Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. november 2019 blev i sag nr. 93276:

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 basis ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Han overtog huset, der er opført i 1954, den 13/5 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/2 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse**
…
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?
Tagrum kan ikke besigtiges da der ingen adgang er til tagrum via loftlem eller anden åbning.
…
Registrering af bygningens tilstand
…
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten
1. Ingen bemærkninger
…
Sælgers oplysninger om ejendommen
…
2.5 Er adgangen til tagrum blokeret?
Hvis ja, hvordan [nej]"

I klageskema af 3/1 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
…

2. 93276

Primo 2018 anmeldte jeg telefonisk til Gjensidige Forsikring, at jeg havde konstateret, at der i sydfacaden udhæng manglede ventilationsåbninger til tagrummet. I nordfacaden var der etableret ventilation.
…
… Ifølge Erhvervsstyrelsens 'Vigtig Information' side 2, så skal taget ventileres fra begge facadeudhæng. For at understrege vigtigheden af ventilation, har Erhvervsstyrelsen i 'Vigtig Information for typehus 1960-1976' på side 3 skrevet følgende: 'Hvis tagrummet er efterisoleret, skal det være udført, så der ikke er lukket for ventilationen mellem den yderste del af spærene, tagpladerne og isoleringen'.

Generelt står der i Erhvervsstyrelsen Huseftersyn:
'Vigtige oplysninger om huseftersyn' på side 2 af 19: 'Den bygningssagkyndige bør finde alle synlige skader og forhold, som kan give skader'.

Videre står der på samme side:
'Eftersynet handler om synlige forhold ved huset, som har givet – eller senere kan risikere at give en skade'.

Den manglende ventilation er ikke nævnt hverken af den bygningssagkyndige, der lavede tilstandsrapporten eller af sælger. Mht 'nedsætter husets værdi', så er det endog meget klart for mig, at vil jeg sælge huset, så er jeg nødt til at oplyse om den manglende ventilation, idet jeg nu er bekendt med den.
…
Gjensidige fremsender i sagens forløb en ankenævnskendelse (89800). Gjensidige mener, at de med denne kendelse kan sidestille og dermed afvise dækning for mit forhold. Efter min mening kan min situation ikke sammenlignes med ankenævnskendelsen. Dækningen af skimmelsvampangreb inde i tagrummet blev afvist fordi, det blev påvist, at den stammede fra en kuldebro inde i tagrummet og ikke fra manglende ventilation – ligeledes inde i tagrummet.

Altså ikke manglende ventilation udefra og ind i tagrummet. I Ankenævnskendelse 89044 får klager medhold i, at manglende ventilation af tagrum er en vigtig sag vedrørende bygningsskader i tagrum.

Min situation er, at jeg nu ved, at jeg har et problem med manglende ventilation af tagrummet. Vil jeg sælge, bliver jeg nødt til at oplyse dette til køber, som formentligt vil kræve afslag (samtlige kr. 15.000,- plus moms). Siger jeg ikke noget, kan jeg efterfølgende blive gjort ansvarlig. Venter jeg på, at der skal komme fugt i tagkonstruktionen og kan jeg dokumentere dette, så kan Gjensidige jo bare argumentere med, at jeg har 'ladet stå til'. Det kan jo også være, at Gjensidige er så heldige, at udløbstiden er passeret, så er de jo fri for at dække.
...
Tilsyneladende er ovenstående kommet fra en fejlbehæftet tilstandsrapport. Hvorfor 'går' Gjensidige ikke efter dette?

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Jeg vil opnå, at Gjensidige Forsikring skal anerkende, at den manglende ventilation i udhæng er et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen og derfor skal Gjensidige erstatte mig kr. 13.800 (excl. Moms) minus selvrisiko."

3. 93276

Selskabet har i brev af 21/2 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Sagens fakta**
Der er tale om en ejendom, som er opført 1954. Ejendommen er et typehus med et grundareal på 108 m2 samt 84 m2 kælder. Den 24. februar 2016 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt forsikringstagers klage).

Den 13. maj 2016 overtager forsikringstager ejendommen. Samme dato træder Ejerskifteforsikringen ikraft, forsikringen er tegnet for en 5-årig periode, police vedlægges (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende for forsikringen (bilag B).

Sagsfremstilling:
Den 12. februar 2018, små 2 år efter overtagelsen af ejendommen, anmelder vores forsikringstager manglende ventilation i tagkonstruktionen. Vi anmoder om yderligere oplysninger. Dette modtager vi den 1. maj 2018 i form af tilbud med svar på de ønskede spørgsmål samt et par fotos (bilag vedlagt vores forsikringstagers klage). Vores forsikringstagers tømrer … oplyser i tilbud af 9. april 2018, at 'stern er monteret sådan at tagfod og tag ikke bliver udluftet. Beskrivelse af skaden kan først ses når stern er afmonteret' (bilagt vores forsikringstagers klage).

Som anført i vores forsikringstagers sagsfremstilling overdrages sagen til vores taksator … (taksator 1), som drøfter sagen med tømrer. Taksator 1 meddeler herefter, at der ikke er konstateret skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom taksator 1 vurderer, at der ikke er nærliggende risiko for skade. Taksator 1 afviser herefter, at der foreligger en dækningsberettigende skade.

Vores forsikringstager påklager afgørelsen til skadeafdelingen, som anmoder taksator … (taksator 2) om at foretage besigtigelse.

Taksator 2 foretager besigtigelse den 8. oktober 2018 af bl.a. det anmeldte forhold. Taksator 2s fotorapport vedlægges som bilag C.
…
Vores forsikringstager påklager herefter afgørelsen til Den klageansvarlig enhed, som svarer vores forsikringstager den 11. december 2018 (bilag D). Den klageansvarlig enhed konstaterer tilsvarende skadeafdelingen, at hverken tømrer eller taksator 2 har konstateret, at det anmeldte tilsyneladende har manifiseret sig i skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor forholdet ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.
…
Vores vurdering
Vi skal nedenfor komme med vores kommentarerer og vurdering i relation til det anmeldte forhold.

Hen ved to år efter overtagelsen af ejendommen anmelder vores forsikringstager manglende ventilationsåbninger til tagrum i sydfacaden.

Vores forsikringstagers tømrer oplyser i tilbud af 9. april 2018, at 'skaden kan først ses når stern er afmonteret i tagfod', ligesom nærmere beskrivelse ikke kan ske før sternet er afmonteret.

Vores taksators 2 besigtiger af ejendommen. Ved besigtigelsen forekommer det ligeledes taksator 2, at der ikke er udført ventilationsspalter i sydfacaden. Taksator 2 kan dog ikke konstatere om forholdet har manifesteret sig i egentlig skade, da der ikke er adgang til tagrummet. Taksator 2 foretager en nærmere visuel inspektion af sternbrædder samt loft inde i beboelsen, hvor der ikke kan konstateres skade, heller ikke i form af fugtaftegninger eller anden misfarvning.

Uanset om sydfacaden evt. burde være udført med ventilationsspalter, er dette ikke i sig selv udtryk for en dækningsberettigende skade under ejerskifteforsikringen. Ved skade forstås en eller anden form for bygningsmæssig ødelæggelse, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere. Da den manglende ventilation ikke har manifesteret sig i nogen form for ødelæggelse af eller i bygningen, som nedsætter bygningens værdi/brugbarhed i nævneværdigt omfang, er der ikke tale om en dækningsberettigende skade.

Vi konstaterer videre, at skadebegrebet 'fysiske forhold, der giver nærliggende risiko for skade' ikke er realiseret, idet der nu, to år efter vores forsikringstagers overtagelse af ejendommen, ikke umiddelbart er konstateret skade.

Vi noterer os i øvrigt, at stålpladetaget formentlig blev oplagt i 1990'erne, hvorfor vi må konstatere, at taget med sin konstruktion har vist, at konstruktionen fungerer som den skal (bilag E).

På det foreliggende grundlag må vi derfor fastholde at vores forsikringstager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at der foreligger en dækningsberettigende skade. Vi fastholder, at forholdet som det aktuelt er belyst, ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Allerede fordi der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand er der ikke grundlag for at drøfte 'nedsættelse af husets værdi', som vi dog fastholder, ikke er udtryk for en økonomisk vurdering.

Det tilkommer ikke os, at vurdere hvorvidt det anmeldte evt. burde være omtalt i tilstandsrapporten. Dog må vi fastslå, at den omstændighed, at forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten kan ikke i sig selv medføre at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For kendelse AK 89800 skal vi blot bemærke, at i denne sag, fandt Nævnet, 'at skimmel var en følge af den mangelfulde ventilation …' Forholdet havde således manifesteret sig i en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Forholdet i kendelsen er derfor ikke sammenlignelig med aktuelle.

For fuldstændighedens skyld skal vi anføre, at såfremt vores forsikringstager åbner tagkonstruktionen, og der skulle vise sig følgeskader, er vores forsikringstager naturligvis velkommen til at vende tilbage til os, hvorefter vi vil foretage genbesigtigelse med henblik på en fornyet vurdering."

Klageren har i brev af 26/4 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Mht.: 'Eller der er nærliggende risiko for osv', finder jeg egentligt dette dokumenteret ganske fortrinligt i Sikringsstyrelsen skrift, i Byg-Erfa 99 09 20 SfB (27) samt vedhæftede uddrag af Gjensidiges Bilag B: 'Uddrag af vilkår 2535004_468429 / Bygningsdel/installation'.

På side 3 i Gjensidiges 'Indstilling 93276 / Ankenævnsklage' afsnit 9 skriver Gjensidige: 'Taksator 2 foretager en nærmere visuel inspektion af sternbrædder samt loft inde i beboelsen'. Det var desværre på den modsatte side af huset end der, hvor ventilationen mangler. Retfærdigvis skal siges, at taksator to formentligt heller ikke ville finde fugt i den rigtige side. Foranstående er blot endnu et eksempel på fordrejninger, idet jeg aldrig har anmeldt en fugtskade.

På side 4 afsnit fire i Gjensidiges 'Indstilling 93276 / Ankenævnsklage' afviser Gjensidige, at AK 89800 kan gøres gældende fordi: 'forholdet havde således manifesteret sig i en skade i ejerskifteforsikringens forstand'. Jamen, det er jo netop det, jeg, Sikringstyrelsen Byg-Erfa og Gjensidiges egne betingelser siger, at den manglende ventilation udløser skader.
…
I bilag B ses på side 13, eksempler på dækningsberettigede forhold. Her bemærkes der i underpunkt 3: 'eller medfører nærliggende risiko for trænedbrydende råd og svamp'.

Bygningsdel /installation	Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende
Tagkonstruktion	… mangelfuld eller manglende ventilation, der har medført (eller medfører nærliggende risiko far) trænedbrydende råd og svamp"

Af selskabets brev af 15/5 2019 til nævnet fremgår bl.a.:

"*Byg-Erfa 99 09 20 SfB (27)/forsikringsvilkårene*
Det forhold, at et fagskrift angiver, at der byggeteknisk er en teoretisk risiko, er ikke ens betydende med, at ejerskifteforsikringens skadebegreb 'nærliggende risiko for skade' er aktualiseret eller realiseret.
Fagskriftet kan derfor ikke i sig selv dokumentere eller sandsynliggøre, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Syd- og nordfacade
For så vidt angår syd- og nordfacade skal vi oplyse, at taksator 2 besigtigede begge facader, som det fremgår af taksators fotorapport (bilag C). Taksator oplyser i øvrigt, at forholdene er ens på begge facadesider."

Nævnet har også modtaget klagerens brev af 27/5 2019, selskabets brev af 21/6 2019, klagerens brev af 23/6 2019, selskabets brev af 3/7 2019, klagerens brev af 26/7 2019, selskabets brev af 19/8 2019 og klagerens brev af 25/8 2019.

6. 93276

Nævnet har modtaget bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget fotos. Uddrag af øvrige bilag gengives nedenfor.

Af tømrer- og snedkermesters tilbud af 9/4 2018 fremgår bl.a.:

> "Tilbuddet omfatter.
>
> Montering af stillads
> Nedtagning af ca 8 m stern og tagrende.
> Montering af udluftnings stern
> Montering af tagrender og nedløb.
> Nedtagning af stillads.
>
> Pris 13.800 kr. ex moms.
>
> Svar på spørgsmål.
> 1. Sternet er monteret sådan at tagfod og tag ikke bliver udluftet Beskrivelse af skaden kan først ses når stern er afmonteret i tagfoden.
> 2. Kan ikke beskrives før sternet er afmonteret.
> 3. Dårlig udluftning i tagfoden.
> 4. Montering af udluftning i tagfoden."

Af taksators fotorapport om besigtigelse den 8/10 2018 fremgår bl.a.:

> "Hus fra 1954 med nyere stålpladetag
> …
> Der er ikke ventilation i tagfod, idet der er opsat sternbrædder uden ventilationssprækker ifbm. montage af stålpladetaget
> …
> Entre: Der er loft til kip i hele huset. Der er ikke konstateret fugtskader på lofterne."

Af forsikringsbetingelserne 2535004 fremgår bl.a.:

> "**18. Hvad dækker forsikringen**
> …
> 18.3 Udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade 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 forbyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 13/5 2016. Ejendommen er opført i 1954, og der er på et senere tidspunkt − formentligt i 1990'erne − blevet monteret et stålpladetag. Ejendommen er opført med loft til kip uden adgang til tagrummet. Den 12/2 2018 anmeldte klageren, at der manglede ventilationsspalter til tagrummet i ejendommens sydvendte facade. Klageren har efterfølgende indhentet et udbedringstilbud på 13.800 kr. fra en tømrer. I den nordvendte facade er der ventilationsspalter til tagrummet.

Klageren ønsker, at selskabet skal anerkende, at de manglende ventilationsspalter er en dækningsberettigende skade og dække udgiften på 13.800 kr. Klageren har blandt andet anført, at de manglende ventilationsspalter hverken er nævnt af den bygningssagkyndige eller sælgeren i tilstandsrapporten. Klageren har endvidere anført, at de manglende ventilationsspalter udgør nærliggende risiko for skade på bygningen, og at det blandt andet fremgår af en Byg-Erfa-publikation, at der skal være ventilation i sydfacaden for at undgå skader. Klageren har tillige anført, at han ved salg af ejendommen vil være nødt til at oplyse, at ventilationsspalterne mangler i sydfacaden, hvilket vil påvirke handelsværdien.

Selskabet har blandt andet anført, at det ikke har kunnet konstateres, at de manglende ventilationsspalter i sydfacaden har medført skade på bygningen. Selskabet har videre anført, at et eventuelt økonomisk værditab ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Selskabet finder på denne baggrund, at forholdet ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ifølge forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 dækker forsikringen udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at de manglende ventilationsspalter i ejendommens sydvendte facade på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelserne punkt 18.3.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at de manglende ventilationsspalter har medført fugtskader i form af f.eks. råd eller svamp eller anden skade på ejendommen.

Det, som klageren i øvrigt har anført, herunder at de manglende ventilationsspalter kan påvirke ejendommens handelsværdi, og at der er en teoretisk risiko for fugtskader, kan ikke føre til andet resultat.

Nævnet bemærker, at selskabet har oplyst, at det er indforstået med at besigtige ejendommen på ny, hvis klageren åbner tagkonstruktionen, og der kan konstateres skader.

9. 93276

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings