Ankenævnet *for* Forsikring

Den 18. december 2019 blev i sag nr. 93956:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

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 Dansk Boligforsikring A/S. Han overtog huset den 13/12 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 1/12 2016. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**
…
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten
1.1 Tagbelægning/rygning
K1
Enkelte tagsten ligger ikke helt lige (mindre skævhed/ har forskubbet sig). Der er stedvis mos- og algebegroninger på tagstenene.
Note: Løbende vedligeholdelse (justering/udskiftning af tagsten) må påregnes. Mos- og algebegroninger bør fjernes.
K3
Rygningsmørtlen er stedvis porøs (revner og løshed).
Note: Løbende reparation/vedligeholdelse må påregnes – det vurderes at der er risiko for vandindtrængning (destruktive følgeskader/fugtskader).
…
1.4 Hætter/Aftræk
K3
Rør/anlæg i loftrummet mangler stedvis kondensisolering.
Note: Der er risiko for kondens/forhøjet fugt i loftrummet (fugtskader/destruktive følgeskader).

1.15 Andet Loftlemme
K3
Begge loftlemme er uisolerede og ikke tætsluttende.

Note: Forholdet kan medføre at den varme luft nede fra boligen trænger op gennem loftlemmen og kondensere i loftrummet (der er risiko for fugtskader/destruktive følgeskader).
…
11. VVS-installationer
11. Ingen bemærkninger
…
Sælgers oplysninger om ejendommen
5.1
Har du kendskab til, at der har været reparationer efter fugt, råd-, svampe- eller insektskader i kælderen?
Hvis ja, hvilken, hvor og hvornår?
Fugt i swimmingpool - væg mod vest."

I klageskema af 12/7 2019 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Jeg købte huset i 2016 – december. I den forbindelse var der et ventilationsanlæg nede i poolrummet. Det var der ikke gjort opmærksom på i el-rapport, og der har en del gange været problem med vand, der ikke kunne komme væk. Der har således stået vand på loftet.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
DB skal erkende, at de skal dække skaderne på anlægget og andre skader i den forbindelse."

Selskabet har i brev af 12/8 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Supplerende sagsfremstilling**
Den forsikrede ejendom er overtaget d. 13. december 2016.

Kopi af tilstandsrapport og ejerskifteforsikringspolice fremlægges som bilag A og B.

Den sag, der er indbragt for Nævnet blev anmeldt 2 år efter overtagelsen.

Vi modtog en elektronisk skadeanmeldelse, hvori det beskrives, at ventilationsanlægget til poolrummet er gået i stykker, og at der derfor er sket skader på væggene. Kopi af skadeanmeldesen vedlægges som bilag C. Vedhæftet skadeanmeldelsen var 'Assistancerapport' fra Recover Nordic.

Vi afviste dækning uden besigtigelse i mail af 19. december 2018 (bilag D).

D. 6. februar 2019 modtog vi en mail fra kundens repræsentant, hvori det oplyses, at husforsikringen [husforsikring 2] ikke ville dække skaden som en kortslutningsskade. Kundens repræsentant mente, at ventilationsanlægget var fejlkonstrueret og havde manglet funktion siden overtagelsen af ejendommen i 2016. Mailen fremlægges som bilag E.

Samme dag anmodede skadebehandleren om at modtage husforsikringens afvisning (bilag F.)

Vi modtog rapport fra Envista dateret 10. januar 2019 (bilag G). Stadig 6. februar 2019 anmodede skadebehandleren om yderligere oplysninger, bl.a. oplysninger om en tidligere skade dækket af [husforsikring 1] samt redegørelse for tidsforløbet.

Vi modtog rapporten fra [husforsikring 1] (bilag H) d. 19. februar, men anmodede om yderligere oplysninger, som vi modtog d. 20. februar 2019. Mailkorrespondancen vedlægges som bilag I.

Vi sendte en konsulent ud og besigtige forholdet d. 4. marts 2019. Kopi af konsulentens notat og tilhørende fotos fremlægges som bilag J.

Vores konsulent afviste forholdet under besigtigelsen (pga. anmærkning i tilstandsrapporten), og da han havde opfattelsen af, at kunden var enig i vurderingen, sendte taks-afdelingen blot en kort mail med afvisning af forholdet. Mailen dateret 14. marts 2019 fremlægges som bilag K.

Klager har herefter indbragt sagen for Nævnet.

Jeg har i forbindelse med klagen, gennemgået sagen, og har fundet en tidligere skadesag, som kan være relevant for Nævnets vurdering af sagen.

D. 13. juli 2017 fik vi anmeldt utætheder i taget. I skadeanmeldelsen (bilag L) beskrives, at vandet har ødelagt styreaggregat til ventilationsanlægget, og at [husforsikring 1] har dækket en reparation af dette. Sammen med skadeanmeldelsen var indsendt en skaderapport fra Housecenter ([husforsikring 1]) – vedlægges sammen med skadeanmeldelsen (bilag L).

Vi besigtigede den skade d. 20. juli 2017 – kopi af konsulentens notat og tilhørende fotos fremlægges som bilag M.

Vi afviste, at dække utætheder i taget, da vi ikke vurderede, at de havde været tilstede på overtagelsen og kunne relatere sig til anmærkninger i tilstandsrapporten omkring taget, som ikke var udbedret (bilag N). Afgørelsen er ikke påklaget.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager ønsker, at vi skal dække skaderne på ventilationsanlægget til poolrummet, samt de skader, der opstod 2 år efter overtagelsen, fordi anlægget (igen) brød sammen.

Vi har afvist at dække både ventilationsanlægget og de skader, det har forårsaget, fordi vi mener, de er opstået pga. manglende isolering af anlæg og aftræksrør i loftsrummet. Det forhold var anmærket i tilstandsrapporten med en K3 (se pkt. 1.4 i bilag A), inden klager overtog ejendommen, og da han ikke har foretaget en udbedring, men blot brugt pool og ventilationsanlæg, som det var, har anlægget forårsaget præcist de anmeldte skader.

Vores besigtigelseskonsulent oplyser, at ventilationsanlægget transporterer meget fugt ud af poolrummet (meget fugtigt miljø).

Når anlæg og aftræksrør er uisolerede i loftsrummet, vil der opstå ekstremt meget kondens (forskellen mellem den varme luft og det kolde loftsrum), både i rør og anlæg, og både indvendigt og udvendigt. Se konsulentens notat – bilag L. Kondensen vil være så stor, at der kan stå vand i anlægget. Desuden vil fugten og kondensen være så stor i selve tagrummet, at der kan ske

fugtskader i selve tagrummet. Der henvises til konsulentens fotos og de fugtmålinger, der er taget. Foto 35 og 36 viser målinger af fugt i længere og tættere afstand fra anlægget.

Konsulenten oplyser, at el-installationerne bliver ødelagt af fugten og dermed formentlig er kortsluttet. Se også Envistas rapport (bilag G), de kommer til samme konklusion.

Allerede i 2017 havde vores kunde problemer med anlægget første gang. Dengang dækkede hans husforsikring ([husforsikring 1]) en udskiftning af motoren til anlægget. [Husforsikring 1] vurderede, at det var vandindtrængen fra taget, der havde forårsaget beskadigelse af styringsmotoren til ventilationsanlægget.

Det fremgår af Envistas rapport, at klager dengang modtog tilbud på et nyt ventilationsanlæg, men at kun motoren blev skiftet. Rør og anlæg blev heller ikke ved den lejlighed isoleret.

Vores konsulenter har både i 2017 og i 2019 vurderet, at der var utætheder i taget. Ved vores besigtigelse i marts 2019 (bilag J) vurderede konsulenten, at aftrækshætten er utæt. Fotos 14 og 39 viser vand på gulvet i loftsrummet under taghætten.

Ved vores tidligere besigtigelse i juli 2017 (bilag M) var der også kommet vand ind i forbindelse med et kraftigt regnvejr. Vi kunne ikke dengang med sikkerhed sige hvor utæthederne var, men der var tydeligvis utætheder. Vi ved ikke, om klager fik tætnet taget i 2017 (ikke dækket af [husforsikring 1] – se bilag L), men konsulenten, der besigtigede i marts 2019 oplyser, at tagrummet bærer præg af gamle utætheder.

Indtrængende vand i tagrummet bidrager til fugtskaderne på anlæg, herunder el-installationerne til anlægget.

Konsulenten oplyser, at problemerne skyldes fugt i tagrummet som følge af det uisolerede anlæg og rør.

Konsulenten fastholder, at den manglende isolering af rør og anlæg har forårsaget kondens og vand i anlægget og i sidste ende nedbrud. I 2017 var det motoren til anlægget, der brød sammen og i 2018 skete der kortslutning i el-installationerne på loftet til anlægget. Begge dele er efter konsulentens opfattelse forårsaget af det fugt i loftsrum og anlæg (til tider vand), som gør, at anlægget ikke kan fungere efter hensigten, og til sidst stopper.

Når anlægget ikke virker, vil der ske følgeskader i poolrummet (vægge osv.), da fugten ikke transporteres væk.

Vi vurderer ikke umiddelbart, at der er andre fejl på ventilationsanlægget, men det er naturligvis svært at vide, da anlægget siden overtagelsen har været brugt uden at foretage udbedring K3 anmærkningen i tilstandsrapporten.

Da forholdet skyldes manglende udbedring af forhold anmærket i tilstandsrapporten, kan det ikke kræves erstattet under den tegnede ejerskifteforsikring.

Det er forsikringstager, der har bevisbyrden for, at der er andre fejl ved ventilationsanlægget og at fejlene var tilstede på overtagelsestidspunktet, og er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang."

Klageren har i brev af 13/9 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Anlægget virkede efter hensigten, da jeg flyttede ind i december 2016, og i El-rapporten er der ikke gjort anmærkninger om de nævnte forhold.

Dansk Boligforsikring henviser til tidligere skade i 2017. Her har [husforsikring 1] trukket deres tilsagn tilbage i februar måned, da de ikke mener, at vandet er kommet ind via utæt tag.

Endvidere skriver de, at vandet har forårsaget kortslutning, men [husforsikring 2] afviser nemlig skaden, da der ikke var tegn på kortslutning.

På den baggrund mener jeg ikke, at Dansk Boligforsikring kan afvise skaden."

Selskabet har i brev af 7/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger af 13. september 2019 giver anledning til følgende fra Dansk Boligforsikring A/S' side:

Vi har ikke andet kendskab til villaforsikringsskaden i 2017 end de oplysninger, vi på daværende tidspunkt fik. Dansk Boligforsikring A/S blev ikke inddraget yderligere i sagen, og vores afgørelse blev ikke påklaget.

Vi kan for så vidt godt tilslutte os, at anlægget som sådan fungerede ved vores kundes overtagelse af ejendommen – det har jeg også skrevet i mit tidligere indlæg.

Problemet er, at vores kunde har forsømt at udbedre den K3 anmærkning, der var i tilstandsrapporten omkring den manglende isolering af rør og anlæg. Det er vores konsulents opfattelse, at det er det, der giver vand i anlægget og har forårsaget anlæggets nedbrud.

Som allerede nævnt har der også været utætheder fra taget (bl.a. omkring aftrækshætten), og det ser umiddelbart ikke ud som om, at der er gjort noget ved det i klagers ejertid. Vand og fugt i tagrummet er problematisk for ventilationsanlægget og for de tilhørende el-installationer.

Klager har ikke bevist, at der på overtagelsestidspunktet i 2016 var fejl på ventilationsanlægget, som er dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren har i brev af 22/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Der er ikke ændret på ventilationsanlægget siden indflytningen i 2016. Der er ikke taget forbehold for dette i tilstandsrapporten.

> Den manglende isolering var jo gældende ved købet, og det har ikke noget at gøre med anlægget. På den baggrund kan det kun betragtes som om, at der allerede ved indflytning var fejl på anlægget, og skaden skal dækkes af Dansk Boligforsikring."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget klagerens anmeldelse og fotos af ejendommen. Uddrag af de øvrige bilag gengives nedenfor.

Af police af 13/12 2016 fremgår bl.a.:

> "Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra … ejendommens swimmingpool, jf. tilstandsrapporten side 16, pkt. 5.1, som følge af fugt."

Af Recover Nordics assistancerapport af 18/11 2018 til [husforsikring 2] fremgår bl.a.:

Bygning & skade	
Bygningens grundflade ialt	300 m²
Bygningens vedligeholdelsesstand	Meget god
Skadetype	Andet - skriv under skadeårsag
Skadeårsag	Ventilation i poolrum kortsluttet
Skadeomfang	
Skadeomfang	Grundet kortsluttet ventilation er der fugt i hele rummet Så drypper ned fra lort og løbet ned af vægge
Skadet bygning – målt i m²	
- Loft ialt	30.0 m²
- Loftmateriale	Pudset loft
- Væg i alt	100.0 m²
- Vægmateriale	Mursten
- Gulv i alt	15.0 m²
- Gulvmateriale	Beton

…

Tiltag samt fremadrettede indsats:	
Udført tiltag af Recover Nordic	Etableret udsugning og ventilering
Anbefalet yderligere tiltag	Fugtteknike

…

Er der konstateret synlig skimmelforekomst?	Ja
- Vurderes skimmelforekomst at stamme fra skaden	Ja
- Anbefales skimmelundersøgelse	Ja

Af Envistas rapport af 10/1 2019 til [husforsikring 2] fremgår bl.a.:

> "**Skade og skadeårsag**
> Der er meldt skade på en ventilationsenhed hos forsikringstager. Årsagen til skaden er meldt som en kortslutningsskade. ENVISTA Aktivskade er rekvireret til at foretage en vurdering og besigtigelse af skaden.

Udbedring
På besigtigelsestidspunktet var der ikke foretaget udbedring af skaden på ventilationen.

Vurdering
ENVISTA Aktivskade har besigtiget skadestedet og tilhørende installationer. Vi har været i kontakt med [elektriker] fra [elektrikerfirma] som kender installationen. Denne kontakt blev etableret under besigtigelsen og efterfølgende gennem spørgsmål til skaden. [Elektriker] har besvaret nogle af vores spørgsmål.

Vi har konstateret følgende i forbindelse med besigtigelsen:
- Installation på loft er mangelfuld/ulovlig og ikke færdiggjort. Nogle installationer er helt åbne og der er ikke nogen former for dokumentation/afmærkning på installationen. Dette betød, at vi ikke kunne fejlfinde med vores elektriker, som var med på besigtigelsen.
- Der var vand flere steder på og ved installationen, og det var ikke muligt at identificere om det kom indefra eller udefra (kondens). Det var ikke muligt at åbne låger ind til ventilationen, da de sad ekstremt fast.
- EL tavle–ventilation frakoblet på afbryder. Vores elektriker valgte ikke at forsøge at koble det til pga. installationens beskaffenhed.
- Vi vurderer umiddelbart, at fejlen på anlægget skyldes afledning/fejlstrøm pga. vand, som får HFI relæet til at slå fra i EL tavlen.

…
Følgende informationer er modtaget fra [elektriker] …
- Der har ofte været vand i ventilationsanlægget – op til 50 liter – tappet af anlæg af [ventilationsfirma] ifbm. skift af motor
- Tilkaldt til fejlfinding af anlæg ifbm., at HFI relæ slår fra på ventilationsanlæg Konstateret at motor var defekt og af ældre årgang. [Ventilationsfirma] blev kontaktet og der blev udarbejdet et tilbud på et nyt anlæg til forsikringstager. Siden hen blev der kun skiftet en motor. I forbindelse med skift af motor opstår der fejl og der konstateres vand i anlægget. Der blev lavet et hul i anlæg for at tømme vandet af. Foretaget i samarbejde med [ventilationsfirma].
- Ventilationsanlægget kan være fejlkonstrueret pga. at der kommer vand i anlægget hele tiden

Yderligere informationer
I forbindelse med sagen får vi oplyst, at der har været en tidligere skade på ventilationsanlægget. Vi har i denne forbindelse modtaget en besigtigelsesrapport, som er udarbejdet af [husforsikring 1]. Besigtigelsen fandt sted 10/7-2017. I forbindelse med kraftigt regnvejr er der trængt vand ind og har skadet ventilationsstyringen på loftet.
…
Der er modtaget kopi af 2 fakturaer vedr. udbedring af tidligere skade:

Faktura nr. 19448
som omfatter udskiftning af ventilationsmotor

Fakturanr. 19348
som omfatter diverse arbejde herunder fejlfinding på ventilationsanlæg samt demonteret gammel tilgang til gammel motor, monteret ny ventilations motor i sikkerheds afbryderen samt forsøgt og finde en årsag til konstant skiftning mellem at have spænding og ingen. Tørret vand op der lå på loft gulvet pga. vand i ventilation.

Opsummering af fakta som ligger til grund for vores vurdering:

- Installationen på loftet er mangelfuld og ikke færdig. Der er ingen dokumentation på installationen
- Fejlfinding på installationen vil være meget omfattende grundet manglende dokumentation/opmærkning
- Der er ikke modtaget informationer omkring hvad som konstateret defekt i styringen/ventilationen
- Der er tidligere anbefalet en udskiftning af hele anlægget, da der iflg. elektriker er sendt et tilbud til kunden
- Der har været problemer med vand i anlægget muligvis pga. konstruktionen.
- Vi sætter spørgsmål ved om anlægget er installeret og konstrueret korrekt. Dette kan undersøges.
- Anlægget er af ældre dato
- Ved besigtigelse var der tydeligvis vand flere steder på og ved anlægget
- Vi kan ikke udelukke, at fejlen på ventilationsanlægget hører til den tidligere skade behandlet af [husforsikring 1)
- Der er med stor sandsynlighed tale om afledning/fejlstrøm pga. vand/fugt, som får anlægget til at slå fra i EL tavlen, hvilket også er bekræftet af [elektriker] fra [elektrikerfirma].
- På nuværende tidspunkt vurderer vi, at der er ikke er påvist en kortslutningsskade på ventilationsanlægget.

Ud fra ovenstående forhold og fakta anbefaler vi, at [husforsikring 2] afviser skaden. Såfremt der fremkommer nye oplysninger på skaden kan der foretages en revurdering af skaden efter nærmere aftale."

Af besigtigelsesrapport af 14/2 2019 udarbejdet til husforsikring 1 fremgår bl.a.:

"Dato for 1. besøg: 10.07.2017
…
OPLYSNINGER OM SKADEN:
I forbindelse med den videre behandling af den anmeldte skade, er skaden igen besigtiget d. 5. februar 2019 …
…
Formålet med mødet var at afklare, hvad der oprindeligt var sket ved skaden d. 5. juli 2017, samt at afklare hvorfor ventilationsanlægget igen var slået fra i efteråret 2018.

På mødet blev det oplyst, at der var anmeldt en ny skade til [husforsikring 2], da man mente at der var sket en kortslutning i ventilationsanlægget. Efter modtagelsen af anmeldelsen, har [husforsikring 2] rekvireret Envista Forensics for at afklare hvorfor anlægget har slået fra.

Af rapporten fra Envista Forensics fremgår det, at [elektriker] fra [elektrikerfirma] der har set på anlægget, mener at årsagen til at anlægget er slået fra ikke skyldes en kortslutning eller nedbør der er trængt igennem taget, men at anlægget fremstår mangelfuldt/ulovligt, og at der var vand flere steder på og ved installationen.

Deres overordnede konklusion er at anlægget er stået fra for følge af afledning/fejlstrøm på grund af vand, som har fået HFI relæet til at slå fra i el-tavlen.

Ligeledes er der modtaget informationer fra [elektriker] om at der flere gange er konstateret vand i anlægget, formodentlig som følge af kondens i dette.

Den oprindeligt anmeldte skade til [husforsikring 1] … er derfor ikke omfattet af den tegnede bygningsforsikring, da skaden ikke skyldes nedbør gennem taget som først antaget, og da der ikke er sket en kortslutningsskade.

Den anmeldte skade afvises derfor."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 13/3 2019 fremgår bl.a.:

"BESIGTIGELSESDATO: 4. marts 2019
…
BESKRIVELSE/ ÅRSAG/KONKLUSION:
Det drejer sig om ventilationsanlægget der står i loftrummet, hvor FT melder kortslutninger i eltavlen på motoren pga. af vand

Konstruktions opbygning
Ventilationsanlægget står i loftrummet og bruges til udsugning i poolrummet i kælderen (foto 3-5)
Anlægget har en aftrækskanal der ført til en hætte på taget.

Det konstaterede på stedet:
Det kan konstateres, at der er koldt på anlægget, med risiko for kondens udvendigt på rørene (foto 23-25) (anlægget kører ikke nu, så når det er i brug vil risikoen være større)
Der ses store fugtaftegninger hele vejen rundt om anlægget (foto 11-22) Der ses dryp fra taghætten og den konstateres dermed utæt (foto 35)
Elektrikeren oplyser at første gang anlægget slår ud, er det om vinteren, og der er meget vand i rørene der.

Ved gennemgang af TR, afvises forholdet, da der er anført en k3 på kondens i rør og anlæg med risiko for skadesudvikling.

Den utætte hætte afvises også, da det vurderes den ikke har været utæt på overtagelsestidspunktet (sag 1)

Konklusion:
Årsagen til kortslutningen vurderes stamme fra kondens fra anlægget, som derved løber i den elektriske del.
Der vil i sådanne uisolerede rør være kondens både i røret og udvendigt på røret, da den fugtige luft vil kondensere indvendigt når den kommer op til et koldt rør, og luften i loftrummet vil kondensere på den udvendige side når den rammer et koldt rør, derved opstår der kondens, og kondensen kan være så kraftig at det vand der ophober sig i rørene kan lukke for luftgennemstrømningen.

Det er et anlæg som har stået der længe, og der har tidligere været problemer med dette. Det vurderes ikke at anlægget som sådan er lavet forkert, men at der som flg. Af kondens er gået vand/kondens i systemet.
…
Har det konstruktiv betydning? HUSK Begrundelse ved både ja og nej.
Ja, der opstår råd og svamp i de omkringliggende konstruktioner
Er det en lovlig konstruktion? (ikke relevant på basisdækning)
FT har basisdækning
Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunkt?
Der mangler en ordentlig isolering af anlæg og rør
Er der følgeskader?
De er beskrevet i de medfølgende rapporter
Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen.
Manglende isolering har været der, den utætte taghætte har ikke været der, overtagelse for over 2 år siden"

Af forsikringsbetingelserne nr. 1.1.15 fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1
Forsikringen dækker 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, revnedannelser, 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 skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.2
Forsikringen dækker:
- udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af vvs-installationer i eller under de forsikrede bygninger (til yderside af bygningens fundament)
- lovliggørelse af vvs-installationer i den/de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet

3.3
Forsikringen dækker:
- udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger
- lovliggørelse af elinstallationer i eller på de forsikrede bygninger såfremt disse var ulovlige på udførelses-/opførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet

…
3.5
Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1
Forhold, der er anført 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 tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
4.9
Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1936 og er overtaget af klageren den 13/12 2016. Der er en swimmingpool i et af ejendommens rum, hvorfra et ventilationsanlæg fører fugt til et aftræksrør i taget. Klageren anmeldte den 11/12 2018, at udluftningen ikke længere fungerede. Selskabet besigtigede ejendommen den 4/3 2019 og afviste at yde forsikringsdækning med henvisning til oplysningerne angivet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten fremgår om tagkonstruktionen med karakteren K3, at "Rør/anlæg i loftrummet mangler stedvis kondensisolering. Note: Der er risiko for kondens/forhøjet fugt i loftrummet (fugtskader/destruktive følgeskader)".

Klageren ønsker, at selskabet skal dække skader på ventilationsanlægget og følgeskader forårsaget af anlæggets manglende funktion. Klageren har blandt andet anført, at der allerede ved indflytning var fejl på ventilationsanlægget, og at der ikke var taget forbehold herfor i tilstandsrapporten. Klageren har endvidere anført, at den manglende isolering ikke har noget at gøre med skaderne på ventilationsanlægget.

12. 93956

Selskabet har afvist at dække det anmeldte forhold. Selskabet har blandt andet anført, at både skaden på ventilationsanlægget og følgeskaderne skyldes manglende isolering i loftsrummet af anlæg og aftræksrør, som nævnes i tilstandsrapporten med karakteren K3. Selskabet har også anført, at når anlæg og aftræksrør er uisolerede i loftsrummet, vil der opstå kondens både i rør og anlæg, og at kondensen vil være af et omfang, så der kan stå vand i anlægget.

Af rapport af 10/1 2019 udarbejdet til husforsikring 2 fremgår det, at "Ved besigtigelse var der tydeligvis vand flere steder på og ved anlægget … Der er med stor sandsynlighed tale om afledning/fejlstrøm pga. vand/fugt, som får anlægget til at slå fra i EL tavlen, hvilket også er bekræftet af [elektriker] ... På nuværende tidspunkt vurderer vi, at der er ikke er påvist en kortslutningsskade på ventilationsanlægget".

Af rapport af 14/2 2019 udarbejdet til klagerens husforsikring 1 fremgår det, at "Dato for 1. besøg: 10.07.2017 … I forbindelse med den videre behandling af den anmeldte skade, er skaden igen besigtiget d. 5. februar 2019 … Formålet med mødet var at afklare, hvad der oprindeligt var sket ved skaden d. 5. juli 2017, samt at afklare hvorfor ventilationsanlægget igen var slået fra i efteråret 2018. På mødet blev det oplyst, at der var anmeldt en ny skade til [husforsikring 2], da man mente at der var sket en kortslutning i ventilationsanlægget. Efter modtagelsen af anmeldelsen, har [husforsikring 2] rekvireret Envista Forensics for at afklare hvorfor anlægget har slået fra. Af rapporten fra Envista Forensics fremgår det, at [elektriker] fra [elektrikerfirma] der har set på anlægget, mener at årsagen til at anlægget er slået fra ikke skyldes en kortslutning eller nedbør der er trængt igennem taget, men at anlægget fremstår mangelfuldt/ulovligt, og at der var vand flere steder på og ved installationen. Deres overordnede konklusion er at anlægget er stået fra for følge af afledning/fejlstrøm på grund af vand, som har fået HFI relæet til at slå fra i el-tavlen. Ligeledes er der modtaget informationer fra [elektriker] om at der flere gange er konstateret vand i anlægget, formodentlig som følge af kondens i dette. Den oprindeligt anmeldte skade til [husforsikring 1] … er derfor ikke omfattet af den tegnede bygningsforsikring, da skaden ikke skyldes nedbør gennem taget som først antaget, og da der ikke er sket en kortslutningsskade".

13. 93956

Af selskabets besigtigelsesnotat af 13/3 2019 fremgår det, at "Ventilationsanlægget står i loftrummet og bruges til udsugning i poolrummet i kælderen … Anlægget har en aftrækskanal der ført til en hætte på taget … Det kan konstateres, at der er koldt på anlægget, med risiko for kondens udvendigt på rørene … Ved gennemgang af TR, afvises forholdet, da der er anført en k3 på kondens i rør og anlæg med risiko for skadesudvikling … Årsagen til kortslutningen vurderes stamme fra kondens fra anlægget, som derved løber i den elektriske del. Der vil i sådanne uisolerede rør være kondens både i røret og udvendigt på røret, da den fugtige luft vil kondensere indvendigt når den kommer op til et koldt rør, og luften i loftrummet vil kondensere på den udvendige side når den rammer et koldt rør, derved opstår der kondens, og kondensen kan være så kraftig at det vand der ophober sig i rørene kan lukke for luftgennemstrømningen. Det er et anlæg som har stået der længe, og der har tidligere været problemer med dette. Det vurderes ikke at anlægget som sådan er lavet forkert, men at der som flg. Af kondens er gået vand/kondens i systemet".

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 der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved ventilationsanlægget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til udbedring af ventilationsanlægget og følgeskader forårsaget af, at ventilationsanlægget ikke har fungeret.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K3, at der er risiko for kondens/forhøjet fugt i loftrummet (fugtskader/destruktive følgeskader) på grund af manglende kondensisolering af rør/anlæg i loftrummet, og at kondensfugt efter alt at dømme ud fra besigtigelsesrapporterne er årsag til beskadigelsen af anlægget.

14. 93956

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen