Ankenævnet for Forsikring

Den 14. december 2016 blev i sag nr. 89662:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
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 :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et forhold vedrørende isolering, kuldebroer og skimmelsvamp på 1. sal.

Klagerens advokat har i klageskemaet anført, at klageren ønsker, at selskabet skal anerkende, at ejendommen skal vurderes efter de på tidspunktet for renoveringen gældende forskrifter mv., og ikke hvorledes krav mv. var ved husets opførelse i 1929.

Selskabet har henvist til, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringens forstand. Selskabet har videre anført, at det ikke er godtgjort, at der i 2011 er foretaget renoveringer, som gør, at forholdene skal vurderes ud fra et andet tidspunkt end 1929, hvorfor der bl.a. ikke foreligger ulovlige forhold vedrørende isoleringen. Selskabet har også henvist til, at forsikringen er tegnet med et forbehold angående bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, og at det fremgår af tilstandsrapporten, at skunkrum ikke er besigtiget.

Den forsikrede ejendom er opført i 1929. Tagetagen (1. salen) er udnyttet til beboelse. Klageren overtog ejendommen den 22/3 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/1 2015.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"

Bemærkninger

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	AB

(A) Gulve under væg- til væg-tæpper er ikke besigtiget i 2 værelser i udnyttet tagetage.
(A) Skunkrum mod gadesiden er ikke besigtiget pga. manglende adgangsmulighed.
(A) Ejer oplyste at krybekælder overalt i bygningen var blevet ændret til terrændæk.
(B) Garage/udhus er ikke besigtiget indvendigt grundet opmagasinering af diverse objekter.
(B) Tagrum er ikke besigtiget pga. opmagasinering af diverse objekter i garagen.
(B) Garage/udhus er placeret i skel, hvorfor bygningsdele mod nabo ikke er besigtiget.

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:
Enfamiliehuset er traditionelt opført, og vedligeholdelsesstanden er god. Ejendommen har gennemgået en gennemgribende renovering. Der må dog påregnes enkelte forbedringer samt normal løbende vedligeholdelse.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

2.	Tage	Ja	Nej	Ved ikke
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? **Ny tagbelægning 2010**	☒	☐	☐
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår?	☐	☐	☐
2.3	Er der, eller har der været, utætte tagrender eller nedløb? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? **Udskiftet sammen med tagbelægning.**	☐	☒	☐
2.4	Er adgangen til skunkrum blokeret? Hvis ja, hvordan? Hvilke skunkrum er der ikke adgang til? Hvis nej, hvor er adgangslemmene placeret? **Nordvest**	☐	☒	☐
2.5	Er adgangen til tagrum blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐

"

Klagerens advokat har i et bilag til klageskemaet modtaget af nævnet den 22/7 2016 bl.a. anført:

"Sagsfremstilling
Efter den 1. april 2015 at have overtaget ejendommen …, konstaterede min klient i foråret 2016 et omfattende skimmelsvampeangreb på husets 1. sal.

Min klient anmeldte herefter d. 8. maj 2016 skaderne på ejendommen til forsikringsselskabet, jf. bilag ... Skaderne omfattede som ovennævnt massive angreb af skimmelsvamp på 1. salen, og som dokumentation herfor, medsendte min klient egne billeder af skim-

melsvampeangrebet, bilag …, samt en rapport fra …, som min klient forinden af egen drift havde fået udarbejdet.

Den 18. maj 2016, bilag …, vendte forsikringsselskabet tilbage med svar på anmeldelsen. Dækning af skaden blev afvist, idet det anmeldte forhold ud fra de medsendte oplysninger ifølge forsikringsselskabet ikke opfyldte kravene til skadesbegrebet i ejerskifteforsikringens forstand. Forsikringsselskabets afvisning skete uden at have haft en taksator ude at besigtige ejendommen.

I vurderingen havde forsikringsselskabet lagt vægt på, at *'forekomsten af skimmel er forventelig i en ejendom fra 1929, hvorfor forholdet ikke adskiller sig fra bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand" samt at "det ikke er dokumenteret, at brugbarheden af bygningen er nedsat nævneværdigt, da der ikke er tale om et massivt angreb of skimmel som påvirker indeklimaet i beboelsesrum.' (min understregning)*

Min klient var ikke enig i afvisningen, hvorfor han i juni måned tog kontakt til mit kontor.

Den 16. juni, bilag …, sendte jeg på vegne af min klient en klage over forsikringsselskabets afvisning vedr. dækning af skaden. I klagen blev det gjort gældende, at der ud ved anmeldelsen af skaden var dokumenteret en skade i form af billeder og rapport, hvorfor det nu var op til forsikringsselskabets taksator, at vurdere skadens omfang. I det en sådan besigtigelse ikke var sket, blev det således foreslået forsikringsselskabet, at det i første omgang fik en taksator ud at besigtige skaden, førend de tog stilling til dækningen heraf.

Herudover blev det understreget, at ejendommen jf. tilstandsrapport af 18. jan 2015, bilag …, *'har gennemgået en gennemgribende renovering'*, ligesom det fremgik af salgsopstillingen, bilag …, at ejendommen *'har fået den helt store tur'*, og at der således i 2010 og 2011 blev foretaget adskillige renoveringer af ejendommen.

Forsikringsselskabet accepterede efterfølgende at besigtige ejendommen, og den 28. juni 2016 blev ejendommen besigtiget af en byggeteknisk konsulent fra forsikringsselskabet.

Den 5. juli 2016, bilag …, vendte forsikringsselskabet tilbage med deres vurdering af besigtigelsen. Endnu engang afslog forsikringsselskabet at dække skaden. Af afgørelsen fremgik:

> *'I forbindelse med besigtigelsen af forholdet 28. juni 2016 har vores byggetekniske konsulent konstateret, at isoleringen på skunke ikke er monteret korrekt i forbindelse med renovering i 2011.*
>
> *Det er i tilstandsrapporten blot anført under sælgerens oplysninger, at ejendommen er total renoveret indvendigt.*
>
> *Yderligere fremgår det ikke af sagens oplysninger, hvor omfattende renoveringen har været. Ligeledes er det ikke oplyst om renoveringen har krævet en byggetilladelse fra kommunen.*
>
> *På denne baggrund vurderer vi, at denne renovering ikke indebærer, at forholdet skal vurderes fra et andet tidspunkt en 1929, hvor den pågældende ejendom er opført. Derfor kan det omtalte forhold ikke betragtes som ulovligt og er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.*

Vi fastholder vores afgørelse af 18. maj 2016.'

Forsikringsselskabets afslag og særligt deres argumenter herfor synes på ingen måde forenelige med retspraksis, hvorfor nærværende klage nu indbringes til ankenævnets behandling."

Klagerens advokat har i et andet bilag til klageskemaet bl.a. anført:

"Tilføjelser til pkt. 2 – Hvad vil du konkret opnå hos selskabet
Til støtte for, at huset ikke skal vurderes i forhold til opførelsestidspunktet skal påpeges, at det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er totalrenoveret. Der er ikke tale om, at man blot har vedligeholdt ejendommen som den fremstod godkendt i 1929. Bygningsvedligeholdelse indebærer, at man i realiteten bevar status quo, hvilket ikke kan siges at være tilfældet.

Foretager man andet end vedligeholdelse, og går skridtet videre, således at man taler om egentlige forbedringer, som intet har med vedligeholdelse at gøre, vil man efter klagers klare overbevisning blive omfattet af gældende byggeregler og normer. Se hertil Energistyrelsens og Erhvervs- og byggestyrelsens notat fra 2012, bilag …, om sondringen mellem vedligeholdelse og væsentlige ændringer.

I forhold til vurderingen af, hvorvidt der er tale om vedligeholdelse eller forandring, der må karakteriseres som væsentlig kan i øvrigt henvises til, at eksempelvis en lejer, der har den indvendige vedligeholdelse af sit lejemål, heller ikke må foretage en sådan forandring af huset, uden udlejers forudgående samtykke. Det vil efter lejeretlige regler betragtes som en væsentlig bygningsændring af det lejede."

I brev af 23/8 2016 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"Vi må fastholde, at der ikke er anmeldt forhold i den konkrete sag, som bør erstattes af vores kunders Ejerskifteforsikring. Ejerskifteforsikringen er en 10 årig Ejerskifteforsikring med udvidet dækning.
…
Her kan I se, hvad skadesagen drejer sig om
Vores kunder har købt en ejendom beliggende ... Ejendommen er overtaget 22. marts 2015. Huset er opført 1929 med senere opgradering indtil for omkring 5-6 år siden efter det oplyste.

Vores kunde anmeldte til os, at:

'Skaden drejer sig om et hus, som jeg og min kone købte den 1. april 2015, hvor der henover vinteren blev konstateret skimmelsvamp på 1. salen. Ved overtagelse af ejendommen, var der ingen tegn på skimmelsvamp angreb.'

…
Her er de oplysninger vores kunder fik i tilstandsrapporten
Vi kan se, at det af tilstandsrapporten fra den 18. januar 2015 fremgår, at den bygningssagkyndige ikke har alle dele af bygningen i forbindelse med, at tilstandsrapporten blev udarbejdet. Vi kan se, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten gør særskilt opmærksom på dette.
…
'(A) Skunkrum mod gadesiden er ikke besigtiget pga. manglende adgangsmulighed'

…
Vores kunder har valgt, at købe en ejendom vel vidende, at de på forhånd var decideret oplyst om, at skunkrum mod gadesiden ikke var besigtiget. Vi må derfor også kunne gå ud fra, at prisen er forhandlet derefter eller i modsat fald, at vores kunder har valgt at acceptere forholdet.

Vores byggetekniker kunne ved besigtigelsen ikke konstatere forholdet oplyst i tilstandsrapportens punkt 1.3:

> ***'1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten***
> *1.3 Skotrender/inddækninger K1 Inddækningen under ovenlysvinduer gaber.*
> *Note: Inddækningen vurderes at være tæt, og der kunne ikke konstateres forhøjet fugt i de underliggende konstruktioner.'*

Vi går derfor ud fra, at vores kunde har udbedret inddækningen under ovenlysvinduerne. Vinden kan beskadige isoleringen i skunke, når der er sådanne åbninger flere steder. Derfor bør vores kunde tjekke isoleringen i forbindelse med udbedringerne af inddækningerne.

Ejerskifteforsikringen har et forbehold for forholdet nævnt i tilstandsrapporten
Forsikringens forbehold for blandt andet punkt 5.1 fremgår her:

> *'Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse.'*

Vi henviser til følgende illustrative kendelser fra jer
Vores grunde til ikke at erstatte beror på blandt andet jeres praksis.

Derfor henviser vi til kendelserne 81999 og 87501, som vi mener er illustrative for klagesagen, hvad angår forbehold på policen, der er taget på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten om manglende adgang.
…
Vi henviser også til en kendelse [80537], hvor der var forbehold for ubesigtiget bygningsdel, men hvor den bygningssagkyndige ikke ville have kunne konstateret forholdet, hvis der havde været adgang. I den konkrete klagesag, så ville den bygningssagkyndige netop have kunne konstatere forholdet, hvis der havde været adgang og også af denne grund er forbeholdet gyldigt, hvis vi ser på jeres praksis."

Klagerens advokat har i mail af 29/8 2016 til nævnet bemærket:

"Efter med stor forundring nu at have modtaget selskabets svar, kommer det som en overraskelse, at selskabet nu vælger at afvise at dække skaden som følge af en helt anden årsag, end den i den netop indklagede afgørelse nævnte. Det virker således underligt, at man vælger at inddrage andre forhold til afvisningen, efter tidligere at have afvist at dække skaden grundet husets alder. Dette kunne tyde på, at selskabet således nu anerkender, at den omhandlende ejendom …, skal vurderes efter de på tidspunktet for renoveringen gældende forskrifter mv., men at man nu forsøger med nye afvisningsgrunde."

Hertil har selskabet i mail af 18/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "Advokaten mener, at vi nu gør noget helt andet gældende end tidligere. Det er naturligvis ikke tilfældet.
>
> Vi har netop argumenteret for, at den omstændighed, at en ejendom opgraderes/renoveres/shines/efterisoleres ikke betyder, at fx en efterisolering som sådan skal opfylde nyere lovgivningskrav til udførelse. I så fald ville størsteparten af den ældre ejendomsmasse være involveret, fordi der er næppe mange ældre ejendomme tilbage uden de har fået en eller anden form for efterisolering, fordi beboerne ønsker en mere fordelagtig udnyttelse af varmen. Det er en del af den almindelige vedligeholdelse, at der udskiftes bygningsdele/-materialer ad åre dels af hensyn til udløb af levetiden, dels af hensyn til udseende/indretningsønsker eller fx bedre isoleringsevne.
>
> At der sker en isoleringsmæssig opgradering medfører ikke, at ejendommen herefter skal betragtes som kun 5-6 år gammel. Umiddelbart er der ikke foretaget ændringer, der har medført, at der skulle indhentes byggetilladelse. Der er derfor ikke tale om særlige væsentlige ændringer af konstruktionsmæssig betydning.
>
> Vi må fastholde, at ejendommen fra år 1929, uanset der er sket en supplerende isolering.
>
> Vi har også tidligere gjort vores kunde opmærksom på, at kuldebroer i en ejendom fra år 1929 ikke er ualmindeligt, og et sådant forhold adskiller sig ikke nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder og stand. Til illustration heraf, og som vi finder sammenlignelig med vores kundes sag, har vi sendt kendelse 85.531 fra Ankenævnet til vores kunde, hvor en kuldebro i en ejendom fra år 1976 med efterisolering ikke udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand.
>
> Derfor er der ikke fra vores side "trukket nogen kanin op af hatten", som … argumenterer for. Det fremgår af sagens korrespondance, hvordan vi ser på forholdet, herunder at ejendommen uanset opgradering, er en ejendom fra år 1929. Hvordan advokaten når det resultat, at vi anerkender, at ejendommen fra år 1929 skal betragtes som værende ligestillet med en 5-6 år gammel ejendom, må advokaten forklare nærmere om. Det mener vi ikke fremgår af klagesvaret. Tværtimod fastholder vi, at forholdet fortsat ikke er dækket …
> …
> Det fremgår af vores tidligere argumentation i skadesagen og det fremgår også af svaret til ankenævnet, at vi mener ejendommen skal vurderes som en ejendom fra år 1929. I modsat fald havde vi ikke skrevet, at vi fastholder at vi ikke er forpligtet til at erstatte forholdet.
>
> Vi har supplerende gjort opmærksom på, at der herudover også er tale om, at policen har et forbehold, der også gælder i det konkrete tilfælde."

Af rapport af 18/4 2016, indhentet af klageren fra et tømrer- og snedkerfirma, fremgår bl.a.:

> **"Beskrivelse af de generelle forhold:**
> - Tagkonstruktionen og 1. sal er renoveret for ca. 5 år siden.
> - Tagkonstruktionen er blevet isoleret, loft er ført i kip og alt er beklæde med 2-lag gips.

Oplyst til undertegnede under besigtigelsen:

- [Klageren] oplyste at han havde købt ejendommen for ca. 1 år siden og at han efter kort tid begyndte at konstatere sorte belægninger i vindues lysninge og på skunkvægge. Han har efterfølgende forsøgt at vaske dette af med Rodalon flere steder.
- Efterfølgende har han lavet hul i skunkvægen for at kunne besigtige.

Besigtigelse og konstatering:

- Det kunne konstateres at der var meget skimmelangreb både på lysning i Velux og skunkvægge.
- Hvor det var muligt at se ind i skunken, kunne det konstateres at isoleringsarbejdet ikke var udført tæt og dampspærrer ikke slutter tæt, hvilket kan være årsag til store kuldebroer og derved give skimmelangreb.

Faglig vurdering:

- Der bør hultages yderligere i konstruktionen for nærmere undersøgelse.
- Jeg vil råde til at dette meldes til jeres forsikring, evt. via jeres advokat.

Økonomisk skøn:

- Ingen, da omfanget af problemet ikke kan vurderes uden større indgreb."

I selskabets byggetekniske rapport af 28/6 2016 hedder det bl.a.:

"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen + foto af hvert forhold med undertekst
Skimmeldannelse ved fodlister og tagvinduer imod sydvest.

FT kunne ved besigtigelsen vise mig flere steder ved tagvinduerne imod sydvest, hvor der var tegn på skimmeldannelse ved hjørner, hvor man har tætnet med acrylmasse.

Det var dog ikke de helt store angreb af skimmel jeg kunne konstatere.

FT havde fået skåret et hul i skunkvæggen, hvor det var muligt at se hvordan isoleringen var monteret.

Isoleringen på skunke er ikke monteret korrekt og vil derfor kunne falde ned med tiden.

Der er isoleret helt ud til spærfod mellem spærene, men denne isolering er heller ikke monteret således at den ikke kan falde ned. Hele tagetagen er blevet total renoveret for en 5-6 år siden.

Der er imellem spær monteret isolering i en tykkelse på ca. 200mm, hvilket ikke overholder de krav der var på renoveringstidspunktet. (300mm)

Der var ingen tegn på opfugtning af fodlister.

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?
Hvis ikke isoleringen i skunkrum er monteret korrekt vil der dannes en kuldebro, som efterfølgende vil kunne give disse mindre skimmeldannelser.

Hvad der er værre end den dårlig monteret isolering er at isoleringstykkelserne ikke overholder det gældende krav der var da renoveringen af tagetagen blev udført.

Der skal faktisk monteres 100mm mere på alle tagflader og skunke skal monteres med 200mm som minimum.

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?
…
Jeg vil anbefale at skunkrum bliver efterisoleret med papiruld der kan blæses ind uden at konstruktionerne skal åbnes yderligere.

Skøn over pris for udbedring. Der skal indhentes en pris

4. Er der alternative måder, at udbedre på, som er billigere og/eller bedre?
NEJ

6. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have væres oplyst i tilstandsrapporten?
…
Vurderer byggeteknikeren at forholdet var tilstede, da tilstandsrapporten blev udarbejdet?
Ja, men der har bare ikke være adgang til skunkrummene og en eventuel skimmel kan være fjernet før besigtigelsen."

Af policen fremgår bl.a.:

"For policen gælder disse forbehold/klausuler
…

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse / beskrivelse."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"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.
…

Udvidet dækning

…

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter.

Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Vi hjælper gerne med at udarbejde forslag til ansøgningen til myndigheden."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt, at han har konstateret udvikling af sorte belægninger af skimmelsvamp i vindueslysninger og på skunkvægge på 1. salen, der er en udnyttet tagetage. Ejendommen er opført i 1929, og det fremgår af sagens oplysninger, at der er udført væsentlige renoveringsarbejder på ejendommen i 2010 og 2011.

Af rapport af 18/4 2016 fra et tømrer- og snedkerfirma fremgår bl.a., at der sås "meget skimmelangreb" på både vindueslysning og skunkvægge. Hvor det var muligt at se ind i skunken, kunne det konstateres, at isoleringsarbejdet ikke er udført tæt, og at dampspærren ikke slutter tæt, hvilket vurderes at kunne være årsag til store kuldebroer og derved give skimmelangreb. Det vurderes, at der bør hultages yderligere for nærmere undersøgelse.

I selskabets besigtigelsesrapport af 28/6 2016 hedder det bl.a., at det "ikke var de helt store angreb af skimmelsvamp", konsulenten kunne konstatere. Konsulenten anfører, at isolering ikke er monteret korrekt og derfor vil kunne falde ned med tiden samt give anledning til kuldebroer og medfølgende skimmel. Han anfører, at isoleringstykkelse mellem spær er ca. 200 mm, hvilket ikke overholder kravene på renoveringstidspunktet. Han anfører videre, at der skal monteres 100 mm mere på alle tagflader, og skunke skal monteres med 200 mm som minimum. Han anbefaler efterisolering ved indblæsning af papiruld.

10. 89662

Policeklausul

Af policen fremgår, at forsikringen "ikke dækker skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse".

Selskabet har gjort klausulen gældende med henvisning til, at det fremgår af tilstandsrapporten, at "skunkrum mod gadesiden ikke er besigtiget ikke er besigtiget pga. manglende adgangsmulighed".

Nævnet finder, at klausulen helt undlader at oplyse konkret om, hvilke bygningsdele selskabet herved har taget et særligt dækningsforbehold for, og at klausulen fremstår så generel og uklar, at selskabet er uberettiget til at afslå dækning for anmeldte skader med henvisning til denne klausul, jf. § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer. Nævnet henviser til sin afgørelse i sag 87522 vedrørende en tilsvarende klausul.

Nævnet bemærker desuden, at husets skjulte konstruktioner netop er den risiko, som ejerskifteforsikringsselskabet må påtage sig, i det omfang en sådan konstruktion er normal. Et forbehold for sådanne konstruktioner skal derfor efter nævnets opfattelse være konkret begrundet af oplysninger i tilstandsrapporten, jf. § 1 i bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer, for at kunne opretholdes som gyldigt. Nævnet henviser til sin afgørelse i sag 85996.

Nævnet finder herefter, at ovennævnte klausul ikke kan tillægges betydning ved vurderingen af de af klageren anmeldte forhold.

Forsikringens basisdækning

Efter en gennemgang af det oplyste om omfanget af konstateret skimmelsvamp – herunder fotos optaget af klageren og bygningskonsulenten – finder nævnet, at det ikke er bevist, at skimmelsvampedannelse på lysninger og overflade af skunkvægge udgør et

forhold, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende huse af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet finder, at ejendommen i den sammenhæng må sammenholdes med andre huse fra 1929, hvor tagetagen efterfølgende er inddraget til beboelse. Den omstændighed, at der ifølge tilstandsrapporten er foretaget en "gennemgribende renovering", kan efter nævnets opfattelse ikke føre til, at ejendommen i det hele skal betragtes som et nyt hus opført på renoveringstidspunktet.

Nævnet finder, at det heller ikke er bevist, at forkert montering af isolering eller mangler ved dampspærre har forårsaget skader i øvrigt eller må antages at indebære en nærliggende risiko for skade. Nævnet har lagt vægt på, at der ikke er fremlagt oplysninger om opfugtning af bygningskonstruktioner eller oplysninger om kondensdannelse på de bagvedliggende bygningsdele, som kan føre til skade.

Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold over forsikringens basisdækning.

Forsikringens udvidede dækning

Forsikringen er udvidet til at dække "ulovlige indretninger i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på op-/udførelsestidspunktet ikke var i overensstemmelse med gældende småhus-/bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter."

Ved lov nr. 158 af 16/2 2010 og med ikrafttrædelse den 1/6 2010 blev i byggelovens § 2, stk. 1, indsat et nyt litra e, hvorefter byggelovens regler også finder anvendelse ved "ombygninger og andre forandringer i bestående bebyggelse, som har betydning for energiforbruget i bygningen". Af lovforslagets bemærkninger til bestemmelsen fremgår, at det hermed "sikres, at byggeloven også finder anvendelse ved ikke-væsentlige ombygninger og forandringer i bebyggelsen, når der er tale om ombygninger og forandringer, der har betydning for bygningens energiforbrug".

12. 89662

Selskabet har i brev af 5/7 2016 til klageren anført: "I forbindelse med besigtigelsen af forholdet 28. juni 2016 har vores byggetekniske konsulent konstateret, at isoleringen på skunke ikke er monteret korrekt i forbindelse med renovering i 2011". Selskabets bygningskonsulent har i rapporten af 28/6 2016 vurderet, at isoleringstykkelsen ikke overholder kravene på renoveringstidspunktet. Han har også vurderet, at isoleringen ikke er monteret korrekt og kan falde ned med tiden.

Det fremgår af sagen, at der er foretaget omfattende renoveringsarbejder på ejendommen i 2010 og 2011. Sælger har blandt andet oplyst i tilstandsrapporten, at der er blevet lagt ny tagbelægning i 2010.

Nævnet lægger på den baggrund til grund, at renoveringsarbejdet på ejendommen i 2010 og 2011 – herunder ny tagbelægning og montering af isolering i ejendommens tagetage – har været af en sådan karakter, at det udgør "ombygninger og andre forandringer i bestående bebyggelse, som har betydning for energiforbruget i bygningen". Det følger herefter af byggelovens § 2, stk. 1, litra e, at gældende bygningsreglements bestemmelser om isoleringsmængder skulle overholdes. Nævnet henviser til sine afgørelser i sagerne 88519 og 88637.

Nævnet bemærker, at denne sag er sparsomt oplyst, herunder om hvor der forekommer ulovlig lav isoleringstykkelse, lige som der ikke er foretaget varmetabsberegninger vedrørende de aktuelle isoleringsforhold. Nævnet kan på det foreliggende bevismæssige grundlag ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Nævnet finder dog, at det på baggrund af besigtigelseskonsulentens rapport må anses for antageliggjort, at isoleringsforholdene på 1. salen kan være dækningsberettigende over ejerskifteforsikringens udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at tage stilling til forsikringens udvidede dækning i relation til isoleringsmængder monteret i 2011.

Nævnet finder endvidere, at det påhviler selskabet at bekoste, at der foretages en uvildig bygningsgennemgang af de relevante isoleringsforhold af en af parterne i fællesskab udpeget byggesagkyndig.

Nævnet bemærker afslutningsvis, at det fremgår af forsikringsbetingelserne, at det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S, skal genoptage sagsbehandlingen med henblik på at afgøre, om isoleringsforholdene på 1. salen udgør en dækningsberettigende ulovlig bygningsindretning. Det påhviler selskabet at bekoste, at der foretages en uvildig bygningsgennemgang af de relevante isoleringsforhold af en af parterne i fællesskab udpeget byggesagkyndig.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings