forudgående telefonisk kontakt med vores [assurandør], Nykredit Forsikring, en mail til ham om tilbud på en ejerskifteforsikring. Mailen var bilagt tilstandsrapport og el eftersynsrapport, og det fremgår, at det hastede med et tilbud, fordi huset muligvis blev overtaget næste dag. I mailen står endvidere, at ejerskifteforsikringen 'skal have super dækning, ulovlighedsdækning m.v.'

Nykredit Forsikring tegner ikke ejerskifteforsikringer, men Nykredit Forsikring er ejet af Gjensidige Forsikring, hvorfor vores assurandør fremsendte mailen til den relevante afdeling med anmodning om, at sagen blev lynbehandlet. Husforsikring og hjemforsikring blev tegnet i Nykredit Forsikring.

Der blev udstedt tilbud samme dag og sendt til forsikringstagers far om eftermiddagen. Der fremsendes ikke forsikringsbetingelser sammen med tilbud. Forsikringsbetingelserne kan læses på Gjensidige Forsikrings hhv. Nykredits hjemmeside.

Underskrevet tilbud blev returneret den 22.05.2015, fra hvilken dato ejerskifteforsikring trådte i kraft.

Ejerskiftepolice blev udstedt og fremsendt den 29.05.2015, men sendes som B-post og er derfor nogle dage undervejs.

Den 10.06.2015 sendte forsikringstagers far en mail til assurandøren, hvor han bad om forsikringsbetingelserne for hus- og ejerskifteforsikring, og han fik tilsendt et link. Link er til Nykredits hjemmeside, som ikke viser betingelser for ejerskifteforsikring. Den 02.07.2015 bekræftede forsikringstagers far, at ejerskiftepolicen var modtaget.

Vores assurandør har i forbindelse med klagen i en mail oplyst, at han sendte betingelserne forlods. Dette har han uddybet over for undertegnede således: 'Det er sikkert korrekt jeg først sendte ham link til beting. lidt senere [dvs. efter forsikringen var tegnet],,, men så vidt jeg husker var det en haster, således fik han adgang til beting. ret hurtigt efter at have talt med mig 1. gang„ tror jeg henviste til vores hjemmeside,,, men jeg er ikke helt sikker:'

Den 28.07.2015 anmeldte forsikringstager flere forhold ved huset. Vores bygningskonsulent besigtigede den 10.08.2015, og ved mail af 17.08.2015 afviste han dækning af nogle

af de anmeldte forhold. Bl.a. blev manglende loftshøjde afvist, fordi ejerskifteforsikringen ikke dækker ulovlige bygningsindretninger.

Forsikringstagers far reklamerede over manglende ulovlighedsdækning både til vores assurandør og lederen af ejerskiftepoliceafdelingen, og senere kom der en henvendelse fra advokat den 11.09.2015, som blev besvaret af lederen af ejerskiftepoliceafdelingen den 11.09.2015. Rådgivningsansvar blev afvist.

Forsikringstagers advokat indgav herefter klage til Ankenævnet for Forsikring.

Vi vil i den følgende behandle de afviste forhold hver for sig.

Forsikringsbetingelser

Ifølge betingelsernes pkt. 18.3 dækkes 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 ved bygningerne, 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.

Forsikringen dækker ulovligheder ved el- og vvs-installationer (pkt. 18.1 og pkt. 18.2), men dækker ikke andre ulovligheder.

Ifølge betingelsernes pkt. 18.2 dækkes udbedring af bl.a. manglende eller væsentlig nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament).

Ifølge betingelsernes pkt. 14.2 og 19.1 er der ikke dækning for forhold under 5.000 kr.

1. Ulovlig loftshøjde

En tidligere ejer har efterisoleret lofterne i nogle rum, således at loftshøjden er blevet reduceret. Vores bygningskonsulent målte en loftshøjde i badeværelset på 218 cm, i soveværelse, gang og 2 værelser på 227 cm og i de øvrige rum på 237 cm.

Huset er bygget i 1967, og ifølge BR 66 pkt. 4.1.1, stk. 3 c er den lovlige loftshøjde i beboelsesrum 230 cm, mens den ifølge pkt. 4.1.3, stk. 2 b kan nedsættes til 210 m i birum, der er bestemt til kortvarigt ophold. Ved birum forstås bl.a. badeværelse og gang, jf. pkt. 4.1.3, stk. 1.

Det er således i soveværelse og 2 værelser, at loftshøjden er 3 cm lavere end lovlig loftshøjde.

Forholdet dækkes ikke.

Ejerskifteforsikringens skadesbegreb er ikke opfyldt. Vi finder ikke, at loftshøjden nedsætter bygningens (nytte)værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Det er kun i 3 rum (sovevæ-

relse og 2 værelser), at loftshøjden afviger fra bygningsreglementets krav, og der er stadig rigelig højde til, at man vil kunne bo i rummene uden at fornemme den beskedne afvigelse på 3 cm.

Ejerskifteforsikringen har ikke en dækning for ulovlige bygningsindretninger, og vi finder ikke, at vi skal dække ulovligheden ud fra en erstatningsretlig betragtning.

Siden juni 2011 har der hos Gjensidige Forsikring ikke kunnet tegnes dækning for ulovlige bygningsindretninger. Fra juni 2011 har man kun kunnet tegne tilvalg for ulovlige el- og vvs-installationer, og da den nye huseftersynsordning trådte i kraft den 01.05.2012 valgte vi at følge Justitsministeriets minimumsbetingelser og ikke at tilbyde udvidede dækninger herudover. I overensstemmelse med Justitsministeriets minimumsbetingelser indeholder ejerskifteforsikringen en dækning for ulovlige forhold ved el- og VVS-installationer.

Når der spørges til, om forsikringen indeholder en ulovlighedsdækning, kan vi kun svare ud fra de betingelser, som vi aktuelt markedsfører. Vores ejerskifteprodukt indeholder en ulovlighedsdækning, og vi mener derfor ikke, at der er ydet fejlrådgivning.

Det viser sig, at forsikringstager ved tegning af forsikringen har haft en forventning om, at ulovligheds-dækningen dækkede bredere, men jf. vores assurandørs kommentarer af 03.12.2015 i forbindelse med klagesagen, er denne forventning ikke skabt af ham.

Forventningen er heller ikke skabt ved tilbuddet, der ikke indeholder oplysninger om udvidede dækninger.

Forsikringstager valgte ikke at tegne den ejerskifteforsikring, som sælger havde fremlagt via Husejernes Forsikring. Forsikringstager var tilsyneladende i gang med at undersøge markedet for et bestemt produkt, og vi mener, at forsikringstager selv har et ansvar for, om den af os tilbudte ejerskifteforsikring levede op til hans ønske.

Det er muligt ved opslag på Gjensidiges hjemmeside helt overordnet at danne sig et indtryk af ejerskifte-forsikringens dækning uden at gennemlæse 14 siders forsikringsbetingelser, som i øvrigt også kan hentes på hjemmesiden. På hjemmesiden står:

'Ejerskifteforsikring
Står du og skal købe eller sælge dit hus, er der masser at holde styr på. Gjensidiges Ejerskifteforsikring dækker meget, men ikke alt.
Vores Ejerskifteforsikring sikrer dig, hvis du finder skjulte skader eller ulovlige el- og vvs-installationer, som ikke er nævnt i tilstandsrapport eller elinstallationsrapporten.
Læs mere om Gjensidiges Ejerskifteforsikring [link] og find dine forsikringsvilkår [link].'

4. Mangelfuld isolering i gæstetoilet

Da vores bygningskonsulent besigtigede den 10.08.2015 var loftet i 1,5 m2 WC rum nedtaget. Han spurgte til, hvorfor loftet var nedtaget, og der blev svaret, at det var, fordi det gamle loft var grimt og skulle udskiftes. Under nedtagningen havde man opdaget, at der manglede ca. 40*40 cm isolering.

Vores bygningskonsulent afviste forholdet, fordi det vil koste maksimalt 500 kr. at oplægge 40*40 cm isolering, hvilket er under bagatelgrænsen i betingelsernes pkt. 14.2. Oplægning kan ske nedefra og uden at fjerne forskallingen. Nedtagning og opsætning af loft skal ikke medregnes i udbedringsprisen, fordi dette var planlagt arbejde.

Ved besigtigelsen kunne vores bygningskonsulent konstatere, at spær og forskalling så tørre og ok ud.

Da der alligevel skulle undersøges noget ved kloakkerne, betalte forsikringen også for en kikkertundersøgelse af isoleringen i loft over gæstetoilet. Håndværkeren meldte tilbage den 05.10.2015, at der ved inspektion ikke var fundet noget, der gav anledning til yderligere tiltag.

Ved mail af 05.10.2015 besværede forsikringstagers far sig over, at der kun kunne kigges ca. 40 cm ind pga. tværspær, som kamerasonden ikke kunne passere.

Men det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre dækningsberettigende forhold, og det må således være forsikringstager, der skal dokumentere, hvis der mangler isolering andre steder i taget, eller at taget er angrebet af svamp/råd. Der var ingen tegn på svækkelse, da vores bygningskonsulent gik på det flade tag, jf. næste punkt.

5. Mangelfuld ventilering af tagrum

Forsikringstager anmeldte, at udhænget på huset ikke havde den nødvendige ventilation, da der flere steder var isoleret hele vejen ud under tagudhæng, og at husets tilbyggede udestue blokerede for ventilation, fordi udestuen tag af polycarbonat plader er bygget op under tagudhænget.

Vores bygningskonsulent var oppe at gå på husets flade tagpaptag. Han hoppede på taget og kunne ikke mærke svækkelse i tagspær.

Med hensyn til udhæng kunne han uden problemer føre en tommestok op mellem underbrædderne, hvilket viste, at der ikke var isolering, der blokerede.

Med hensyn til udestuen, er der et vilkår i købsaftalens side 6, at udestuen ikke fremgår af BBR, og at der ikke er søgt byggetilladelse til udestuen, samt at køber har accepteret dette forhold.

Vi finder ikke, at ejerskifteforsikringen skal dække etablering af ventilation, idet der ikke er tegn på utilstrækkelig ventilation af tagrummet. Der er ikke konstateret isolering i udhæng, der blokerer for ventilation, og der er ikke tegn på følgeskader/svækkelse i taget.

Desuden ved forsikringstager, at udestuen er ulovligt opført, og ventilationen i udhænget det pågældende sted kan genskabes ved, at udestuen rives ned.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold, som det godtgøres, at køber havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse, jf. pkt. 19 d.

Bliver der konstateret følgeskader i tagkonstruktionen, råd/svamp, kan dette være dækket af ejerskifteforsikringen eller husforsikringen, men det er forsikringstager, der skal sandsynliggøre dækningsberettigede skader.

6. Manglende vindspærre og træk mellem loft og væg i stue

En vindspærre i form af et vindbræt opsættes i tagfod for at beskytte mod, at vinden blæser ind i isoleringen og nedsætter isoleringsevnen lokalt.

Huset er bygget i 1967, og det var først ved BR 72, at der kom en regel ind i bygningsreglementets pkt. 8.1, stk. 2 om, at varmeisoleringen skal dækkes med vindtæt materiale, hvis den er særlig udsat for vindpåvirkning.

Dermed har det ikke været almindelig byggeskik før dette tidspunkt at opsætte vindbræt foran isoleringen i tagkonstruktionen, og byggetegningen for huset viser da heller ikke et vindbræt.

Skadebegrebet er ikke opfyldt, fordi manglende vindbræt ikke er et forhold, der afviger fra tilsvarende ejendomme fra perioden.

Træk mellem loft og væg i stue er en følge af manglende vindbræt.

8. Kluklyde fra toilettet

Kloakledningen er etableret med udluftning over tag. Forsikringstager anmeldte, at det klukker i husets to toiletter, når det blæser.

Vores bygningskonsulent bad en kloakmester foretage en TV-inspektion af klokken. Kloakmesteren svarede tilbage den 05.10.2015, at der ikke var konstateret skade eller fejl ved kloakken ud over fast aflejring.

Forsikringstagers far har i mail af 05.10.2015 skrevet, at kloakken var stoppet op af gammelt murværk, der medførte, at toiletpapir ophobede sig. Vi har derfor bedt kloakmesteren uddybe sin mail, og skal henvise til vedlagte udtalelse af 18.01.2016.

Heraf fremgår, at der blev konstateret faste aflejringer i kloakkerne, hvilket ikke er det samme som murbrokker. Faste aflejringer er fedt, sæberester o.lign., og det ses til tider i ældre betonledninger. Aflejringerne har ikke nedsat rørets funktion væsentligt, men kan være årsagen til, at toiletterne 'klukker', fordi kloakken ikke kan komme af med et evt. over- og undertryk.

Udgiften til industrispul af kloakkerne for at fjerne aflejringerne er under 5.000 kr. inkl. moms.

Det er ikke en skade, at toiletterne klukker, fordi det er et forhold, der vil kunne forekomme i huse med ældre betonrør. Afløbsrørets funktion er ikke væsentlig nedsat. Der er tale om en almindelig vedligeholdelsesudgift, og desuden er udbedringsudgiften under bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Af ovennævnte grunde er der ikke dækning på ejerskifteforsikringen."

Hertil har klageren i brev af 16/2 2016 til nævnet bl.a. bemærket:

"Forsikringsankenævnet er blevet anmodet om at tage stilling til to forhold, nemlig

a) om Gjensidige Forsikring er forpligtet til at yde dækning for ulovlige forhold, og
b) om Gjensidige Forsikring under den tegnede ejerskifte forsikring er forpligtet til at yde dækning for nogle konkret mangler, herunder for nedsat værdi.

For så vidt angår spørgsmålet omkring ulovlighedsdækning kan det ud fra Gjensidige Forsikrings skrivelse konstateres, at det ikke bestrides, at klagerens far anmodede om dækning også for ulovlighed, og det kan ligeledes lægges til grund, at der på intet tidspunkt hverken før eller efter fremsendelse af det ønskede forsikringstilbud blev givet positive oplysninger om, at Gjensidige Forsikring ikke kunne eller ville yde en ulovlighedsforsikring, således som man ellers fra klagers side havde udbedt sig.

Overtagelsesdagen var i henhold til købsaftalen fastsat til den 01.06.2015. Den faktiske overtagelsesdag og nøgleudleveringen fandt imidlertid sted den 27.05.2015.

Ejerskifteforsikringen hos Gjensidige Forsikring var tegnet med ikrafttræden den 22.05.2015 (bilag J).

Ud fra denne kronologi havde klager således ingen mulighed for at ændre forsikring eller i øvrigt reagere på de forsikringsvilkår, som Gjensidige Forsikring altså ubestridt først fremsendte efter overtagelsen og først efter flere rykkere fra klager.

I den forbindelse kan gengivelsen af den noget uklare udtalelse fra Gjensidige Forsikrings egen assurandør ikke tillægges nogen bevismæssig vægt og må alene anses som et udokumenteret partsindlæg.

Faktum er således, at klager ikke på noget tidspunkt har modtaget oplysninger om, at der ikke var ulovlighedsdækning under den forsikring, som blev tilbudt og tegnet. Det link, der er henvist til, gav heller ikke mulighed for at konstatere noget sådant.

I et forbrugerforhold som det foreliggende må det påhvile forsikringsselskabet klart at tilkendegive, hvis åbenlyse forudsætninger hos forsikringstager ikke opfyldes med et fremsendt forsikringstilbud.

I forhold til de konkrete mangler er der følgende bemærkninger:

1. Loftshøjde.
Som det ses bestrider man fra Gjensidige Forsikrings side ikke, at der er tale om et ulovligt forhold. I det omfang klager får medhold i at have krav på en ulovlighedsdækning, er det dermed oplagt, at dette forhold også vil være dækket.

Da loftshøjden ubestridt er ulovlig, har det ingen indflydelse på mangelsbedømmelsen, om loftshøjden er meget eller lidt under det lovlige.

Det kan præciserende til dette punkt anføres, at der er tale om for lav loftshøjde i alle rum bortset fra stue og forgang.

4. Mangelfuld isolering.
Også her synes der ubestridt at være tale om et ulovligt forhold.

Det er også ubestridt, at man der, hvor loftet var nedtaget, kunne konstatere, at der manglede isolering. Det synes derfor oplagt, at det samme må være tilfældet de øvrige steder, således at klager dermed på tilstrækkelig vis har sandsynliggjort tilstedeværelsen af en mangel. Den videre afdækning af manglens omfang må derfor påhvile Gjensidige Forsikring, der må sandsynliggøre, at manglen kun vedrører et areal på 40 x 40 cm.

Der henvises i øvrigt til vedlagte fotos (bilag K). Billederne dokumenterer åbenlyst, at der er tale om manglende isolering i et betydeligt større omfang end de 40x40 cm, som Gjensidige Forsikring anfører. Dette underbygges yderligere af det under punkt 5 anførte, idet en stor del af isoleringen er forrykket ud i tagudhænget, hvor det spærrer for ventileringen.

[Skadeskonsulent/bygningssagkyndig] fra [rådgivningsfirma] har på grundlag af en besigtigelse konkluderet, at der ikke er foretaget korrekt isolering (bilag L)

5. Mangelfuld ventilering
Der er fra Gjensidige Forsikrings side tale om en udokumenteret afvisning af det problem, som klager med hjælp fra egen byggesagkyndig har fået konstateret. Problemet med mangelfuld ventilering er ikke begrænset til området omkring udestuen, men derimod langs hele tagfoden. Der er tale om et forhold, der indebærer en risiko for skade på ejendommen, hvilket derfor må dækkes under den tegnede ejerskifteforsikring.

Dette er også bekræftet ved bilag J, hvor det bekræftes, at ventileringskravet i BR 72 ikke er opfyldt.

Endeligt kan henvises til BR 66, hvoraf fremgår, at der allerede efter dette bygningsreglement var krav om dampspærre, som ikke findes i den omhandlede tagkonstruktion. Der henvises til mail fra klager med citater fra BR 66 (bilag M)

6. Manglende vindspærre og træk
Klager har fået taget besigtiget af sagkyndig [bygningskonstruktør] fra [byggefirma], der jfr. mail af 09.02.2016 (bilag N) har bekræftet, at loftskonstruktionen er udført uden dampspærre og at der kunne konstateres udpræget grad af træk.

Tilsvarende har [skadeskonsulent/bygningssagkyndig] fra [rådgivningsfirma] konkluderet, at der ikke i tagkonstruktionen - ikke som beskrevet i Byggebogen og i Rockwools forskrifter - er opsat vindbræt (bilag L) med deraf følgende risici.

Omkring dette punkt fastholder klager, at lofterne vibrerer i blæsevejr, ligesom der kan konstateres kraftigt træk fra loftsudtag. Dette er forhold, som klart må klassificeres som en mangel.

8. Kluklyde
Klager har i forbindelse med undersøgelse af forholdene fået foretaget spuling af rørene, hvilket dog ikke har afhjulpet problemet. Således synes manglen ikke at kunne begrundes som anført af Gjensidige Forsikring.

På baggrund af ovenstående gøres det fra klagers side gældende at der er dokumenteret mangler i væsentligt omfang som dels udgør en risiko for skade på ejendommen og dels indebærer en væsentlig nedsat bygningsværdi og brugbarhed."

I selskabets brev af 15/3 2016 til nævnet er det bl.a. anført:

"Vores bygningskonsulent har nu genbesigtiget, og vi skal hermed kommentere klagers advokats brev af 16.02.2016.

Vi vedlægger vores bygningskonsulents rapport og fotorapport fra genbesigtigelsen, hvor forhold 1, 4, 5, 6, 8 og 11 omhandler de forhold, der er påklaget til Ankenævnet for Forsikring. Fotorapport af 10.08.2015 har klagers advokat tidligere fremsendt til Ankenævnet.

Da advokaten i sit brev bruget ordet 'mangler' indtil flere gange, vil vi gerne præcisere, at ejerskifteforsikringen ikke dækker 'mangler', men skader eller nærliggende risiko for skader som defineret i betingelsernes pkt. 18.3.

Det fremgår af betingelsernes pkt. 19 b, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold vedrørende bygningens lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter bortset fra el og VVS, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade.

Vedr. ulovlighedsdækning

Med hensyn til tegning af ejerskifteforsikringen har klager fået en ulovlighedsdækning, nemlig for ulovlig el og VVS.

Vi finder ikke, at klager har bevist, at vores assurandør har fejlrådgivet. Klager har tilsyneladende haft en forventning om en bestemt dækning, men disse forventninger er ikke skabt af os. Når der efterspørges en ulovlighedsdækning, kan vi kun svare ud fra det produkt, som vi tegner, og ejerskifteforsikringen indeholder en ulovlighedsdækning for el og VVS. Desuden fremgik det ikke af det tilbud, som klageren underskrev, at forsikringen var tegnet med udvidede dækninger. Ifølge bekendtgørelse nr. 13 af 12.01.2012 skal det fremgå af tilbuddet, om dækningsomfanget er udvidet i forhold til minimumsbetingelserne.

Såfremt Ankenævnet måtte nå frem til, at vi skal dække ulovlige bygningsindretninger, beder vi samtidig om en stillingtagen til, på hvilke vilkår vi i givet fald skal dække. Den dækning for ulovlige bygningsindretninger, som vi tidligere har haft, men ikke har tegnet siden juni 2011, havde følgende ordlyd:

'Forsikringen er udvidet til at dække følgende:

1. ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som f.eks. bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet, og dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.'

Dækning var altså betinget af, at der ikke kunne opnås dispensation for forholdet hos myndighederne.

Loftshøjde

Loftshøjden udgør ikke en skade, fordi loftshøjden ikke nedsætter bygningens (nytte)værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke ulovlige bygningsindretninger.

Såfremt Ankenævnet finder, at vi har forpligtet os til at dække ulovlige bygningsindretninger, skal forholdet ikke bedømmes efter BR 66, som vi har skrevet i brev af 18.01.2016, men efter det bygningsreglement som var i kraft, da de nedsænkede lofter blev udført. Siden BR 72 har der været et krav om en loftshøjde på 230 cm i enfamiliehuse, dog kunne loftshøjde nedsættes til 210 cm i badeværelse, hvis der var mekanisk ventilation. Dermed

er loftshøjden ulovlig, men vi mener, at en betingelse for dækning skal være, at forsikringstager søger om og får afslag på dispensation.

Mangelfuld isolering

Der er kun konstateret manglende isolering i WC rum. Dette forhold er afvist, allerede fordi udbedring er under 5.000 kr., og forholdet så ikke kan anmeldes til ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes pkt. 14.2 og 19.1.

Vores bygningskonsulent fik ikke forevist yderligere områder med manglende isolering ved sin besigtigelse den 29.02.2016. Der var åbnet op til loft i et værelse, og her var der isolering både over det oprindelige panelloft og over det senere opsatte panelloft.

Det er vores forsikringstager, der skal bevise dækningsberettigende forhold, og dette er ikke sket.

Mangelfuld ventilering af tagrum

Vores bygningskonsulent fik ikke forevist tegn på skader som følge af ventilationsforholdene ved sin besigtigelse den 29.02.2016.

Han var igen oppe på taget og kunne ved 'hoppe' prøve fortsat ikke konstatere svækkelse af styrken i tagbjælker.

Det er vores forsikringstager, der skal bevise dækningsberettigende skader, og dette er ikke sket.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke ulovlige bygningsindretninger.

Advokaten henviser til BR 72 om ventilationsarealet. Vi kan dog oplyse, at samme krav om, at ventilationsåbningernes samlede nettoareal skal være mindst 1/500 af det bebyggede areal også gjaldt i BR 66, jf. afsnit 7,stk. 7.

Såfremt dette krav ikke er opfyldt, og Ankenævnet finder, at vi har forpligtet os til at dække ulovlige bygningsindretninger, mener vi, at en betingelse for dækning skal være, at forsikringstager søger om og får afslag på dispensation.

Manglende vindspærre og træk mellem loft og væg

Vores bygningskonsulent fik ikke forevist dokumentation på trækgener ved sin besigtigelse den 29.02.2016.

Som vi har skrevet i brev af 18.01.2016 til Ankenævnet, var det først ved BR 72, at der kom en regel ind i bygningsreglementets pkt. 8.1, stk. 2 om, at varmeisoleringen skal dækkes med vindtæt materiale, hvis den er særlig udsat for vindpåvirkning.

Dermed har det ikke været almindelig byggeskik før dette tidspunkt at opsætte vindbræt foran isoleringen i tagkonstruktionen, og byggetegningen for huset viser da heller ikke et vindbræt.

Skadebegrebet er ikke opfyldt, fordi manglende vindbræt ikke er et forhold, der afviger fra tilsvarende ejendomme fra perioden.

Der er heller ikke tale om et ulovligt forhold.

Det manglende vindbræt har ikke medført forrykkelse af isolering til tagudhæng, som [rådgivningsfirma] skriver i brev af 31.01.2016 (klagens bilag L). Der var ved genbesigtigelsen åbnet op i loftet i et værelse, og den oprindelige isolering var 10 cm rullebatts med kraftpapir på undersiden. Som det fremgår af vores bygningskonsulents rapport forhold 11 har Rockwool oplyst, at rullebatts styrke er dens formstabilitet, og derfor brugte man den også udover ydervæggen i tagudhænget. Denne tagløsning er også vist på byggetegningen for huset, men dette har dog ikke har indflydelse på ventilationen af taget, idet der ikke er konstateret svækkelse af taget 48 år efter husets opførelse.

Kluklyde fra toilettet

Vores bygningskonsulent skriver følgende:

'Ved min besigtigelse den 29.02.2016, blev der trukket ud i toilettet. Her kunne jeg ikke høre noget usædvanlig og vandet forsvandt, så på det grundlag fungerer afløbet som tiltænkt. Vi talte om det 'bagerste' afløb manglede, hvilket jeg undersøgte på taget. Her stod det ganske klart ved at 'lugte' i den synlig tagudluftningen på taget, så jo den var der og fungerede.'

Ejerskifteforsikringen dækker manglende eller væsentlig nedsat funktion af sanitetsinstallationer i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved installationer, jf. betingelsernes pkt. 18.2.

Forsikringstager har ikke bevist væsentlig nedsat funktion eller ulovligheder.

Manglende dampspærre (ny klagepunkt)

Der er anmeldt, at der mangler dampspærre i midterværelse mod syd.

Ved besigtigelsen var nedtaget noget af loftet i hjørne, og vores bygningskonsulent kunne konstatere, at konstruktionen var nedefra: panelloft, alukraft/dampspærre, 5 cm isolering, panelloft, 10 cm rullebatts med kraftpapir på undersiden, som var intakt.

Der er i dette værelse lavet nedsænket loft. Der er dampspærre i form af alukraft i det nedsænkede loft, men der er ikke dampspærre i den oprindelige loftskonstruktion.

Der blev ikke konstateret skader, og som vores bygningskonsulent skriver, er det godt, at der kun er én dampspærre, fordi to dampspærrer kunne have givet risiko for fugtophobning.

Vores bygningskonsulent fik ikke forevist, hvordan loftskonstruktionen er opbygget i de øvrige rum. Såfremt der også her mangler dampspærre i den oprindelige loftskonstruktion, er dette et ulovligt forhold jf. BR 66 afsnit 7, stk. 7.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke ulovlige bygningsindretninger.

Såfremt Ankenævnet finder, at vi har forpligtet os til at dække ulovlige bygningsindretninger, mener vi, at en betingelse for dækning skal være, at forsikringstager søger om og får afslag på dispensation.' "

I klagerens brev af 31/3 2016 til nævnet hedder det bl.a.:

"**Ad) ulovlighedsdækning**
Som tidligere angivet er der tale om forbrugerforhold, hvor det efter klagers opfattelse er forsikringsselskabet, der som den professionelle rådgiver positivt må tilkendegive, såfremt man ikke kan eller vil yde en dækning som den, klageren notorisk har anmodet om, jfr. bilag D.

Det er noteret, at man fra forsikringsselskabets side nu henviser til tidligere forbehold omkring dispensation indeholdt i forsikringsvilkår, der ikke på noget tidligere tidspunkt har været forelagt klageren og derfor heller ikke kan tillægges vægt under nærværende sag. Der er således intet belæg for, at klageren skulle acceptere et sådant forbehold, herunder i særdeleshed ikke i det omfang, påtalte ulovlige bygningsindretninger medfører nedsat brugsværdi, risiko for skade eller værditab.

Ad) loftshøjde
Som tidligere anført kan forsikringsselskabet ikke under nærværende sag påberåbe sig et forbehold, der ikke på noget tidligere tidspunkt har været oplyst over for klageren og som heller ikke fremgår direkte af lovgivningen.

Uanset om der eventuelt måtte kunne opnås dispensation fra bygningsreglementets regler, er der tale om ulovlig bygningsindretning, som i tilfælde af videresalg skal oplyses over for en potentiel køber og derfor må formodes at nedsætte bygningens værdi.

Ad) mangelfuld isolering
Det bestrides, at der alene er konstateret mangelfuld isolering i WC-rum. Dette forhold er påberåbt for så vidt angår hele konstruktionen, og det har klart formodningen for sig, at der tillige er tale om mangelfuld isolering over andre rum, når dette er konstateret, de steder, der har været undersøgt.

Forsikringsselskabets bygningskonsulent har været givet fri adgang til ejendommen og har således også haft mulighed for selv at afdække omfanget af den mangelfulde isolering. Ikke desto mindre ses der ikke fra bygningskonsulentens side at være påpeget steder i huset, hvor der rent faktisk er mangelfri isolering.

Ad) mangelfuld ventilering af tagrum
Der henvises her til tidligere anførte bemærkninger.

Ad) manglende vindspærre og træk mellem loft og væg
Der henvises her til tidligere anførte bemærkninger, idet det tillige anføres, at det konstaterede forhold åbenlyst ændrer husets energiklassificering og således påvirker bygningens brugs- og nytteværdi samt handelspris.

Ad) kluklyde fra toilettet
Der henvises her til tidligere anførte bemærkninger.

Ad) manglende dampspærre
Som det også er angivet i forsikringsselskabets bemærkninger, har selskabets bygningskonsulent fået forevist, at der ikke er etableret dampspærre de fire steder, hvor konstruktionen har været åben. De tre steder kunne konstateres ved åbning af loftet i WC-rummet, der støder op til øvrige rum og således giver udsyn til konstruktionen over disse rum.

Bygningskonsulenten har ikke kunnet påvise, at der andre steder skulle være tale om en anden konstruktion, og det har derfor formodningen for sig, at der er anvendt samme konstruktion alle steder i loftskonstruktionen, og der henvises i øvrigt til at der er tale om et forhold, som påvirker ejendommens handelsværdi.

Det bestrides endvidere, at folie på rockwool bats på nogen måde fagligt kan anses for at udgøre en dampspærre."

I selskabets brev af 4/4 2016 til nævnet er det bl.a. bemærket:

"**Ad ulovlighedsdækning**

Måtte Ankenævnet nå frem til, at vi har fejlrådgivet i forbindelse med tegning af ejerskifteforsikringen, kan forsikringstager efter vores mening ikke opnå en bedre dækning for ulovlige bygningsindretninger end, hvad der har været markedsført. Dækningen for ulovlige bygningsindretninger har altid været betinget af, at der blev søgt om dispensation for forholdet, og at bygningsmyndigheden gav afslag. Dette var ikke kun et krav hos Gjensidige Forsikring, men gjaldt også for de dækninger for ulovlige bygningsindretninger, som blev tilbudt hos andre selskaber, og som tilbydes af enkelte selskaber i dag.

Ad mangelfuld isolering

Forsikringstager har kun påvist et sted, hvor der manglede isolering, hvilket var en stribe på ca. 40*40 cm over lille WC rum. I det øvrige område i lille WC rum var der udlagt isolering i form af rullebatts med kraftpapir på undersiden. Vi henviser til vores bygningskonsulents fotorapport fra besigtigelse den 10.08.2015. Denne fotorapport har klager fremsendt, men vi vedlægger for god ordens skyld den relevante side.

Ved besigtigelsen den 29.02.2016 i værelse med nedsænket loft, hvor der var åbnet op, kunne vores bygningskonsulent konstatere, at den oprindelige isolering var 10 cm rullebatts med kraftpapir på undersiden.

Isoleringstykkelsen af rullebatts opfylder isoleringskravet i BR 66, pkt. 8.2.2 til tagpaptage, da huset blev opført.

Forsikringstager har ikke dokumenteret, at der mangler isolering andre steder end det mindre område i det lille WC rum.

Ad manglende vindspærre og træk mellem loft og væg

Energimærkningen ikke er en del af ejerskifteforsikringen.

Ad manglende dampspærre

Vi er enige i, at kraftpapiret på rullebatts ikke udgør en dampspærre.

Som det fremgår af vores brev af 18.01.2016 til Ankenævnet, blev der foretaget en kikkertundersøgelse af isoleringen i loft over gæstetoilettet. Ved mail af 05.10.2015 besværede forsikringstagers far sig over, at der kun kunne kigges ca. 40 cm ind pga. tværspær, som kamerasonden ikke kunne passere. Vi har derfor svært ved at se, hvordan manglende dampspærre har kunnet konstateres i tilstødende lokaler.

Der blev ikke ved kikkertundersøgelsen konstateret skader i taget i lille WC rum."

I klagerens brev af 14/4 2016 til nævnet er det bl.a. anført:

"**Ad ulovlighedsdækning**
Uanset hvorledes Gjensidige Forsikring måtte have markedsført sig, er oplysninger herom ikke givet til klager forud for indgåelse af forsikringsaftalen, og selskabet har som tidligere anført ikke på nogen måde taget forbehold.

Det gøres derfor gældende, at en eventuel ulovlighedsdækning ikke kan begrænses af forhold, der først fremkommer under nærværende klagesagsbehandling.

Ad mangelfuld isolering
Som det også tidligere har været anført kunne man fra den åbning som var foretaget i det lille badeværelse orientere sig i 4 retninger.

Dette bekræftes også af den fotorapport som Gjensidige Forsikring selv henviser til. Det ses således af det foto, som er taget af bygningstegningen, at badeværelset støder op til 4 andre rum, og man har således kunne se at der over ingen af disse rum har været behørig isolering.

Ad manglende vindspærre og træk mellem loft og væg.
Det fastholdes at en fejl ved bygningens konstruktion, herunder forhold der strider mod bygningsreglement og god håndværksmæssig skik er omfattet af ejerskifteforsikringen.
De pågældende forhold er ikke påberåbt i forhold til ejendommens energimæssige forhold men derimod som forhold, der dels medfører trækgener og vindstøj og dermed også påvirker ejendommens handelsværdi.

Ad manglende dampspærre.

Gjensidige Forsikring synes ikke at kunne påpege flere forhold, der underbygger, at der rent faktisk er udført korrekt dampspærre, således at dette må kunne lægges til grund.
Der er tale om en alvorlig bygningsmæssig fejl, som kan indebære dels risiko for skade dels en væsentlig forringet handelsværdi i det omfang, klager er nødsaget til at give oplysninger herom til en senere køber.

Sagen kan herefter fra klagers side afgøres på det foreliggende grundlag."

I selskabets mail af 21/4 2016 til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi bemærker, at advokaten skriver vedrørende mangelfuld isolering, at badeværelset støder op til 4 andre rum, og at man således har kunnet se, at der over ingen af disse rum har været behørig isolering.

Dette er et udsagn, som ikke er bevist. Det er forsikringstager, der skal påvise dækningsberettigende skader.

Ved den første besigtigelse var loftet kun nedtaget i det lille WC rum, og her var det kun muligt at konstatere, at der manglede isolering i et afgrænset felt. Der blev foretaget en kikkertundersøgelse over isoleringen, som dog blev begrænset af tværspær. Der blev ikke

konstateret unormale forhold, herunder manglende isolering, andre steder ved denne kikkertundersøgelse.

Ved den anden besigtigelse var det åbnet i loftet i en anden del af huset, og vores bygningskonsulent fik ikke forevist noget vedrørende de 4 rum, der støder op til lille WC rum.

Vi har ikke yderligere bemærkninger og finder også, at sagen kan afgøres på det foreliggende grundlag."

I klagerens brev af 26/4 2016 til nævnet er det bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet beskrivelse af de faktiske forhold er ikke korrekt og jeg henviser til tidligere skrivelser med tegninger der tydeligt angiver at man fra åbningen i loftet i badeværelseset har kunnet orientere sig ind over loftet i de tilstødende rum.

Der er herefter ikke yderligere at tilføje, og Ankenævnets afgørelse imødeses derfor."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos af ejendommen.

I klagerens mail af 21/5 2015 til selskabet er det bl.a. anført:

"Hej [assurandør]

Hermed dokumenter som ønsket. Da det haster, vil [klageren] gerne have et tilbud fra jer hurtigst muligt, da han overtager huset måske allerede i morgen.

Den skal have super dækning, ulovlighedsforsikring m.v

Hvis der er prisfordel, så kom evt. med et tilbud på også husforsikring, inkl. skjult rør m.v

[Klageren] har CPR. nr. …

Købspris for huset var kr. 1.700.000,00"

I selskabets mail af 21/5 2015 til klageren hedder det bl.a.:

"Hermed tilbud vedr. hus og ejerskifte

Undskylder tilbud / navn pdf fil vedr. hus ☺
…
Ring hvis ??"

I selskabets tilbud på ejerskifteforsikring af 21/5 2015 til klageren er det bl.a. anført:

"**Dit forsikringstilbud fra Gjensidige Forsikring er klar**

Vi har nu lavet et forsikringstilbud til dig, og vi håber, at det lever op til dine forventninger. Dit tilbud gælder en måned fra dags dato. Ønsker du at acceptere forsikringstilbuddet, skal du blot underskrive vedlagte accept og sende den retur til os.

Vælger du at acceptere tilbuddet, så klarer vi resten
Når vi får din accept retur, behøver du ikke at gøre mere. Vi går straks i gang med at lave din police. Har du en forsikring, som skal opsiges i et andet forsikringsselskab, klarer vi også det for dig.

Du er dækket under hele processen
Vi sender en police med det samme, når vi har modtaget din accept.
Skulle det utænkelige ske, at der opstår en skade i skifteperioden, er du dækket. Fra den dato dit nuværende forsikringsselskab bekræfter overflytningen, er du dækket hos Gjensidige Forsikring, og ellers vil du være dækket af dit nuværende forsikringsselskab på de vilkår og til den pris, som du har på nuværende tidspunkt.
…
Tilbuddet indeholder følgende forsikringer

Side Forsikringstilbud	**Engangspræmie i kr.**
Ejerskifteforsikring	16.398
Engangspræmie	**16.453**

Præmie i oversigten er inklusiv skadeforsikringsafgift, gebyrer og andre afgifter. Du kan se en samlet oversigt over alle gebyrer og afgifter i vedlagte produktblade. Træder forsikringen i kraft efter årsskiftet, vil præmier, selvrisikobeløb og forsikringssummer blive indeksreguleret.

Download eller print din Forsikringsguide på gjensidige.dk. Her kan du få besvaret mange af de spørgsmål, der kan komme undervejs. Forsikringsguiden indeholder også de lovpligtige informationer - som enhver forsikringstager skal have adgang til i forbindelse med køb af nye forsikringer.
…
TILBUD – Ejerskifteforsikring

Tilbudsnr. …

Forsikringen omfatter:

[Adresse]

Forsikringen dækker	**I kraft fra**	**Selvrisiko kr.**
Ejerskiftedækning - 5-årig	21.05.2015	5.000

Præmien er beregnet ud fra følgende risikoforudsætninger:

- Udløb — Forsikringen udløber automatisk den 21.05.2020
- Ejendomsnummer — …
- Kælder — Ingen
- Tilstandsrapport — … Forsikringen dækker ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre disse klart står forkert beskrevet.
- Handelspris — Op til 1,75 mio. kr.

Beskrivelse af de forsikrede bygninger:

Bygning	Anvendelse	Areal i m2	Etager	Opførelsesår	Tagtype
A	Beboelse	147	Et plan	1967	Build-up
B	Carport/udhus	44	Et plan	0	Hårdt tag
C	Havestue/udestue	20	Et plan	0	Hårdt tag
D	Udhus/skur	4	Et plan	0	Hårdt tag

Særlige forudsætninger:

- Præmien er baseret på handelsprisen
- Der er udarbejdet gyldig tilstandsrapport på ejendommen
- Tilbuddet er udelukkende baseret på de udarbejdede rapporter. Eventuelle tillæg er uden betydning for forsikringens dækning
- Tilbuddet accepteres inden køber overtager ejendommen
- Ejendommen ikke er fredet
- Ejendommen ikke er nyopført, under opførelse eller uden tidligere privat ejer
- Køber ikke er tidligere lejer af ejendommen eller på anden måde har beboet ejendommen før overtagelsen

Supplerende oplysninger
Litra D - udhus/skur er ikke omfattet af forsikringen

Forsikringen dækker også:

- I perioden fra tilstandsrapportens udarbejdelse til ejendommen overtages af køber
- Skader der konstateres og anmeldes i en periode på tre måneder efter forsikringstidens udløb

Betaling og gebyrer:

	Uden samlerabat i kr.	Med samlerabat i kr.
Engangspræmie	16.398,00	14.759,00
Indgåelse af aftalen	45,00	45,00
Opkrævningsgebyr ved BS*	10,00	10,00
I alt	**16.453,00**	**14.814,00**

- Hvis anden form for indbetalingsmåde er beløbet 30 kr.
- Forsikringen betales for hele aftaleperioden."

I taksators mail af 17/8 2015 til klageren er det bl.a. bemærket:

"Hej [klageren].

Jeg vender nu tilbage vedrørende følgende otte forhold som jeg så på i mandags den 10. august 2015.

Forhold 1. Loftshøfden i badeværelse mod øst er 218 cm, hvilket er en ulovlig bygningsindretning.
Der kan ikke tilbydes erstatning, da forsikringen ikke erstatter ulovlige bygningsindretning.

Det kan ej, heller konkluderes at en rumhøjde på 218 cm nedsætter husets brugbarhed nævneværdig.

I øvrigt gennemgik jeg loftshøjder i soveværelse, gang og 2 værelser som er 227 cm, alle husets øvrige rum er 237 cm. Sagen er afvist og afsluttet.
…
Forhold 4. Mangelfuld isolering i 1.5 m2 WC.
På nuværende grundlag er der ikke tale om en skade, som kan erstattes på denne ejerskifteforsikring.

Loftet er nedtaget i dette rum og der ses at der mangler cirka 40*40 cm isolering.
Den resterende isolering er hængt op med 'søm', dog er der en intakt forskalling under, så der er ingen fare den skulle falde ned.
Det vil koste maksimal 500 kr. at oplægge 40*40 cm isolering, hvilket er under selvrisiko og derfor ej en skade.
Spær og forskalling så tørre og ok ud.

Forhold 5. Der mandler optimal mulighed for ventilering af taget på beboelsen, da udestuen blokere dette.
På nuværende grundlag er der ikke tale om en skade, som kan erstattes på denne ejerskifteforsikring. Der ses ingen aktuel skade, ej heller nærliggende risiko for skade.

Jeg kunne ikke konstatere svækkelse i tagspær, derfor er det svært at konkludere en aktuel rådskade, som kan være en konsekvens af mangelfuld tagventilering.
Og da udestuen har været der i flere år, kan der næppe påstås en nærliggende risiko for skade.
Med andre ord, har konstruktionen fungeret i flere år uden problemer.

Forhold 6. Der kan mærkes træk mellem loft/væg i stuen.
At det kan trække ind fra loftet/væggen i et hus opført i år 1967, er ikke en skade, som kan erstattes på en ejerskifteforsikring.
Vi talte om konstruktionen ved tagfoden er udført uden vindbræt, hvilket er meget mulig.
Det er dog ikke usædvanligt, at isoleringen blot er ført ud til hulmuren (se i øvrigt snittegning i fotorapporten), og derfor udgør et manglende vindbræt ikke en skade i sig selv.

Med andre ord, mener jeg ikke på nuværende grundlag, at huset afviger nævneværdig fra tilsvarende i samme årgang og vedligeholdelsestilstand.
Og da huset har været beboet siden opførsel, kan det ej heller påstås husets brugbarhed er/har været nævneværdig nedsat.
…
Forhold 8. Når det blæser 'klukker' det i de to toiletter.
Jeg har sendt denne mail videre til vores samarbejdspartner [kloakmester], som vil undersøge forholdet nærmere.
Derfor har jeg sendt denne mail til ham c/c, da han nu vil kontakte dig på …
Når jeg modtager redegørelse fra [kloakmester], vil du få min endelige afgørelse i sagen.

Ørige oplysninger:
Ved mit besøg hos jer, var din byggetekniske rådgiver [skadeskonsulent/bygningssagkyndig] … med.
Han mente vi var forpligtiget til at betale for hans fremmøde, hvilket vi ikke er.
Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afhol-

des efter forudgående aftale med selskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

Forsikringen er tegnet med en selvrisiko på 5.000 kr. per skade og en maksimal på 50.000 kr. Er der spørgsmål, kan jeg blot kontaktes på mail eller telefon."

I udtalelse vedrørende ejendommens kloakker af 18/1 2016 fra en autoriseret vvs og kloakmester er det bl.a. anført:

"Udtalelse vedr. kloakker på [adresse]

Efter tv-inspektion og spul af kloakker den 15.09.215 kunne det konstateres at der ikke var nogen dækningsberettig skaden, men der imod fast aflejringer i kloakkerne.

Der blev efterfølgende aftalt med kundes far … at kloakkerne skulle spules med industri spules som et forsøg på at få aflejringerne spulet løs.

Årsag vedr. kloakker som klukker kan være pga. fast aflejringer som gør at kloakken ikke kan kommer af med et evt. over- og undertryk. Et over- og undertryk kommer fra off. kloaksystem og pga. daglig brug af egen afløb.
Aflejringer i gl. betonledninger samt rustdannelse i gl. støbejernsrør ses til tider i ældre rør hvilket ikke er unormal men derimod forventelig.

Udgiften til industrispul af kloakkerne er under kr. 5.000,00 inkl. moms"

I udtalelse af 31/1 2016 fra klagerens bygningsrådgiver hedder det bl.a.:

"Kære [klageren]!
Først tilllykke med dit første hus.
Trist du på trods af tegnet ejerskifte skifteforsikring i Gjensidige Forsikring,-skade nr.: … skal have disse dårlige oplevelser- med konstante afvisninger af skader, samt dårlig assistance fra Forsikringsselskabet Gjensidige. Forsikring er jo alt det man ikke ved.
Du har desværre fået nogle overraskelser,- men uden støtte fra dit ejerskifte forsikringsselskab ??
Du beder undertegnede gennemgå :

1) Træk mellem loft og væg i alle rum, og manglende isolerings materiale over lofter:

Der er som beskrevet af dig (FORSIKRINGSTAGER), **MANGLENDE ISOLERING OVER lofter, og der er KONSTATERET isolering i tagudhæng.**

SKADESKONSULENT har **blot stukket tommestok ind** i underbeklædning udhæng ??

a) Der er altså **2 forhold, der jvf Forsikringsbetingelserne** er **omfattet af dækning::** Manglende/ blandet isolering, og INGEN ISOLERING over lofter,- **en SKADE, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed.**
Nuværende ejer [klageren] har altså en LOYAL OPPLYSNINGSPLIGT mht. den Manglende isolering (og dermed et dagligt ekstraforbrug af varme). PUNKT 2 er SANDSYNLIGHED FOR SKADE: Pga.: Minimal VENTILATION AF TAGKONSTRUKTIONEN ,- ALTSÅ ikke opfyldt som krævet i BR72 et ventilationsareal på minimum 1/500 del af det bebyggede areal JÆVNT fordelt.

2) Manglende vindbrædt: Giver risiko for forøget varmeforbrug, samt at isolering flyttes rundt- bl.a. **uhensigtsmæssigt til udhæng. DERVED beviser skadekonsulent fra GJENSIDIG, ikke** at der er KORREKT ISOLERING, over lofter, samt at der er korrrekt tagventilation.

Hvorledes der skal være ventilation, og vindbrædt er beskrevet i **BYGGEBOGEN, SAMT I ROCKWOOLS FORSKRIFTER, GOD HÅNDVÆRKERSKIK,- Allerede på husets byggetid.**

Med venlig hilsen

[Skadeskonsulent/bygningssagkyndig]

Arkitekt Cand. Arch, Eksamineret Skadekonsulent, Beskikket Bygningssagkyndig med nr. …, Bygningstaksator i [mange] år."

I udtalelse indhentet af klageren af 16/2 2016 fra en bygningskonstruktør er det bl.a. anført:

"Hej [klagerens far]

På forespørgsel skal jeg hermed komme med beskrivelse af eksisterende loftkonstruktion. Eksisterende konstruktion er besigtiget ved destruktiv undersøgelse ved hultagning af loftkonstruktion.

konstruktionen består, nedefra, af loftplade, alukraft, glasuldisolering, alt påsat på træskellet som er fastgjort oprindelig loftkonstruktion.

Der kunne konstateres, at der ikke var opsat dampspærre bagved eksisterende loft mod build op tag. Ligeledes kunne der konstateres en udpræget grad af træk.

Har du yderligere spørgsmål må du endelig komme tilbage."

I taksators mail af 12/3 2016 til klageren efter genbesigtigelse af ejendommen er det bl.a. anført:

"Hej [klageren]

Angående din anmeldelse om følgende 12 forhold, som jeg så på den 29. februar 2016.

Forhold 1. Loftshøjden i badeværelse mod øst er 218 cm, hvilket er en ulovlig bygningsindretning.
Ingen bemærkninger herfra, da den behandles i Ankenævnet for Forsikring.
…
Forhold 4. Mangelfuld isolering i 1.5 m2 WC.
Som udgangspunkt ingen bemærkninger herfra, da den behandles i Ankenævnet for Forsikring.
Der blev ikke forevist yderligere dokumentation ved min besigtigelse den 29. februar 2016 på 'mangelfuld isolering' andre steder i huset.

Forhold 5. Der mangler optimal mulighed for ventilering af taget på beboelsen, da udestuen blokere dette.
Som udgangspunkt ingen bemærkninger herfra, da den behandles i Ankenævnet for Forsikring.
Der blev ikke forevist yderligere dokumentation ved min besigtigelse den 29. februar 2016 på skader efter 'ikke optimal ventilering', andre steder i huset.
Ved gang henover taget, var der stadig ikke tegn på rådskader (svækkelse af styrken i tagbjælker).

Forhold 6. Der kan mærkes træk mellem loft/væg i stuen.
Som udgangspunkt ingen bemærkninger herfra, da den behandles i Ankenævnet for Forsikring.
Der blev ikke forevist yderligere dokumentation ved min besigtigelse den 29. februar 2016 på 'træk'.
…
Forhold 11. Der mangler dampspærre i loftskonstruktionen, hvilket er konstateret i midterværelse mod syd i hjørne.
Der er ingen konstaterbar fugtskade i den overliggende konstruktion, derfor er der ikke tale om en ejerskifteskade.

Derudover er der faktisk en dampspærre i denne loftskonstruktion i midterværelset, se vedhæftede fotorapport.

Konstruktionen nedefra er panelloft, alukraft/dampspærre, 5 cm isolering, panelloft 10 cm rullebatts med kraftpapir på undersiden. (intakt).
Til orientering var alukraft, en almindelig brugt dampspærre for år tilbage, så den nuværende konstruktion er ok og gennemtænkt.
Var der en ekstra dampspærre over det øverste panelloft (under rullebatts), ville det faktisk være en fejlkonstruktion, da man så havde indbygget to dampspærrer.
At indbygge to dampspærre, kan give risiko for fugtophobning.
Men hvorom alting er, kunne jeg ikke konstatere aktuelle fugtskader i den overliggende tagkonstruktion.
Og da konstruktionen har været der i flere år, kan det næppe påstås, en nærliggende risiko for fugtskader.
Den aktuelle konstruktionen har fungeret i flere år uden problemer, og derfor er der ikke tale om en ejerskifteskade.

Jeg har desuden talt med Rockwool om den anvendte rullebatts med kraftpapir på undersiden og dens egenskaber. Rockwool oplyste, at rullebattsen styrke var dens formstabilitet og derfor brugte man dem også ud over ydervæggen i tagudhænget.
Denne tagløsning er faktiske også vist på den snittegning jeg tidligere har fået forevist i sagen.
…
Øvrige oplysninger:
Forsikringen er tegnet med en selvrisiko på 5.000 kr. per skade. Er der spørgsmål, kan jeg kontaktes på mail eller telefon."

Af forsikringsbetingelserne fremgår det bl.a.:

"**14. Selvrisiko og Bagatelgrænse**
14.1 Selvrisiko

Forsikringen har en selvrisiko på 5.000 kr. pr. dækningsberettigende forhold og en maksimal selvrisiko på 50.000 kr. i hele forsikringens løbetid.

14.2 Bagatelgrænse
Forhold under 5.000 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til selskabet.

…

18. Hvad dækker forsikringen
EL
18.1
Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til selskabet.

VVS
18.2
Udbedring of manglende eller væsentligt nedsat funktion of varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse of ulovlige forhold ved sådanne installationer. Forsikringsdækning efter dette punkt forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse of forholdet til selskabet.

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.

…

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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 toge forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

b Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3."

25. 88718

Nævnet udtaler:

Ulovlighedsdækning:

Det fremgår af sagen, at klageren rettede henvendelse til selskabet vedrørende tegning af en ejerskifteforsikring den 21/5 2015. Selskabet sendte klageren et tilbud på ejerskifteforsikring den 21/5 2015, som klageren accepterede den 22/5 2015.

Nævnet lægger til grund, at parterne først var i kontakt om forsikringen telefonisk, at klageren efterfølgende sendte en mail til selskabet, hvoraf det fremgik, at "Den skal have super dækning, ulovlighedsforsikring mv." og at det hastede med et tilbud, fordi klageren muligvis skulle overtage ejendommen allerede næste dag.

Selskabet har oplyst, at det ikke længere tilbyder udvidede ulovlighedsdækninger som tillæg til ejerskifteforsikringen, og at dækningen af ulovlige forhold følger minimumsdækningen og dermed er begrænset til ulovlige el- og vvs-installationer.

Klageren anmeldte den 28/7 2015 en række forhold ved ejendommen, herunder ulovlige bygningsindretninger, som selskabet blandt andet afviste med henvisning til, at der ikke var tegnet udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Klageren har anført, at selskabet på baggrund af hændelsesforløbet ved indtegning skal dække de ulovlige forhold, og har blandt andet henvist til, at han anmodede om en super dækning med ulovlighedsforsikring mv., og at selskabet fremsendte et tilbud uden at oplyse, at de ikke kunne tilbyde ulovlighedsdækning udover el- og vvs-installationer.

Selskabet har hertil blandt andet bemærket, at selskabet tegnede forsikringen i overensstemmelse med klagerens begæring, da den er tegnet med de ulovlighedsdækninger, som selskabet aktuelt markedsførte på begæringstidspunktet, hvilket var standarddækningerne for el- og VVS-installationer. Selskabet har endvidere anført, at klagerens begæring sprogligt ikke vedrørte tegning af en udvidet dækning. Hvis klageren ønskede at tegne en udvidet dækning, er det endvidere selskabets opfattelse, at klageren burde have sikret sig, at den tegnede forsikring var i overensstemmelse med hans ønsker.

Nævnet finder, at klagerens begæring om en "super dækning med ulovlighedsforsikring" er formuleret på en sådan måde, at klageren ønsker den bedst mulige dækning, men at han omvendt ikke efterspørger en ganske bestemt dækning.

Henset til klagerens noget upræcise formulering i sin begæring må klageren – i en situation som den foreliggende, hvor det er presserende at få købt ejerskifteforsikringen – være indstillet på selv at bære en betydelig del af ansvaret for at kontrollere, at den ejerskifteforsikring, han købte, rent faktisk var i overensstemmelse med hans ikke præcist formulerede ønske til forsikringsdækningen. Nævnet bemærker, at selskabet har oplyst, at selskabets assurandør fremsendte mailen til den relevante afdeling med anmodning om, at sagen blev hastebehandlet. Behovet for hastebehandling opstod, fordi klageren stod for umiddelbart at skulle flytte ind i huset og dermed overtage huset, og fordi en ejerskifteforsikring kun kan købes, inden forsikringstageren har overtaget det købte hus.

Nævnet har også lagt vægt på, at den tegnede ejerskifteforsikring indeholdt ulovlighedsdækninger for el- og VVS-installationer, og at selskabet ikke udbød bedre ejerskifteforsikringer, end den han købte.

Selvom det havde været ønskeligt, at selskabet havde oplyst klageren om, at der hos visse andre selskaber fandtes ejerskifteforsikringer, som indeholdt en *udvidet* ulovlighedsdækning, finder nævnet efter en samlet vurdering ikke grundlag for at fastslå, at selskabet i sin ekspedition af klagerens begæring har handlet på en måde, der kan begrunde, at selskabet ifalder et ansvar for mangelfuld rådgivning af klageren. På den baggrund, og da nævnet finder, at der ej heller er grundlag for at statuere, at der var uoverensstemmelse mellem klagerens begæring/tilbud og selskabets accept, kan nævnet ikke pålægge selskabet at stille klageren, som om der var tegnet en udvidet dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Loftshøjde:

Klageren har fremsat krav om, at selskabet dækker fjernelse af nedsænkede lofter i ejendommen med undtagelse af lofterne i forgang og stue. Loftshøjden er oplyst at væ-

re 218 cm og 227 cm, og partnerne er enige om, at de er ulovlige i henhold til dagældende bygningsreglementer.

Nævnet finder, at forholdene ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herved vurderet, at der ikke er tale om en højde eller andre forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Mangelfuld isolering:

Klageren har gjort krav på, at selskabet dækker udgifterne forbundet med udbedring af loftsisoleringen, som blev konstateret ved nedtagelse af loftet på wc'et. Klageren har anført, at selskabet skal forestå yderligere undersøgelser, da der efter hans opfattelse er en formodning for, at der er isoleringsfejl andre steder i huset.

Klagere har henvist til en udtalelse af 31/1 2016 fra en bygningssagkyndig, hvoraf det blandt andet fremgår, at den manglende isolering er en skade, som bør dækkes af forsikringen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der er tale om et mindre område med manglende isolering over wc'et, og at udbedringen ikke vil overstige bagatelgrænsen på 5.000 kr., jf. betingelsernes punkt 14.2 og 19 l. Videre har selskabet henvist til, at deres bygningskonsulent ikke ved genbesigtigelse fik forevist andre steder med mangelfuld isolering.

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige regler og principper påhviler klageren at godtgøre, at han har et dækningsberettigende krav mod selskabet.

Efter en gennemgang af sagen og på grundlag af de fremlagte fotos finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, som det vil koste mere end 5.000 kr. at få udbedret. Nævnet finder heller ikke, at klageren har antageliggjort, at der skulle mangle isolering i andre områder i en sådan grad, at det påhviler selskabet at forestå nærmere undersøgelser heraf.

Den af klageren indhentede udtalelse fra en bygningssagkyndig af 31/1 2016 kan efter nævnets opfattelse ikke føre til andet resultat.

Mangelfuld ventilering:

Klageren har anført, at han har krav på dækning af en mangelfuld ventilering af tagrummet og har blandt andet henvist til en udtalelse fra en bygningssagkyndig af 31/1 2016, hvoraf det fremgår, at bygningsreglementets forskrifter til ventilation ikke er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det ikke bevist, at de nævnte forhold vedrørende taget og tagudhænget udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der ikke er påvist forhold, der nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt, at huset er næsten 50 år gammelt, og at der ikke indtil nu ses skader eller tegn herpå som følge af en mangelfuld ventilation.

Den af klageren indhentede udtalelse fra en bygningssagkyndig af 31/1 2016 kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet bemærker, at selskabet har tilkendegivet, at eventuelle følgeskader, der senere måtte konstateres, kan være dækket af forsikringen.

Manglende vindspærre og træk:

Klageren har anført, at han har krav på dækning udgifter til udbedring af forhold, der bevirker at det trækker mellem loft og væg i stuen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er konstateret trækgener, der kan karakteriseres som en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har henvist til, at trækgenerne skyldes manglende vindspærrer, som ikke var almindelig byggeskik, da huset blev opført.

Nævnet lægger til grund, at trækgenerne, som klageren henviser til, skyldes manglende vindsikring. Nævnet lægger endvidere til grund, at det ikke var almindeligt for huse fra 1967 at have en sådan vindsikring. Det fremgår således først af det fremlagte bygningsreglement fra 1972, at varmeisolering, der er udsat for særlig vindpåvirkning skal afdækkes med vindtæt materiale.

Da forholdet herved ikke kan antages at afvige fra andre huse på samme tid, er der ikke tale om en skade dækket af forsikringen.

Den af klageren indhentede udtalelse fra en bygningssagkyndig af 31/1 2016 og 9/2 2016 kan ikke føre til andet resultat.

Kluklyde fra toilet:

Nævnet finder, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har vurderet, at der ikke er tale om en væsentlig nedsat funktion eller et ulovligt forhold, som omtalt i betingelsernes punkt 18.2 vedrørende vvs-installationer.

Manglende dampspærre:

Klageren har anført, at der mangler dampspærre i en af ejendommens loftskonstruktioner, og at dette skal dækkes af forsikringen. Klageren har henvist til bygningsreglementet samt en udtalelse af 9/2 2016 fra en bygningssagkyndig, hvoraf det fremgår, at det ved en destruktiv undersøgelse af loftkonstruktionen blev konstateret, at der bag det eksisterende loft ikke var dampspærre.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er ulovlighedsdækning, og at der ikke er tale om en skade eller nærliggende risiko herfor i ejerskifteforsikringens forstand. Videre har selskabets bygningskonsulent oplyst ved genbesigtigelse, at der var et dampspærrende lag i form af alukraft i det nederste loft, og at det på grund af de sænkede lofter ikke havde været hensigtsmæssigt med to dampspærrende lag, da det ville kunne forårsage fugtophobning.

30. 88718

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering ikke grundlag for at kritisere selskabets afslag på at yde dækning. Nævnet har herved lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at forholdet har medført skader eller risiko for skader i ejerskifte-forsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings