

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. juni 2020 blev i sag nr. 94274:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
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 (under konkurs) V/Frida Forsikring Agentur A/S. Han overtog huset den 1/6 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/9 2015.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning K1 Enkelte mosbelægninger mod nord.

I klageskema af 7/10 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse med udskiftning af skråvinduer i vores tagkonstruktion, fandt tømreren ud af at isoleringen i vores tag ligger helt op af tagpladerne, hvilket skaber dårlig ventilering. En tømrer beskriver det således: 'Tagpladerne på bagsiden af huset virker meget fugtige, og der er rigtig meget mos på pladerne, og det skyldes, at pladerne ikke tørrer ordentligt, fordi der ikke er tilstrækkelig ventilation på undersiden, som vi også kunne se, da vi havde åbnet taget op, der kunne vi jo se at isoleringen var helt op til undersiden af pladerne, som billederne også viser tydeligt'... (billederne er vedhæftet i bilag under filnavnene Skade 1, Skade 2, Skade 3 osv.)

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil gerne opnå dækning af de omkostningerne, det kræver at udbedre skaden."

Selskabet har i brev af 4/12 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Vores kunde (herefter kaldet 'klager') overtog den forsikrede ejendom den 1. juni 2016, hvor forsikringen trådte i kraft. Police er fremlagt af klager og vilkår vedlægges som bilag A. Forsikringen blev tegnet på baggrund af en tilstandsrapport af 18. september 2015 (fremlagt af klager).

Den 28. juni 2017 anmeldte klager telefonisk, at isolering lå for tæt på tagvindue. Vi bad klager indsende yderligere oplysninger til brug for vores behandling af skaden. Disse yderligere oplysninger modtog vi den 2. oktober 2018, jf. bilag B (de vedhæftede fotos er fremlagt af klager). Det fremgår heraf, at forholdet blev konstateret i maj 2017 i forbindelse med en udskiftning af tagvinduerne.

Vores taksator besigtigede forholdet den 9. oktober 2018 og afviste den 10. oktober 2018 forholdet med henvisning til, at forholdet ikke opfyldte skadebegrebet. Taksators rapport er fremlagt af klager og afvisningsmailen fremlægges som bilag C.

Den 11. juni 2019 bad klager om klagevejledning, som han fik den 19. juni 2019. Vi modtog herefter klagers indsigelse over afgørelsen. Korrespondancen inkl. klagen og klageafdelingens besvarelse fremlægges som bilag D.

Vi har herefter ikke hørt fra klager, før vi den 22. november 2019 modtog ankenævnsklagen.

Vores opfattelse af sagen

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. punkt 4 A-C i forsikringsbetingelserne. Forsikringen er udvidet til også at dække ulovlige bygningsindretninger, jf. punkt 20 A i forsikringsbetingelserne.

Det anmeldte forhold går på, at isoleringen ligger for tæt på tagpladerne, hvilket kan reducere ventilationen. Utilstrækkelig ventilation kan medføre fugtskader – råd, skimmel – i tagkonstruktionen.

Vores taksator har ved sin besigtigelse to år efter overtagelsestidspunktet konstateret en velventileret tagkonstruktion, idet han dels har kunnet konstatere, at der er plads mellem isolering og tagplader, og ingen tegn på opfugtning. Klager har i sin klage til vores interne klageafdeling bekræftet, at der ikke er konstateret nogen skader.

Der er tale om en ældre bygning fra 1913, som i 1967 har fået tilbygget en kvist. Taget er formentligt skiftet ved samme lejlighed. Konstruktionens alder og det forhold, at forholdene ser fine og tørre ud, finder vi det hverken godtgjort, at der skulle være tale om en nærliggende risiko for skade, jf. punkt 4 C.

Hvad angår forholdets lovlighed, jf. punkt 20 A, har klager ikke godtgjort, at forholdet skulle være ulovligt i henhold til det bygningsreglement, der gjaldt på opførelsestidspunktet. Opmærksomheden henledes på, at bygningsreglementerne sædvanligvis indeholder krav til konstruktionernes

Ankenævnet for Forsikring

3.

94274

funktion, og at det forhold, at der – efter så mange år – ikke er konstateret nogen fugtskade, taler for, at bygningslovgivningens krav har været opfyldt."

Klageren har i brev af 9/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"I bilag C fremvises taksators afvisningsmail. Denne er sendt d. 10. oktober 2018. Denne mail videre-sendte jeg ... til håndværkeren, som i første omgang gjorde opmærksom på skaden. Håndværkerens kommentarer på taksators afvisning kan ses i Bilag E. I denne fremgår det, han er uenig med taksator, og mener der ikke er tilstrækkelig ventilation. Derudover skrives der i Fridas 1. indlæg: 'Vores taksator har ved sin besigtigelse to år efter overtagelsestidspunktet konstateret en velventileret tagkonstruktion, idet han dels har kunnet konstatere, at der er plads mellem isolering og tagplader, og ingen tegn på opfugtning. Klager har i sin klage til vores interne klageafdeling bekræftet, at der ikke er konstateret nogen skader'. Som klager jeg mener håndværkerens udtalelser i Bilag E i sammenhold med billeder af isolering placeret helt op af tagpladerne, viser der er tegn på opfugtning er skade på huset."

Selskabet har i brev af 17/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har forelagt klagers tømrers udtalelse af oktober 2018 for den taksator, der besigtigede ejendommen. Taksators kommentarer fremlægges som bilag F. Som det fremgår heraf, fremstod tagkonstruktionen tør og velventileret på besigtigelsestidspunktet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos af klagerens hus. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens mail af 2/10 2018 til selskabet fremgår bl.a.:

"Jeg er blevet bedt om at vende tilbage, når jeg havde modtaget tilbud fra tømreren på at forbedre vores isolering i taget, da det er blevet opdaget ved udskiftning af Velux vinduer på begge sider af taget, at isoleringen sidder for tæt på tagpladerne. Dette har vi nu fået. Da isoleringen sidder forkert på begge sider af taget, indbefatter dette ifølge tømrerens beregninger dette:

'Stillads og hjælpe midler	39.000,00
Materialer Ca.	40.000,00
Bortskaffelse af affald	5.000,00
Arbejdsløn	92.000,00
Overslag i alt	176.000,00
Moms	44.000,00
I alt	220.000,00'

...

Skaden er konstateret i maj 2017. I forbindelse med at skaden bliver opdaget skriver tømreren følgende:

Ankenævnet for Forsikring

4.

94274

'Billeder af konstruktions fejl med isoleringen som er ført helt op til undersiden af tagpladerne, det kan medføre store problemer med tagets holdbarhed, tæthed samt fugt problemer med kondens forbi der ikke er nok luft cirkulation...

... Det ene sted kunne vi også konstatere at der manglede isolering ved skunkvæg i gang og dampspærren hænger også bare løst og er ikke tæt ...'."

Af taksators besigtigelsesrapport af 9/10 2018 fremgår bl.a.:

"Villaen er opført i 1913. I 1967 er der tilbygget en kvist og taget kan muligvis være udskiftet ved samme lejlighed.

Iforb. med montering af nye- og udskiftning af ældre velux-ovenlys på 1.sal gør håndværkeren Ft opmærksom på isolering som er monteret for tæt på tagmaterialet.

...

	I loftrummet over hanebåndene var det muligt at besigtige området ned langs skråvæggene. Billederne viser at mineralulden enkelte steder berører tagpladen, men generelt er der god afstand mellem tagplader og mineraluld. Loftrummet virker tørt og velventileret og uden tegn på opfugtning.
	

...

Forholdet har konstruktiv betydning Nej

Alderen på det skadede 61 år/ 105 år

Lovlig konstruktion Ja

Følgeskader Nej

Sædvanlig byggemetode. Ja

...

I forbindelse med montering af ovenlysvinduer bliver tømreren opmærksom på fugt på oversiden af isoleringen.

Indretningen af 1.sal kan være indrettet iforb. med tilbygning af kvist i 1967. Det er derfor ikke sandsynligt at der er udført en effektiv dampspærre. Herved kan der periodisk opstå en smule kondensering på ydersiden af isoleringen når den varme fugtige luft fra boligen siver op gennem konstruktionen."

Af tømrermesterens mail af 25/10 2018 til klageren fremgår bl.a.:

Tagpladerne på bagsiden af huset virker meget fugtige og der er rigtig meget mos på pladerne og det skyldes at pladerne ikke tørre ordentligt fordi der ikke er tilstrækkelig ventilation på undersiden som vi også kunne se da vi havde åbnet taget op,

der kunne vi jo se at isoleringen var helt op til undersiden af pladerne som billederne også viser tydeligt.

Af taksatorens mail af 15/2 2020 til selskabets sagsbehandler fremgår bl.a.:

"Kommentar til vurdering fra tømrer.

Det kan ikke afvises at tømreren har observeret fugt på undersiden af tagpladerne iforb. med vinduesmonteringen. Forholdet kan opstå periodisk iforb. med skiftende vejrforhold og opstigende fugt inde fra boligen.

Ved besigtigelsen blev loftrummet over hanebåndene og synlige dele af skråvæggene kontrolleret.

Her kunne der ikke observeres synlig tegn på opfugtning og konstruktionen virkede velventileret. Det kunne derfor konstateres at periodisk fugt bortventileres.

Den nordvendte tagflade vender ind mod en skråning som stiger op over rygningshøjde og er beplantet med høje træer hvorved den, i længere perioder, ligger i skygge. Herved opstår der mosdannelser på den udvendige tagflade som kan bidrage til opfugtning af tagpladerne. Se anmærkning i TR.

...

Forholdet har ikke bevirket skade og der er heller ikke nærliggende risiko for skade, men hvis kunden ønsker at øge ventilationen i taget er det relativt enkelt at eftermonteres tagrumsventiler i tagfladen ud for skråvæggene og i rygningen. Pris ca. 500,-/stk. ekskl. montering."

Af forsikringsbetingelserne E-31 fremgår bl.a.:

"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 udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1913 med tilbygning af en kvist i 1967 og er overtaget af klageren den 1/6 2016. Under tagpladerne er der isoleret med mineraluld. I forbindelse med udskiftning af ovenlysruder blev klageren af sin tømrer gjort opmærksom på, at der manglede ventilation ved isoleringen, hvilket klageren herefter anmeldte den 28/6 2017. Efter at selskabets taksator den 9/10 2018 havde besigtiget ejendommen, afviste selskabet at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke forelå et dækningsberettigende forhold.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække omkostningerne til udbedring af det anmeldte forhold. Klageren har indhentet et overslag på 220.000 kr. på udgiften hertil fra sin tømrermester.

Klageren har anført, at "I forbindelse med udskiftning af skråvinduer i vores tagkonstruktion, fandt tømreren ud af at isoleringen i vores tag ligger helt op af tagpladerne, hvilket skaber dårlig ventilering. En tømrer beskriver det således: 'Tagpladerne på bagsiden af huset virker meget fugtige, og der er rigtig meget mos på pladerne, og det skyldes, at pladerne ikke tørrer ordentligt, fordi der ikke er tilstrækkelig ventilation på undersiden, som vi også kunne se, da vi havde åbnet taget op, der kunne vi jo se at isoleringen var helt op til undersiden af pladerne, som billeder også viser tydeligt'".

Selskabet har fastholdt afvisningen og anført, at "Vores taksator har ved sin besigtigelse to år efter overtagelsestidspunktet konstateret en velventileret tagkonstruktion, idet han dels har kunnet konstatere, at der er plads mellem isolering og tagplader, og ingen tegn på opfugtning. Klager har i sin klage til vores interne klageafdeling bekræftet, at der ikke er konstateret nogen

skader. Der er tale om en ældre bygning fra 1913, som i 1967 har fået tilbygget en kvist. Taget er formentligt skiftet ved samme lejlighed".

Selskabet har herudover anført, at "klager ikke [har] godtgjort, at forholdet skulle være ulovligt i henhold til det bygningsreglement, der gjaldt på opførelsestidspunktet. Opmærksomheden henledes på, at bygningsreglementerne sædvanligvis indeholder krav til konstruktionernes funktion, og at det forhold, at der – efter så mange år – ikke er konstateret nogen fugtskade, taler for, at bygningslovgivningens krav har været opfyldt".

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 – herunder de fremsendte fotos – finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at det anmeldte forhold om manglende ventilation ved isoleringen under taget udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren overtog huset i 2016, og at det ikke er godtgjort, at der er opstået følgeskader i tagkonstruktionen som følge af opfugtning. Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets taksator i sin besigtigelsesrapport af 9/10 2018 har anført, at mineralulden enkelte steder berører tagpladen, men at der generelt er god afstand mellem mineraluld og tagplader, og at loftsrummet virker velventileret.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at udførelsen af isoleringen udgør en ulovlig bygningsindretning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 20.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

8.

94274

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.


Peter Thønnings