

Ankenævnet for Forsikring

Den 8. januar 2020 blev i sag nr. 92484:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Betri Trygging
Kongabrugvin 1
Postboks 329
110 Torshavn

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1987 og er i tre plan med høj kælder, stueetage og indrettet loftsetage. Klageren overtog ejendommen den 1/2 2017 på baggrund af en tilstandsrapport af 1/11 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningstilstanden
Skadesærpræg: (SS)

...

S 3: Meget alvorlige fejl

Fejl eller skade, som vil blive værre og medføre, at funktionen af bygningsdelen vil snart svigte. Dette kan forventes at føre til skade på andre bygningsdele.

KN: Bør undersøges nøjere

Skadesærpræget KN beskriver, at skaden eller fejlen er således, at den synlige undersøgelse ikke er tilfredsstillende for at vurdere, om skaden i sig selv eller om eventuelle følger.

...

1 Tagkonstruktion/-dækning/skorsten

		SS	Bemærkning
1.1	Materiale tag - tagryg		Pap og aluminium
		kn	Pap tag på udbygning vest
...			
1.3	Kel/inddækning	kn	Inddækning mellem tilbygning vest og gavl
...			
1.6	Tagrender/nedløbsrør	S3	Nedløb på nord vestside er utæt/hullet
...			

Ankenævnet for Forsikring

2.

92484

1.8	Spærrer og lægter	...	...
		kn	Spor af lækage på spærre vest under skunk
...			
1.10	Undertag/-plader	kn	Undertag misfarvet nogle steder skunk øst
...			

2. Ydervægge

		SS	Bemærkning
...			
2.2	Beklædning	kn	Der vokser græs ind under beklædning nogle steder
		S1	Beklædning beskadiget sydøst hjørne
...			
2.4	Altan/terrasse	S3	Gulvbjælker rådner i ende ved udhæng
		S3	Gulvplade rådner nogle steder
		S2	Terrassebrædder løsnet
		S3	Håndliste rådner nogle steder
		kn	Inddækning på altan imod beklædning
...			

3. Vinduer og døre

		SS	Bemærkning
...			
3.2	Vinduer	...	...
		kn	Spor af misfarvning i vindue, kammer vest nord
		S3	Spor af lækage i vindue, bryggers vest
...			

...

6. Vådrum (badeværelser, wc-rum, grovkøkken)

		SS	Bemærkning
...			
6.2	Vægkonstruktion/-beklædning	S3	Væg-fuger ved badekar knækket nogle steder
...			
6.3	Fuger	S3	Fuge omkring badekar har sluppet nogle steder
...			
6.7	Ventilation	S3	Ingen udsugning fra badeværelse
...			

...

11 VVS-installationer

		SS	Bemærkning
...			
11.2	Varmeinstallationer	S3	Rør i rum under altan ikke isoleret
11.3	Afløb	kn	Rør fra vask i køkken og bryggers tilsluttet

Ankenævnet for Forsikring

3.

92484

			regnvand og er faldet fra hinanden
...			

I klagen af 12/6 2018 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"[Klageren] købte en bopælsejendom på Færøerne i tillid til en tilstandsrapport pr. 1. november 2016, som jeg vedlægger kopi af.

I tilstandsrapporten er om taget under pkt. 1.10 anført, at tagtømmer er misfarvet nogle steder under skunken på øst siden. Synsmanden har kategoriseret forholdet som KN, hvilket på dansk vil være UN (undersøges nærmere).

Tilstandsrapporten har ikke konstateret andre forhold angående tag og ydervæg, der er relevante for nærmere sag.

Forsikringsselskabet har anført, at et nedløbsrør under køkkenvasken er gået i stykker og at det muligvis kan være årsag til skimmelsvamp i ydervæg.

Det afvises, idet skimmelsvamp er konstateret på alle fire ydervægge i bopælen på stueetagen og ikke blot i nærheden af køkkenvasken. Det må have formodningen for sig, at årsagen til skimmelsvampen er en anden end nedløbsrøret og at der er forbindelse mellem skimmelsvampen i taget og ydervæg i stueetagen, hvor der er direkte kontakt.

[Klageren] og sælger har henvendt sig til synsmanden for at få afklaret, hvordan denne bemærkning om misfarvninger skulle forstås og hvad det evt. skulle undersøges nærmere. Både [klageren] og sælger oplyser, at synsmanden telefonisk har oplyst, at det alene var misfarvninger og at det havde intet på sig.

Efterfølgende er [klageren] blevet opmærksom på, at det er ikke kun misfarvninger på tagtømmer på øst siden, men at tagtømmeret på øst og vest siden og alt taget og alle fire ydervægge i stueetagen (under loftet) er angrebet af skimmelsvamp.

Da [klageren] blev opmærksom på det, kontaktede [klageren] selskaberne [virksomhed 1] og [virksomhed 2], der undersøger og vejleder om bl.a. indeklima og skimmelsvamp. Undersøgelser af overflader i skunken og indeluft i stueetagen viser massivt indehold af skimmelsvamp, jf. vedlagte Mycometer undersøgelser af henholdsvis 3. februar 2017, 4. februar 2017 og 18. april 2017.

[Virksomhed 1] og [virksomhed 2] har begge to oplyst uafhængigt af hinanden, at det er tydeligt for det blotte øje, at det er ikke misfarvninger men skimmelsvamp ude i skunken.

Synsmanden har begået en fejl ved at oplyse, at der er misfarvninger nogle steder i skunken på øst siden, der burde blive undersøgt nærmere. Synsmanden har begået en fejl ved ikke korrekt at oplyse, at det kan konstateres skimmelsvamp ude i skunken.

Synsmanden burde have konstateret skimmelsvamp ved at se og lugte det og have anført forholdet som K3 (meget alvorlig fejl) og ikke som KN (undersøges nærmere).

Synsmanden er underlagt professionsansvar, jf. bl.a. FED 2002.1263 og FED 2002.321, hvor synsmanden ifaldt ansvar på trods af, at synsmanden have kategoriseret de pågældende forhold som UN (undersøges nærmere)."

Selskabet har i brev af 17/8 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Forsikringstageren har tegnet en ejerskifteforsikring hos Betri Trygging (forsikringspolice bilag 1), med oprettelsesdato den 1. februar 2017, hvor vi fik tilstandsrapporten (bilag 2) tilsendt.

Den 5. februar 2017 blev skaden tilmeldt forsikringsselskabet via mail (bilag 3), hvor forsikringstager forklarer at han efter overtagelsen straks lægger mærke til svamp-lugt og at to specialister har bekræftet svampen.

Den 7. Februar 2017 var forsikringsselskabets taksator på stedet, for at lave en vurdering af skaden. I taksatorrapporten (bilag 4) forklarer taksatoren, at både tag, lægter og spærre var misfarvede. Man kunne ikke med det blotte øje konstatere, at her var tale om svamp, men man kunne konstatere misfarvning.

I tilstandsrapporten er der konstateret misfarvning, hvor det er beskrevet således: "Undertaget misfarvet nogle steder skunk øst" og kategoriserede forholdet som KN (UN).

Forsikringsselskabet mener, at den bygningssagkyndige kun har pligt til at oplyse de synlige forhold i bygningen i tilstandsrapporten. Den byggesagkyndige skal ikke lave undersøgelser for at konstatere om misfarvningen skyldes svamp, lækager eller andet. Den byggesagkyndige har ikke pligt til at vurdere størrelsen af skaden eller årsagen til skaden. Ved at kategorisere forholdet omkring misfarvningen KN (UN) lægger det op til, at forsikringstageren er gjort bekendt med forholdet inden købet af bygningen og kan selv få lavet undersøgelser vedrørende forholdet.

I denne sag er undersøgelsen lavet den 3. februar 2016, efter købet af bygningen blev gennemført, og mener forsikringsselskabet, at dette burde være lavet inden handelen. Forsikringsselskabet er af den overbevisning, at hvis anvisningen i tilstandsrapporten om at undersøge forholdet omkring misfarvningen, ville man opdage og konstatere omfanget af skaden.

Tilstandsrapporten har givet klare fingerpeg om, at der var forhold som burde blive undersøgt nærmere. Karakteren KN (UN) må betragtes som den alvorligste af alle karakterer. Når et forhold har fået karakteren KN (UN) bør køber og sælger derfor enten få foretaget en undersøgelse, eller aftale, hvem der betaler eller sørger for udbedring af de mangler, som undersøgelsen evt. vil afdekke.

Den 9. Februar 2017 sendte forsikringsselskabet forsikringstageren meddelelse om, at skaden vedrørende svampen ikke var dækket af ejerskifteforsikringen (bilag 5). Den 23. februar 2017 fik forsikringsselskabet et brev fra forsikringstagers advokat (bilag 6), hvor han forklarer, at forsikringen må dække svampen på vestsiden og andre steder i huset. Den 27. Marts 2017 besvarede forsikringsselskabet forespørgslen fra advokaten (bilag 7) med besked om, at svampen på vestsiden og de andre steder i huset er forbundet med hinanden og er derfor inkluderet i punktet i tilstandsrapporten 1.10 KN (UN).

Den 6. Februar 2018 modtog forsikringsselskabets klagebehandler klagen fra forsikringstager (bilag 8) og den 11. April 2018 besvarede klagebehandleren klagen skriftlig (bilag 9). Bemærk vedrørende bilag 9, at forsikringsselskabet har fået klagebesvarelsen oversat på ny, da den forrige udgave fra klager ikke var korrekt oversat."

Klagerens advokat har i brev af 5/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Klager ønsker, at skimmelsvampeangrebet i tagkonstruktionen dækkes af ejerskifteforsikringen.

Det er konstateret, at hele tagkonstruktionen er angrebet af skimmelsvamp. Men det er ikke klarlagt, hvad er årsagen til angrebet.

Forsikringen mener, at det er en sammenhæng mellem fugt og/eller skimmelsvamp på vestsiden under taget og skimmelsvamp andre steder i ejendommen. Der er ikke håndgribeligt belæg for denne vurdering.

En forklaring på skimmelsvampeangrebet kan være de fire lækager i den indbyggede tagrende, to lækager på vestsiden og to lækager på østsiden.

Tagrenden er indbygget. Derved har tagrenden og de konstaterede lækager ikke været synlige for klager inden ejendoms købet og ej heller for [bygningssagkyndig], der synede ejendommen og udfærdigede tilstandsrapporten.

Det har formodning for sig, at disse lækager har forårsaget et fugtigt miljø inde i tagkonstruktionen.

Det kan ikke afvises, at dette fugtige miljø er årsagen til skimmelsvampeangrebet i hele tagkonstruktionen.

Det har klager pointeret overfor forsikringsselskabet i e-mail korrespondancen i januar og februar 2018. Forsikringsselskabet i afgørelsen af 11. april 2018, har anerkendt, at disse lækager er erstatningsberettigede.

Uvisheden om forholdene omkring årsagen til skimmelsvampeangrebet i tagkonstruktionen bør falde ud til klagers fordel.

Klager har som anført fået medhold fra forsikringsselskabet i, at lækagerne i de indbyggede tagrender dækket af ejerskifteforsikringen. Klager har derved løftet sin bevisbyrde for, at lækagerne er en erstatningsberettiget skade.

Forsikringsselskabet må have bevisbyrden for, at det ikke er lækager i den indbyggede tagrende, der har forårsaget skimmelsvampeangrebet.

Forsikringsselskabet har ej heller ført bevis for, at man ved at undersøge det forhold, at der i tilstandsrapporten under pkt. 1.10 er nævnt 'Undertag misfarvet nogle steder skunk øst,' nærmere ville have afdækket lækager i tagrenderne."

Selskabet har i brev af 21/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"I forbindelse med at forsikringstagers advokat har kommenteret vores høring til Ankenævnet for Forsikring ved skrivelse dateret den 5. september 2018, har vi følgende bemærkninger:

Det fremgår i brevet, at forsikringstageren mener at skimmelsvampen skyldes fire lækager i den indbyggede tagrende. Som advokaten pointerer, har det ikke været muligt for forsikringstager at løfte bevisbyrden for, at svampen kommer fra disse lækager.

Det er netop uvisheden ved det, om der er årsagssammenhæng mellem skimmelsvampen og lækagen som gør, at forsikringsselskabet har godtaget at betale erstatning for selve reparationen af den indbyggede tagrende. At forsikringstager mener, at han har fundet frem til årsagen til skimmelsvampen, fjerner ikke det faktum, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Der er ingen tvivl om, at forholdene vedrørende skimmelsvampen er nævnt i tilstandsrapporten, og derfor er undtaget for dækning. I grunden er det irrelevant hvad er årsagen til skimmelsvampen, da årsagen ikke er betingelse for dækning.

Fakta er, at skimmelsvampen er bemærket ved KN (UN) i tilstandsrapporten, og ville forsikringstager have opdaget omfanget af skimmelsvampen, hvis de nødvendige undersøgelser blev lavet inden overdragelsen af huset.

Sporer af skimmelsvamp er luftbårne og kan det være en grund til, at svampen har bredt sig.

Overdragelsen af huset sker den 1. februar 2017 og den 3. februar 2017 bliver svampeundersøgelsen lavet. At undersøgelsen bliver lavet kun 2 dage efter overtagelsen, må siges at være meget hurtigt, og kan det tænkes, at forsikringstageren havde mistanke om skimmelsvampen inden overtagelsen.

Da forsikringsselskabets taksator var første gang den 7. februar 2017, spurgte han forsikringstager om, hvorvidt forsikringstager ikke havde set misfarvningen inden købet af huset. Forsikringstageren svarede bekræftende, at have set misfarvningen. Men at han ikke vidste, at der var tale om skimmelsvamp.

Som afsluttende bemærkning kan nævnes, at forsikringstager er ansat i et ...firma som ... Derfor må det konkluderes, at forsikringstager er byggesagkyndig og giver det en formodning om, at han har indgående kendskab til byggefaget.

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 16/10 2018, hvori det bl.a. er anført:

"Det er min klients og min opfattelse, at afvisningen af dækningen er uberettiget, idet indholdet af tilstandsrapporten på ingen måde indikerer, at der skulle være så omfattende problemer med skimmelsvamp.

...

Af pkt. 1.10 i tilstandsrapporten fremgår, at taglægter er misfarvet nogle steder under skunken på østsiden.

Umiddelbart efter, at tilstandsrapporten var udfærdiget, henvendte både min klient og sælger sig til den bygningssagkyndige for at få afklaret, hvordan denne bemærkning i pkt. 1.10 om misfarvninger skulle forstås, og hvad der evt. skulle undersøges nærmere. Både min klient og sælger fik af den bygningssagkyndige oplyst, at der alene var tale om misfarvninger, og at disse var uden betydning.

Efterfølgende har det vist sig at tagtømmeret på øst- og vestsiden og alt taget er angrebet af skimmelsvamp. Der henvises i denne forbindelse også til mycometer undersøgelserne foretaget 3. februar, 4. februar og 18. april 2017, hvor undersøgelser af overflader i skunken og indeklimaet i stueetagen viser massivt indhold af skimmelsvamp.

I tilstandsrapporten nævnes ikke noget om vestside, og der er heller ikke i tilstandsrapporten konstateret andre forhold vedrørende tag og ydervægge, der er relevante for denne sag.

Der er ingen tvivl om, at der er tale om en misvisende og klart ufyldestgørende beskrivelse af forholdene i tilstandsrapporten, og min klient har således ikke på grundlag af tilstandsrapporten haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Ud fra oplysningerne i tilstandsrapporten og efterfølgende telefonsamtale med den bygningssagkyndige er der heller ingen tvivl om, at min klient med rette har kunnet forvente, at hverken vestsiden eller taget var angrebet af skimmelsvamp, og at der ikke var anledning til at undersøge disse forhold nærmere.

Det må ligeledes lægges til grund, at den bygningssagkyndige som udfærdigede tilstandsrapporten ud fra den konstaterede misfarvning på østsiden burde have undersøgt, om der kunne konstateres skader og skimmelsvamp andre steder i huset. Det på betragtes som en klar fejl, at den bygningssagkyndige ikke har undersøgt andre steder i huset nærmere. Da den bygningssagkyndige heller ikke har gjort bemærkninger om, at vestsiden, taget eller andre steder i huset burde undersøges nærmere, er selskabet forpligtet til at dække skaden.

Forsikringsselskabet bemærker, at min klient selv er ..., og at han derfor selv er byggesagkyndig og har indgående kendskab til byggefaget.

Dette afvises.

Min klient havde den 1. februar 2017 ingen erfaring med skimmelsvamp eller lignende. Derudover besidder han ikke godkendelse til at udarbejde tilsynsrapporter. Det er [bygningssagkyndig], der er den bygningssagkyndige i denne sag, og ikke forsikringstager.

Som tidligere pointeret bemærkes, at [bygningssagkyndig] er underlagt et professionsansvar, jf. FED 2002.1263 og FED 2002.321."

Hertil har selskabet i brev af 7/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringstager hævder, at have henvendt sig til den bygningssagkyndige umiddelbart efter, at tilstandsrapporten blev lavet og at bygningssagkyndige sagde, at der alene var tale om misfarvninger, og at disse var uden betydning.

Denne udtalelse er forsikringsselskabet ikke blevet gjort opmærksom på før i sagen, og kan denne såkaldte udtalelse virke besynderlig. Hvis bygningssagkyndige mente, at misfarvningen var uden betydning, ville han ikke kategorisere misfarvningen med KN (UN), men ville bygningssagkyndige i så fald bemærke forholdet med en anden ubetydeligere grad.

Den bygningssagkyndige har undersøgt alt huset ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Han har lavet en bemærkning om, at der var misfarvning at se. Efter at undersøgelsen blev lavet, kan det konstateres, at der er klar sammenhæng mellem misfarvningen, som bygningssagkyndige bemærkede, og resten af svampen i huset.

Vi vil endnu engang påpege, at det er ikke opgaven hos den bygningssagkyndige at vurdere omfanget og årsagen til misfarvningen, men at gøre sælger og køber opmærksom på forholdet. Det er av vores overbevisning, at hvis anvisningen i tilstandsrapporten blev fulgt, om at undersøge forholdet nærmere, ville man opdage og konstatere omfanget af skaden. Dette kan også bevises, da forsikringstager umiddelbart efter købet lavede en undersøgelse af misfarvningen, og fik derefter konstateret skaden. Desværre burde forsikringstager have lavet denne undersøgelse inden overtagelsen af huset."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 11/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Betri Trygging får det til at fremstå således, at en stor undersøgelse blev sat i gang efter, at min klient overtog huset. Det er ikke korrekt

Både [virksomhed 2] og [virksomhed 1] kunne ved en simpel iagttagelse af forholdende konstatere svamp, hvilket understøtter, at [bygningssagkyndig], som er underlagt et professionsansvar, burde have kategoriseret de pågældende forhold som K3.

Det bemærkes, at [virksomhed 2] og [virksomhed 1] foretog disse iagttagelser under samme forudsætninger i forhold til adgang til skunken m.v., som [bygningssagkyndig]."

Selskabet og klagerens advokat har fremsendt yderligere breve af 22/2, 8/3, 20/3, 26/3 og 23/4 2019 til nævnet. Nævnets sekretariat har den 3/7 2019 bedt klagerens advokat og selskabet om yderligere oplysninger. Selskabet har herefter den 9/7 2019 fremsendt fotos fra taksatorbesigtigelser den 7/2 2017 og den 25/4 2017. Klagerens advokat har i brev af 14/7 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klager har modtaget følgende spørgsmål:

1. Du har vedlagt mycometer analyser for skimmel. Vi skal for god ordens skyld bede om en oversættelse til dansk af analyseresultaterne af 4/2 2017 og 18/4 2017 vedrørende prøveudtagningsstederne.
2. Er prøven den 4/2 2017 fra skunkrum taget i det østlige skunkrum?
3. Du skriver, at tagtømmeret på øst og vest siden og alt taget og alle fire ydervægge i stueetagen (under loftet) er angrebet af skimmelsvamp. Findes der undersøgelsesrapporter, der dokumenterer dette, eller hvordan er omfanget af skimmel konstateret?

4. Er det muligt at få fotos af huset, så man kan se, hvordan det er bygget? Vi har samtidig spurgt selskabet, om de har fotos fra besigtigelsen.

Besvarelsen er som følger:

Ad. 1 – Oversættelse af analyseresultater:

...

Ad. 2

Ja, prøven er taget fra det østlige skunk rum på undersiden af tagpladen. Tagpladen er krydsfiner med bitumen tagbelægning.

Ad. 3

Der findes de omtalte dokumenter i pkt 1 (4/2-2017 og 18/4-2017) foruden indeluftsundersøgelse (air-rapport) lavet af [virksomhed 1], der ligger i sagen. Derudover er der billederne i sagen.

Efter at specialisterne uafhængig af hinanden havde konstateret at væggen i køkkenet og skunken både øst og vest var angrebet af skimmel dvs. hele skunken 100%, begyndte klager på nedbrydelse af forsatsvæggen. Det viste sig hurtigt at problemet ikke var lokalt, men omfattede hele 1. salen. Efter nedbrydelsen af 1. salen blev hele 1. salen og skunken rensset med tør is.

Derefter kontaktede [virksomhed 2] klager og meddelte at de havde en mistanke at hele tagkonstruktionen var angrebet med skimmel. De tog stikprøver fra tagkonstruktionen ved at fjerne gipspladen, dampspærren og isoleringen nogle udvalgte steder og kunne hurtigt konstatere at hele tagkonstruktionen var angrebet.

Derefter bad klager [virksomhed 2] om at dokumentere skimmelsvampen på undersiden af tagpladen den 18. april 2017. Nedbrydelsen af undersiden af tagkonstruktionen gik i gang og hele loftet havde synlig skimmelvækst over det hele. Alt blev efterfølgende rensset med tør is. Fakturer af rensningsarbejdet kan ligeledes dokumentere omfanget.

Ad. 4

Tre fotos er uploadede:

Billede nr 1 er af køkkenalrum, hvor forsatsvæggen er fjernet. På billede nr 2 er loftet (2. sal) og hvordan situationen så ud, da klager overtog huset. Læg mærke til lugerne til skunken. På billedet nr 3 ses skunken på østsiden efter at nedbrydelsen er færdig af både skunkvæg og tagkonstruktion og at skunken er rensset med tør is. Forskellen af rensset overflade og skimmel angrebet overflade er tydelig.

Klager pointerer at hele skunken på både øst og vest havde samme sorte skimmelangreb og var tilgængelig for den sagkyndige.

Derudover pointeres at begge specialisterne uafhængig af hinanden på hvert sit tidspunkt observerede ved første øjekast, at der var tale om skimmel, og at en undersøgelse ikke var nødvendig. Men klager ønskede nu da de var på stedet og havde måleudstyr i bilen, at de dokumenterede skimmelsvampen.

Ydervæggen:

Træbeklædning
Afstandslist
Vinddug
Isolering
Beton
Forsatsvæg

Opbygning forsatsvæg:

Sort pap (årg 1987)
Træstolper m/isolering
Alukraft
Mdf-plader

Gavlene er støbt helt op til underside tagkonstruktion.

På langsiderne af huset er betonydervæg op til underside vinduer, derefter er der en let træ yder-
væg op til tagkonstruktion."

Selskabet har i brev af 3/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Som tidligere nævnt er der flere punkter i tilstandsrapporten med betegnelsen KN (UN), da der flere steder er misfarvninger på grund af vand der lækker ind, f.eks. er der rør der er forbundet til regnvand, som er gået fra hinanden. Ingen af disse punkter er undersøgt inden [klager] køber og overtager huset.

Den bygningssagkyndige kan og skal ikke gøre fysiske indtriv i bygningen og begynde at lede, bore el. for at finde frem til årsagen til fejlene, som han har opdaget, derfor bliver der oplyst KN der hvor han kan se, at der er tale om fejl, men ikke har mulighed for at undersøge dette nærmere. Derfor er det op til sælger/køber at undersøge KN nærmere.

Ud fra de anmærkninger som er i tilstandsrapporten med blandt andet 13 KN og 15 53, burde det være indlysende for køber at her var mange punkter som skulle undersøges nærmere inden overtagelse, og at der var stor sandsynlighed for, at der var nogle alvorlige fejl med huset.

Derudover er køber byggesagkyndig og burde være klar over betydningen af punkterne i tilstandsrapporten.

Hvis alle KN punkterne i tilstandsrapporten var blevet undersøgt nærmere som anbefalet inden overtagelse, ville omfanget af skimmelsvamp være opdaget med det samme, det ville også været opdaget hvor langt skimmelsvampen havde spredt sig.

Dette kan vi tydeligt se i [virksomhed 2] undersøgelsen, som blev lavet efter at [klager] havde overtaget huset, hvor der oplyses, at da [virksomhed 2] begyndte at undersøge svampeskaderne, opdagede de med det samme, at svampen havde spredt sig, og hele tagkonstruktionen var angrebet af skimmelsvamp.

Ankenævnet for Forsikring

11.

92484

Var dette arbejdet udført som anbefalet i tilstandsrapporten inden overtagelse af huset, var skadens omfang opdaget med det samme.

Ud fra foreliggende fakta i sagen, stammer problemerne med skimmelsvamp fra de nævnte punkter i tilstandsrapporten, som var lavet inden huset blev solgt og overtaget."

Klagerens advokat har i indlæg af 25/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Betri Trygging får det til at fremstå således, at en stor undersøgelse blev sat i gang efter, at min klient overtog huset. Det er ikke korrekt.

Både [virksomhed 2] og [virksomhed 1] kunne ved en simpel iagttagelse af forholdene konstatere svamp, hvilket understøtter, at [bygningssagkyndige], som er underlagt et professionsansvar, burde have kategoriseret de pågældende forhold som K3.

Der henvises desuden til svar givet mht dette tidligere.

Betri Trygging antager at intet blev undersøgt. Dette er ikke korrekt. Der er tale om i alt 13 stk 'kn' i undersøgelsen. Bare det taler sit eget sprog mht kvaliteten af udarbejdelse af tilsynsrapporten.

Der er aldrig blevet nævnt noget om fysiske indgreb i bygningen. [Virksomhed 2] og [virksomhed 1] foretog iagttagelser under samme forudsætninger i forhold til adgang til skunken m.v., som [bygningssagkyndig]. Dette ved blot at åbne skunklemmene og kigge ind. Helt uden værktøj eller noget."

Selskabet og klagerens advokat har udvekslet yderligere synspunkter i indlæg af 8/10 og 22/10 2019 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af en luftprøveudtagning for skimmelsvamp den 3/2 2017 fremgår bl.a.:

"Bemærkninger: Kraftig lugt af skimmelsvamp fra ydervæggen

...

Prøve Nr.	Prøve ID	Mycometer-air værdi per m³	A+	A	B	C
1	Stue/Køkken, stueetagen	1817				x

"

Af en mycometeranalyse for skimmelsvamp af 4/2 2017 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

12.

92484

"

Prøve ID/Nr.	Prøvested, overflade type	Prøve-tagnings dato (dd.mm.yyyy)	Mycometer surface tal	Resultat Kategori A	Resultat Kategori B	Resultat Kategori C
1	Tróðurpláta inni í skunkinum	04.02.17	8300			X
2	Tjörupapp í køksveggi	04.02.17	1791			X

...

Id nr. 1 - Undersiden af tagpladen inde i skunken.

Id nr 2. Pap i køkkenvæggen (Sort pap fra forsatsvæg i køkken alrum)."

Af en mycometeranalyse for skimmelsvamp af 18/4 2017 fremgår bl.a.:

"

Prøve ID/Nr.	Prøvested, overflade type	Prøve-tagnings dato (dd.mm.yyyy)	Mycometer surface tal	Resultat Kategori A	Resultat Kategori B	Resultat Kategori C
1	Tróðurpláta uppi undir kippinum	18.04.17	1400			X

...

Id nr 1. Undersiden af tagpladen ved kip."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"13.00 Tidsbestemte bestemmelser

13.01 Forsikringen omfatter skade og risiko for skade, som forelå på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen, og som bliver stadfæstet og anmeldt i forsikringsperioden.

...

D. Skade og risiko, som er omfattet af forsikringen

30.00 Hvad er omfattet af forsikringen

30.01 Forsikringen omfatter reparation af aktuel skade og fysiske forhold i bygningerne, der medfører en nærtliggende fare for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsafsnit.

30.02 Begrebet skade, omfatter brud, lækage, forvanskning, svækkelse, opståen af revner, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningerne, som væsentlig forringer værdien eller anvendelsesmulighederne på bygningerne, sammenlignet med andre bygninger i samme alder og i almindelig god stand. Manglende bygningskomponent kan være en skade.

30.03 Begrebet nærtliggende fare for skade betyder, at der erfaringsmæssigt vil ske en skade, hvis ikke omfattende vedligeholdsmæssige eller andre forebyggende foranstaltninger iværksættes.

Undtagelser og begrænsninger

Forsikringen omfatter ikke:

Forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten, undtaget, hvis forholdene utvetydigt er forkert beskrevet i rapporten. Der er tale om forkert beskrevne forhold, hvis beskrivelsen er misvisende, eller hvis den ikke er grundig nok, således, at en køber, på basis af bruge rapporten, ikke har haft anledning til vurdere de faktiske forholds art, omfang og betydning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/2 2017 og konstaterede straks en kraftig skimmellugt. Han fik foretaget undersøgelser, som har afdækket, at hele tagkonstruktionen og ydervæggene i husets stuetage var angrebet med skimmel.

Klagerens krav er dækning for skimmelafrrensning, der har indebåret fjernelse af lofter og skunkvægge på loftsetagen og forsatsvægge i stueetagen. Han har anført, at den bygningssagkyndige burde have konstateret skimmelsvamp ved at se og lugte den og have anført forholdet i tilstandsrapporten som S3 [K3] og ikke som KN [UN]. Han har endvidere anført, at det har formodningen for sig, at de konstaterede lækager i den indbyggede tagrende på øst- og vestsiden af huset har forårsaget et fugtigt miljø inde i tagkonstruktionen.

Selskabet har anerkendt at dække utæthederne ved de skjulte tagrender og en lækage ved vindue i stuetagen mod sydvest. Selskabet har afvist at dække afrensning af skimmelsvamp med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 1.10 med karakteren KN, og at klageren ville have opdaget omfanget af skimmelsvampen, hvis de nødvendige undersøgelser var lavet inden overtagelsen af huset. Selskabet har endvidere anført, at det ud fra tilstandsrapporten med blandt andet 13 KN og 15 S3 anmærkninger burde have været indlysende for klageren, at her var mange punkter, som skulle undersøges nærmere inden overtagelse, og at der var stor sandsynlighed for, at der var nogle alvorlige fejl ved huset.

Af tilstandsrapportens pkt. 1.10 Undertag/-plader fremgår, at "Undertag misfarvet nogle steder skunk øst". Af tilstandsrapportens pkt. 11.3 Afløb fremgår, "Rør fra vask i køkken og bryggers tilsluttet regnvand og er faldet fra hinanden". Den bygningssagkyndig har givet begge forhold

karakter KN, som beskriver forhold, der bør undersøges nøjere. Tilstandsstandsrapporten har endvidere flere KN og S3 anmærkninger om tegn på fugtindtrængning eller risiko herfor.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at utæthederne ved de skjulte tagrender har medført de konstaterede udbredte skimmelangreb på undertagspladerne og i ydervæggene. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække en skimmelaflrensning som en følgeskade af det dækningsberettigende forhold.

Efter nævnets praksis kan et skimmelangreb i sig selv udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, såfremt der på overtagelsestidspunktet er tale om et massivt angreb, der påvirker anvendelsesmulighederne (brugbarheden) af først og fremmest beboelsesdelen nævneværdigt.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet imidlertid, at klageren ikke har bevist, at forholdene utvetydigt er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at klageren på grundlag af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage det anmeldte forholds art (karakter), omfang og betydning i betragtning inden købet af ejendommen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på tilstandsrapportens mange S3 og KN anmærkninger om tegn på fugtindtrængning eller risiko herfor. Nævnet finder, at det er alment kendt, at forekomst af fugt også kan medføre forekomst af skimmel. Karakteren S3 beskriver en meget alvorlig fejl, som vil medføre, at funktionen af bygningsdelen snart vil svigte og kan forventes at føre til skade på andre bygningsdele. Karakteren KN beskriver forhold, hvor den bygningssagkyndiges visuelle undersøgelse ikke er tilstrækkelig til at vurdere skaden eller eventuelle følger, og som derfor bør undersøges nøjere. Nævnet finder, at såfremt klageren på baggrund af tilstandsrapporten på dette tidspunkt havde ladet foretage relevante undersøgelser, ville han inden købet og ikke først kort efter overtagelsen være blevet bekendt med det nu anmeldte forhold af skimmel i tagkonstruktion og ydervægge.

Ankenævnet *for* Forsikring

15.

92484

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for afrensning af skimmel.

Nævnet bemærker, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om den bygningssagkyndige har pådraget sig ansvar i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels