

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 20. januar 2021 blev i sag nr. 95154:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

I klageskema af 20/4 2020 til nævnet har klagerens repræsentant bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Forsikringstager overtager hus med en tilstandsrapport uden de store fejl.

Da der lugter kraftigt jordslået og indeklimaet ikke er godt påbegynder forsikringstager nedtagning af et nedsænket loft. Her findes skimmel på ovenliggende isolering og dampspærre er itu, hvorfor der er nedbrudte forskallingsbrædder med råd til følge. Selskabet anerkender dampspærre og råd problematikken, men vil ikke dække udgifter til lofter som ellers må betegnes som en del af udgiften, for at skifte dampspærren. Der henvises til, at forsikringstager var i gang med en renovering, hvilket ikke er korrekt. Herudover vil selskabet ikke dække isoleringen med henblik på, at der er en K1 i tilstandsrapport, som omhandler et helt andet forhold. Den isolering der er tale om her og som ses dækket, ligger i et andet område, end det som er beskrevet i tilstandsrapporten. Så derfor indklages sagen for Ankenævnet for Forsikring, da selskabet nægter at betale erstatning svarende til de skader og følger der er her af. Klagen omhandler ligeledes den skorsten, som muligvis er hele årsagen til der trænger vand ind i huset, som selskabet ej heller vil betale reparation af. Altså omhandler sagen isolering og skorsten, da selskabet er gået i dækning på dampspærre og rådskaade. Dette er nærmere beskrevet i klagen på sagen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Kravet er opgjort ud fra tilbud:

Isolering og arbejder i forbindelse med dette 112.500 kr.

Skorsten og arbejder i forbindelse med dette 16.250 kr.

Kravet mod selskabet er 128.750 kr. med tillæg af FAL § 24."

Klagerens repræsentant har i brev af 18/4 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet har uden yderligere dokumentation, undersøgelse eller besigtigelse, nægtet at dække for ødelagt isolering i etageadskillelse mellem stueetage og loft. Selskabet afviser på, at der i tilstandsrapport fremgår et punkt omkring isolering. Men den isolering som er nævnt i tilstandsrapport, er i loftrummet – ikke i etageadskillelsen og ej heller i det pågældende område, hvors forsikrede søger erstatning.

Selskabets eget forbehold på isoleringen omhandler ventilation og deraf kondens. Men forholdet omkring isoleringen omhandler hverken afrensning, kondens eller manglende ventilation.

Dette har forsikringstager haft husforsikringen ude at kigge på, som sendte en taksator. Her er udmeldingen meget klar. (Se nederst i mailen, besigtigelsesrapport).

...

Der står direkte at loft er helt tørt, ingen fugtighed og at forholdet skyldes fejl i tag, hvor vandet trænger ind. Det er et forhold, som ejerskifteforsikringen skal dække, da forholdet ikke fremgår af tilstandsrapporten og dermed en følgeskade af utæt tag. I øvrigt er den del der omhandler utæt tag dækket af forsikringen, hvor man har dækket udgift til ny inddækning ved skorsten og nye tagskruer.

Hverken tilstandsrapport eller forsikringsselskab har taget forbehold for isoleringen. Der er fra husforsikringens side rapport på forholdet omkring isoleringen, som direkte skyldes regnvand som, trænger ind via utætheder i taget. Dette kan henføres jf. rapporten til den skade der er omkring skorsten og utætheder i taget, hvorfor skaderne på isoleringen i form af mørkeplamager, sammenfaldet isolering og skimmel er en følgeskade af en anden dækningsberettiget skadeårsag.

Selskabet har af flere omgange hæftet sig ved, at der er tale om et forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten. Men punktet i tilstandsrapporten omhandler ikke det forhold, som der søges dækning af. Dette har selskabet valgt at stå overhørig og blot henvise til tilstandsrapporten af flere omgange.

Derfor er der ingen tvivl om, at selskabet ikke er berettiget til at nægte udbetaling af erstatning, idet de hverken har undersøgt eller forholdt sig saglig eller fagligt til det nævnte forhold.

Nedenstående er udsnit af tilstandsrapporten, som netop foreskriver en K1 på isoleringen, men den omhandler udelukkende skader forvoldt ved afrensning af tag. Det er ikke det vi taler om på nærværende sag, hvorfor vi klart mener forholdet skal dækkes af forsikringen.

...

Herudover har selskabet henvist til, at de ikke kan dække følgerskader på isoleringen, fordi de har taget forbehold på policen for dette. Nedenstående er deres forbehold:

...

Som det tydeligt fremgår af forbeholdet, så har det intet med skaderne på isoleringen at gøre. Her er der tale om regnvand, som kommer ind via klimaskærm, taget, som forsikringsselskabet i øvrigt har anerkendt og gået i dækning på. Derfor giver det ikke mening, når der tale om en følgeskade heraf, at selskabet henviser til andre forhold og nægter at udbetale erstatning på forkert grundlag.

Selskabets forbehold på policen omhandler alene kondens grundet manglende ventilation på loft- rum, men det har intet med denne skade at gøre. Vi må forholde os til fakta, hvor husforsikringen har haft konsulenter ude og vurdere forholdet, som tydeligt beskriver, at skaderne på isoleringen alene omhandler vand der trænger ind via utæt klimaskærm. Ikke kondens eller det nævnte forhold i tilstandsrapporten.

Isoleringen har tydeligvis været opfugtet og våd – deraf de markant sorte mærker på isoleringen. Det gør samtidig, at isoleringen ikke længere har samme isoleringsevne. Hele sagen med isoleringen startede da forsikringstager fjernede de nedsænkede lofter. Årsagen hertil var lugtgener i form af jordslået, skimmelagtig lugt og påvirkning af indeklima i huset.

Nedenstående er blot få billeder af forholdet, som tydelig viser, at isoleringen er ødelagt og ikke lever op til den isoleringsevne man må kunne forvente af et tilsvarende hus med renoverede lofter. Det skal hertil siges, at selve dampspærre, som også ses på billederne, er en dækningsberettiget skade, som selskabet allerede har anerkendt.

Altså er der grobund for, at der grundet den utætte dampspærre, som er en dækningsberettiget skadesag, er sket yderligere skader på isoleringen i form følgeskade, som kan være kondens fra stueetagen som trænger igennem dampspærre og op i isoleringen. Der er altså med andre ord ikke tale om kondens fra loftrum, hvor der er manglende ventilation. Selskabet har ikke kunne dokumentere dette til dato. Svækkelse og deformering samt nedsat anvendelighed er en del af skadebegrebet.

Fuger i skorsten

Selskabet vil ej heller dække fuger i skorsten til trods for dette punkt er markant forkert beskrevet. Denne del er beskrevet i tilstandsrapporten som en K1. Men da kan man ikke forvente, at der indenfor det første halve år trænger vand ind via fugerne.

I forbindelse med at taget skulle have nye skruer (dækningsberettiget forhold) fik vi undersøgt, om hvorvidt den inddækning der var blevet lavet omkring skorstenen, var lavet korrekt, da der ses vand trænge ind på loftet.

Håndværkeren udtaler herefter, at det ser ud til inddækningen, er lavet korrekt, men selve fugerne på skorstenen er så medtaget og slidt væk, at reparatør mente det var her der trænger vand ind. Da forholdet ej er nævnt korrekt i tilstandsrapporten og er markant forkert beskrevet, mener vi dette er en dækket skade, da skaden var til stede ved overtagelsen.

Derfor fremsætter vi naturligvis også krav om, at selskabet dækket udgift til ny fugning af skorstenen.

Kravet

Kravet er opgjort ud fra forsikringstagers håndværker, som af flere omgange er blevet brugt til at komme med pris på de berørte forhold, som allerede er blevet dækket. Derfor fremsætter vi krav

jf. dennes priser og gør hermed krav på udgift til udbedring af dampspærre, isolering og de omkostninger der er forbundet heri, da der naturligvis skal fjernes lofter mv. samt udkradsning af fuger i skorsten og reetablering af disse.

Dette skal naturligvis efter lovens bestemmelser tillægges renter jf. FAL §24 fra den 23-07-2019."

Selskabet har i brev af 6/6 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring Agentur A/S (FRIDA) har modtaget klagen over Domus Forsikring A/S. FRIDA besvarer klagen, da vi administrerer Domus' bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af FRIDA skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på klagen.

Sagsfremstilling

Klager og ... køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 1. februar 2019. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Domus Forsikring A/S (bilag A) på baggrund af tilstandsrapport ... (bilag B). Klager betragtes som medforsikret.

Den 24. februar 2019 anmelder klager, at loft i stue og køkken er vandskadet (bilag C). Klager oplyser supplerende, at skaden konstateres da de fjernede trælofterne og at skaden omfatter lofter i stue, køkken og gang. Mailkorrespondance mellem FRIDA og klager/klagers rådgiver for perioden fra den 26. februar 2019 til den 13. marts 2020 fremlægges som bilag D.

Den 28. marts 2019 foretager FRIDA besigtigelse, hvor klager forinden har nedtaget næsten alle listeløfterne i pågældende rum og derved blotlagt de underliggende og oprindelige pinup-gipspladelofter. Taksatoren kan registrere utæthed/fugt ved skorsten i bryggers, hvor klager også har registreret vandindtrængning. Der kan ikke måles forhøjet fugt ved fugtskjolder på de blotlagte pinup-gipspladelofter, som vurderes at være sket i forbindelse med højtryksspuling af taget forud for overfladebehandlingen af dette. Taksatorrapport af den 29. marts 2019 med supplerende fotos fra besigtigelse fremlægges som bilag E.

Den 3. april 2019 meddeler FRIDA dækning for udbedring af utæthed ved skorsten samt følgeskader, hvis forholdet ikke dækkes af klagers husforsikring. FRIDA oplyser, at erstatningen opgøres på baggrund af tilbud fra håndværker ..., som desuden bliver bedt om at registrere eventuelle andre utætheder ved taget.

Den 29. april 2019 fremsender FRIDA erstatningsopgørelse for udbedring af utæt skorstensinddækning på baggrund af tilbud af den 29. april 2019 fra ... (bilag F), idet følgeskaderne dækkes af klagers husforsikring.

Den 2. juli 2019 anmelder klager lugt fra lofter, som klagers husforsikring har besigtiget den 1. juli 2019 og anbefalet, at klager anmelder til FRIDA. Klager fremsender besigtigelsesrapport af den 1. juli 2019 fra [andet selskab] (bilag G) og oplyser desuden, at der stadigvæk trænger vand ind ved

skorstenen. Anmeldelsen efterfølges af en oversigt over de af klager anmeldte forhold (bilag H), som fremsendes den 10. juli 2019.

Den 23. juli 2019 indtræder [klagerens repræsentant] i sagen på vegne af klager og anmoder i tiden herefter om fuld indsigt i taksatorrapporter, tilbud mv.

Den 30. juli 2019 besigtiger FRIDA fugt over lofter, da de oprindelige pinup-gipspladelofter nu er fjernet i det meste af huset på nær i 2 værelser. FRIDA meddeler dækning for udskiftning af defekt loftsdampspærre i hele huset, men afviser dækning for udskiftning af de oprindelige pinup-gipspladelofter med henvisning til, at dette arbejde er en del af klagers planlagte renovering. Taksatoren vurderer, at de nu synlige men ældre opfugtninger skyldes kondensering fra loftrummet pga. manglende ventilering, som der er taget forbehold for i policen. Taksatorrapport af den 30. juli 2019 fremlægges som bilag I.

Den 5. september 2019 oplyser [klagerens repræsentant], at der i forbindelse med seneste regnvejrs vand ind. [Klagerens repræsentant] anfører efterfølgende, at den af FRIDA dækkede utæthed ved skorstenen ikke er udbedret korrekt.

Den 9. september 2019 fremsender FRIDA erstatningsopgørelse for udskiftning af dampspærre i lofter mv. på baggrund af tilbud af den 28. august 2019 fra ... (bilag J).

Den 14. oktober 2019 fremsender [klagerens repræsentant] tilbud på udbedring af utætheder i tagbelægning, som ikke har været besigtiget eller registreret tidligere. Tilbud af den 10. oktober 2019 fra ... fremlægges som bilag K.

Den 7. november 2019 besigtiger FRIDA tagbelægningen med klagers håndværker ..., hvor det konstateres, at vandindtrængningen skyldes utætte pakninger ved tagskruer.

Den 8. november 2019 meddeler FRIDA dækning for udskiftning af pakningerne og afventer tilbud fra ...

Den 11. november 2019 fremsender FRIDA erstatningsopgørelse for udskiftning af tagskruer på baggrund af tilbud af den 10. november 2019 fra ... (bilag L).

Den 13. november 2019 fremsender [klagerens repræsentant] indsigelser mod, at isoleringen ikke dækkes. Ved den efterfølgende korrespondance med [klagerens repræsentant] frem til den 14. januar 2020 - hvor sagen påklages til FRIDA's interne kvalitets- og klageafdeling - diskuteres årsagen til den i områder skimmelramte/sorte loftsisoleringen og om klager havde planlagt at udskifte lofterne.

Den 13. marts 2019 fastholder FRIDA dækningsafslag vedrørende udskiftning af skimmelramt/sort isolering, da denne skyldes manglende ventilering af loftrummet. FRIDA's afgørelse påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

FRIDA's opfattelse af sagen

Ifølge [klagerens repræsentant]/klager skal FRIDA dække udskiftning af al loftsisolering som en følgeskade af utætheder i taget samt udskiftning af skorstensinddækning og opgøre erstatningen herfor til i alt kr. 128.750,00.

Klagen vedrører flere selvstændige forsikringsmæssige forhold og besvares i det følgende under disse.

Vandindtrængning ved skorsten

Klagers oprindelige skadeanmeldelse vedrører vandindtrængning ved skorsten lokaliseret i hjørne i bryggers mod gang og badeværelse, som har givet anledning til opfugtning, nedbrud og skimmel i den tilstødende loftsforaskalling og isolering. FRIDA har dækket og opgjort erstatning for udbedring af den utætte skorstensinddækning på baggrund af tilbud fra håndværker på reparation af den eksisterende inddækning. FRIDA har ligeledes meddelt dækning for udbedring af følgeskader (udskiftning af fugtskadet isolering, loftsforaskalling og loftsbeklædning), hvis følgeskaden ikke dækkes af klagers husforsikring. På baggrund af svar fra klagers husforsikring af den 16. april 2019 (bilag D) – om at husforsikringen ikke dækker årsagen (vores fremhævelse) til skaden og henviser denne til ejerskifteforsikringen – samt klagers efterfølgende manglende tilbagemelding om det modsatte, har FRIDA haft den opfattelse, at fugtskader på den tilstødende loftsisolering, loftsforaskalling og -beklædning som følge af vandindtrængning ved skorstenen er dækket af klagers husforsikring. Denne del af klagers krav er – efter FRIDA's opfattelse – derfor ikke klageberettigende.

Hvis klagers husforsikrings afvisning også omfatter følgeskader (dokumenteret ved bekræftelse fra [andet selskab], vil FRIDA opføre erstatning for udbedring af disse på baggrund af den allerede meddelte dækning. At [klagerens repræsentant] ikke har været opmærksom på FRIDA's dækning for fugtskader i den mod skorstenen tilstødende loftsforaskalling, -beklædning og -isolering, kan ikke lægges selskabet til last.

[Klagerens repræsentant] har under sagens behandling anført, at reparationen ikke er udført korrekt, da der efter udbedringen stadigvæk trænger vand ind ved skorstenen. Det viser sig efterfølgende, at reparationen er udført korrekt/tæt og at vandindtrængningen skyldes utætte fuger ved skorstenspiben jf. mail af den 18. februar 2020 fra [klagerens repræsentant] (bilag D).

Som bygningsdel er skorstenspiben særligt udsat for slid som følge af vejrlig påvirkning, hvormed tilstandsrapportens K1-anmærkning om bl.a. løse, udfaldne fuger og frostsprængte sten (pkt. 1.16, litra A) forværres selv efter kort tid. Selvom det måtte antages, at skorstensfugerne også var utætte på overtagelsestidspunktet den 1. februar 2019, vil udbedringen – i forhold til kapitalisering af de i tilstandsrapporten ellers rigtige beskrevet forhold ved skorstenspiben – bestå i samme udbedringsmetode ved udkradsning af gamle mørtelfuger og udførelse af nye. De utætte fuger på skorstenspiben udgør en selvstændig skadesårsag. Da omkostningerne ved udskiftning af fugerne ikke overstiger kr. 5.000,00 (hvilket også understøttes af det af klager fremlagte tilbud af den 15. marts 2020 fra ..., er de utætte skorstensfuger heller ikke af denne grund dækningsberettigende jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5A.

Det er derfor FRIDA's opfattelse, at selskabet ikke skal dække omkostningerne forbundet med udskiftningen af den allerede repareret skorstensinddækning og reparationen af skorstenspibens mørtelfuger. I forhold til følgeskaderne i den tilstødende loftsforaskalling, -beklædning og isolering vil FRIDA opføre erstatning jf. den allerede meddelte dækning, hvis forholdet ikke allerede er dækket af klagers husforsikring. Klagers krav angående erstatning for udførelse af ny skorstensinddækning og reparation af utætte fuger bør derfor afvises.

Vandindtrængning ved utætte tagskruer

I forbindelse med regnvejr er der konstateret vandindtrængning (dryp) ved flere af husets oprindelige tagskruer (monteringsskruer for tagplader) som følge af, at paptætningsskiven i dag er slidt. Selvom der langt fra er konstateret vand- indtrængning ved alle tagskruer, har FRIDA dækket og opgjort erstatning for udskiftning af alle tagskruer på baggrund af tilbud af den 10. november 2019 fra ...

Efter nedtagningen af de oprindelige pinup-gipspladelofter er der konstateret områder med sort/skimmelramt loftsisolering over dampspærren flere steder.

[Klagerens repræsentant]/klager anfører, at FRIDA skal dække omkostningerne forbundet med en udskiftning af loftsisoleringen i områder der er berørt af skader jf. fremlagte tilbud af den 15. marts 2020 fra ...

Det må antages, at tilbuddet omfatter både den ved skorstenen tilstødende, skimmelramte og opfugtede/våde isolering (som følge af utætheden ved skorstenen) samt de øvrige områder med sorte/skimmelramt men tør loftsisolering. I så fald omfatter en del af klagers krav forhold, som FRIDA har dækket, hvis klager ikke allerede har opnået dækning hos klagers husforsikring jf. ovenfor.

FRIDA er enig i, at skader som følge af vandindtrængning fra de utætte tagskruer er dækningsberettigende. Bevisbyrden herfor – herunder for årsagssammenhængen mellem de dækkede utætheder og den skimmelramte/sorte isolering – påhviler klager.

Det er FRIDA's opfattelse, at der ikke er sammenhængen mellem de utætte tagskruer og områder med sort/skimmel-ramt isolering. Udover fugt i den mod skorstenen tilstødende loftkonstruktion er der hverken af FRIDA's eller [andet selskabs] taksator målt fugt i den øvrige loftskonstruktion, hvilket ellers ville være tilfældet, hvis de utætte tagskruer var årsag til den i områder sorte/skimmelramte isolering. Ifølge begge taksatorer er områder med sort/skimmelramt men tør isolering forårsaget af en tidligere og ikke længere aktuel begivenhed. I øvrigt vil den begrænsede mængde vand, der kan trænge ind ved utætte tagskruer, almindeligvis kun trænge ned i det øverste lag af isoleringen og fordampe/bortventilere kort tid efter.

Ligeledes er det FRIDA's opfattelse, at klager - udover skimmelvæksten i den mod skorstenen tilstødende opfugtet lofts-forskalling, -beklædning og -isolering – ikke har påvist, at skimmelforekomster i den øvrige – og tørre – loftsisolering har en negativ indvirkning på husets indeklima i beboelsesdele, hverken på overtagelsestidspunktet eller efter udførelse af ny tæt dampspærre (hvorved skimmel i isoleringen afsondres fra beboelsesrummene). FRIDA skal hertil bemærke, at selskabet i forbindelse med skadebehandlingen ikke har modtaget den til [andet selskabs] besigtigelsesrapport (bilag G) tilhørende fugtrapport.

Da den tørre men sorte/skimmelramte loftsisolering - udover den mod skorstenen fugtskadet loftsisolering – i øvrigt ikke har mistet sin isolerende funktion nævneværdigt, og da det øverste lag af loftsisoleringen desuden er anmærket i tilstandsrapporten (pkt. 1.12, litra A), er FRIDA – efter selskabets opfattelse – ikke forpligtiget til at dække og opføre erstatning for en udskiftning af denne del af loftsisoleringen.

Dampspærre i lofter

Ved husets overtagelse er den oprindelige loftsbeklædning (pinup-gipsplader) i husets stueetage - på nær i soveværelse – skjult af listeloft. Fotos fra husets salgsopstilling fremlægges som bilag M.

[Klagerens repræsentant]/klager anfører, at FRIDA skal dække udgifterne til udskiftning af loftsdampspærren samt montering, spartling og overfladebehandling (filt og maling) af nye gipslofter i hele huset jf. fremlagte tilbud af den 15. marts 2020 fra ...

FRIDA har allerede dækket og opgjort erstatning for udskiftning af loftsdampspærren, afrensning af søm samt udskiftning af loftsfor-skalling i hele huset på baggrund af tilbud af den 28. august 2019 fra ... Denne del af klagers krav er – efter FRIDA's opfattelse – derfor ikke klageberettigende.

Klager oplyser i forbindelse med skadeanmeldelsen og overfor begge FRIDA's taksatorer, at fugt-skjolderne på de oprindelige pinup-gipspladelofter konstateres i forbindelse med nedtagning af listeloftene, som fremstod uden fugtskjolder. Fotos fra FRIDA's første besigtigelse - hvor det bl.a. fremgår, at alle vægflader er afrenset for tapet op til pinup-gipspladeloftet – viser, at listeloftene skulle fjernes under alle omstændigheder, hvilket i øvrigt ikke har været bestridt af klager på noget tidspunkt. FRIDA medgiver, at der ikke grundlag for at påstå, at klager i forvejen havde planlagt også at nedtage de oprindelige pinup-gipspladelofter. De af klager anførte - og dokumenterbare - håndværkerudgifter til nedtagning af de oprindelige pinup-gipspladelofter (bilag H) dækkes derfor også som en nødvendig arbejdsgang i forbindelse med udskiftningen af loftsdampspærren.

Huset er overtaget med listeloft, hvorfor klager – som udgangspunkt – alene er berettiget til at få dækket udgifterne til opsætningen af nye tilsvarende listeloft i forbindelse med udskiftningen af dampspærren. Da klager under alle omstændigheder ikke ønskede listeloftene, har klager – efter FRIDA's opfattelse – ikke lidt et tab i forhold til listeloftene og er derfor heller ikke berettiget til erstatning for udførelse af nye listeloft. Ved at nedtage og bortskaffe listeloftene uden nærmere undersøgelse valgte klager at acceptere risikoen for, om der overhovedet var en bagvedliggende loftsbeklædning eller – i givet fald – om denne var beskadiget. FRIDA er – efter selskabets opfattelse – derfor alene forpligtiget til at dække udgifterne til udførelse af en ny loftsfor-skalling – et egnet underlag for listeloft, som huset er overtaget med. Udgiften hertil er medtaget i den allerede meddelte erstatning udskiftning af loftdampspærre.

Klagers krav om dækning for udførelse af gipslofter ved de loftflader, som har været beklædt med listeloft, bør derfor afvises.

Hvad angår pinup-gipspladeloft i soveværelse (som ikke var skjult af listeloft ved overtagelsen) dækker FRIDA udgifter til opsætning af nyt tilsvarende pinup-gipspladeloft (14 m²). FRIDA tilbyder at opføre erstatningen til kr. 8.000,00 (oprundet) på baggrund af den m²-pris, som ligger til grund for fremlagte tilbud af den 15. marts 2020 fra ...

Erstatningen for udskiftning af loftsdampspærren i hele huset, kan på denne baggrund opgøres som følgende.

Nedtagning af oprindelige pinup-gipspladelofter

I henhold til klagers dokumenterede udgifter

Ankenævnet for Forsikring

9.

95154

Udskiftning af dampspærre og loftsforbening (bilag J)	Kr.
32.562,50	
Opsætning af gipsloft i soveværelse + overfladebehandling	Kr. 8.000,00
Selvrisko	Kr. -5.000,00

Morarenter jf. Fal § 24

Ifølge [Klagerens repræsentant]/klager skal der tillægges morarenter efter Fal § 24.

Udbedringsarbejdet er ikke færdiggjort. Allerede fordi erstatningen først forfalder til udbetaling ved fremsendelse af dokumentation for skadens udbedring (jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 7 in fine), bør klagers krav om beregning af morarenter afvises.

Klagerens repræsentant har i brev af 22/6 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Forsikringsselskabet har til dato ikke været lydhør overfor de forhold, som er fundet på huset efter overtagelsen. Der er også flere forkerte oplysninger i deres rapporter og de billeder som er fremsendt. Det kunne vidne om, at selskabet udelukkende har tolket forsikringstagers svar efter bedste velbefindende. Dermed har selskabet udbetalt et minimum af erstatning og afvist resten, dog velvidende at forholdene ikke er afvisningsberettigede.

Jeg vil kort gennemgå de skader som er anmeldt og hermed gøre krav på, at forholdene bliver gennemgået enkeltvis og Ankenævnet forholder sig til hver enkelt punkt i deres opgørelse.

Selskabet fremhæver følgende:

Følgende skader nævnes:

1. Skade - Skimmelsvamp på flere steder i loftet
2. Skade - Ulovlige elinstallationer
3. Skade - Defekte pumper
4. Skade - Gasfyr, rørskade i huset
5. Skade - Utæt tag

1. Skimmelsvamp på flere steder i loftet.

Der er tidligere sendt dokumentation frem til selskabet, da der fandtes større mængde af skimmelsvamp på loftet. Der er ikke nogen punkter i tilstandsrapporten, som viser dette skulle være til stede, til trods for loftrummet er gået betydeligt grundigt igennem. Derfor finder vi det naturligvis bekymrende, at selskabet ikke vil anerkende dette, idet der ikke er nævnt nogen forhold i tilstandsrapporten omhandlende dette.

...

Bygningsforsikringen har tidligere vurderet forholdet og der er beskrevet markant skimmelsvamp.

...

2. Ulovlige el-installationer

Vi har tidligere nævnt de enkelte skader i forbindelse med el gennemsyn og fremsendt udtalelse fra elektriker på området, som klart medgiver der er tale om ulovlige forhold. Der kan således ikke gøres yderligere træk af selvrisko gældende. Dette er gennemgået nærmere vedhæftede doku-

ment på sagen, hvor de anmeldte el-skader gennemgås og argumenteres. Derfor vil jeg ikke beskrive forholdet nærmere, men henvise til, at der bliver kigget på kendelsen fra Ankenævnet, som tidligere har oplyst, at såfremt der er tale om samme skadeårsag, så kan der kun trækkes én selvrisiko og ikke flere. På pågældende sag er der tale om ulovlige forhold, hvorfor selskabet kun skal trække én selvrisiko.

Det skal dog oplyses, at Forsikring & Pension gør følgende gældende:

For så vidt angår Forsikring & Pensions forslag om, hvordan udtrykket 'pr. skade' skal forstås, jf. afsnit 4.6.2.9.1., er udvalget enig med Forsikring & Pension i, at det som hidtil bør være et krav, at de anmeldte forhold skal have samme skadesårsag. Det gælder både i relation til opgørelsen af skadens økonomiske værdi og i relation til spørgsmålet om betaling af én selvrisiko eller flere.

Der er således ikke nogen tvivl om, at der kun kan trækkes én selvrisiko, så længe der alene er tale om samme skadeårsag. Dette fremgår tydeligt af retsudskriften fra Retten i ..., som er enslydende med Ankenævnets kendelse AK 87508. Begge bilag vedlægges. På nærværende sag er der i korrespondance med elektriker ikke lagt skjul på, at der er tale om ulovlige elinstallationer. Dette har selskabet dog indtil nu afvist, til trods for fagspecifik udtalelse på området.

3. Defekte pumper

Der er tale om en afvisning, som tidligere er taget til efterretning.

4. gasfyr, rørskade i huset

Der er tale om en afvisning, som tidligere er taget til efterretning.

5. Utæt tag

Denne del af sagen er blevet anerkendt af selskabet og der er udbedret diverse skruer på taget, for ta holde den værste regn ude. Der er dog tale om et tag, som står for en udskiftning, idet taget er markant dårligere stand end hvad tilstandsrapporten har foreskrevet. Der fremgår således en umiddelbar vurdering af taget, som siger levetid på ca. 10 år. Dette er ikke tilfældet, da mange forhold på tagfladen gør, at dette ikke vil holde mange år endnu. Der vil således være tale om en nødtørftig reparation i form af udskiftning af skruer og tætningsskriver, da pladerne i store dele af taget er med revner og krakelere. Ikke et forhold der er nævnt i tilstandsrapporten og som vi må antage forsikrede ikke kunne være videre om ved overtagelsen af ejendommen, idet der ikke fremgår noget om taget nogen steder.

Desværre viser der sig umiddelbart efter indflytning store skader fra taget, som er forsøgt skjult eller som minimum gemt væk, ved opsætning af listeloft og maling. Forhold som forsikrede ikke kunne være vidende om ved overtagelsen, men som viser sig i forbindelse med nedrivning af listeloft. Grundet der kommer store synlige skader frem ved nedrivning, opstået af vandindtrængen via tag, mener selskabet de ikke skal dække, hverken nye lofter eller nyt tag, da forsikringstager er i gang med en renovering og skruer kan udbedres. Problemet er her, at forsikrede ikke er i gang med en renovering, men alene undersøger, hvorfor der lugter fælt i huset. Dette skyldes så store fugtplamager under de nedtagne listeloft. Årsag – vandindtrængen tag. Forhold som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor selskabet naturligvis skal dække dette.

Selskabet fremfører følgende:

Fugtskaderne i loftet, er ikke omfattet af forsikringsdækning, idet skaderne skyldes kondensering fra loftrummet, p.g.a manglende ventilering, for hvilket der er forbehold for i policen.

Vi ser naturligvis gerne selskabet løfter bevisbyrden for der er tale om en skade, opstået på baggrund af manglende ventilation. Tidligere er isolering blevet afvist på der var noteret noget i tilstandsrapporten, men nu er sagen pludselig en anden?

Vi kan naturligvis ikke tage selskabets divergerende forklaringer på afvisning til følge, da selskabet ikke har belyst eller undersøgt forholdet nærmere. Desuden kan det i vedlagte dokumentation fra selskabet fremføres, at der er tale om skader i form af regnvejr og ikke kondens, hvorfor der klart er grundlag for udskiftning af tag og betaling for nye lofter i huset, hvor skaderne fremkom efter nedtagning af listeloftet.

Bemærk i øvrigt i bilag M, at der på billederne ikke fremgår nogen misfarvninger eller forhold, som forsikrede skulle kunne være vidende om ved købet af boligen. Der er derfor klart fejlfortolkning, når selskabet efterfølgende kommer og siger følgende jf. bilag D:

Som vores taksator gør opmærksom på i ovenstående udklip fra hans rapport, så vurderes det at de skader der ses på loftbeklædningen (bortset fra skjolder ved skorsten) stammer fra den tidligere højtryksspuling/afrensning der har været af taget, og hvor der typisk kan ske vandindtrængen ifølge med dette. Dette stemmer også overens med at der ikke kunne konstateres forhøjet fugtniveau i disse områder.

Ovenstående sammenholdt med at der ikke var nogen skader på den fungerende loftbeklædning, gør at disse forhold ikke ses at opfylde selve skadebegrebet for ejersklitforsikringen jf. pkt. 4. B. i forsikringsbetingelserne, og vi kan derfor ikke tilbyde en erstatning for dette.

Ydermere kan de oplyses, at forsikrede aldrig var i gang med renovering, men alene måtte pille lofter ned, da de ikke kunne være i huset grundet lugtgener. Der er tale om en skjult skade, som er opstået før overtagelsen og som klart er en dækningsberettiget skade, da forsikrede ikke kunne være vidende om, at der var skimmel og utætheder i taget.

At selskabet alene går ind i en utæthed omkring skorstenen, er ikke nok. Denne skade blev umiddelbart heller ikke løst ordentlig, da vandet fortsat kom ind. Det er alene løsningen på problemet omhandlende fugtskader omkring skorsten, men hvad med alle følgeskader i form af skimmel og vand på de lofter som er fundet. Der er ikke tale om en renovering, men et forhold, hvor forsikrede måtte rive ned, idet man ikke kunne holde lugten ud, som viste sig at være skimmel. Hvad der ellers måtte være under disse lofter og isolering efter regnvand er kommet ind vides ikke, men selskabet afviser med alle mulige andre årsager, til trods for dokumentation for regnvand. Selskabet konstante henvisninger til K1 i tilstandsrapport på gammel aflejring fra spuling af tag for ti år siden kan derfor ikke tages til følge, da det er tydeligt for enhver, at der fortsat kom vand ind via tagfladen efter overtagelsen.

Herunder fremgår tydeligt jf. bilag D forsikredes udmelding og forklaring til selskabet. Alligevel fastholder selskabet, at forsikrede skulle være i gang med en renovering. Det har aldrig været på tale.

...

Konklusion på ovenstående og selskabets fremførte bilag

Konklusionen er klar. Selskabet afviser med flere forskellige divergerende forklaringer, som ikke kan tages til følge, idet de ikke forholder sig til virkeligheden og det faktum, at det er regnvand der trænger ind via utætheder i taget, hvilket er dokumenteret og som selskabet er gået i delvis

dækning på. Herudover er der tale om følgeskader omhandlende lofter og isolering grundet tag, som tydeligvis er i en forfatning, som ikke gør huset, er regn tæt.

Derfor er der også dokumenteret flere forhold, hvor selskabet senest har dækket skruer og nye skrue pakninger, da vandet trængte ind flere steder i taget. Alligevel afviser selskabet på aflejringer på et ti år gammelt forhold. Velvidende der d.d. trænger vand ind og ødelægger isolering og lofter og tagflader.

Vi fastholder derfor kravet og må gøre gældende, at selskabet ikke har løftet bevisbyrden for, at lofter er ødelagt grundet gammel aflejring. Herudover at taget skulle være tæt efter mindre områder har fået nye skruepakninger.

Forsikrede er flyttet ind i et hus, hvor de mente de kunne bo – det kunne de ikke. Der er markante fejl i tilstandsrapportens beskrivelse og selskabets undersøgelse på området, at der ud fra en almindelig betragtning vil være dækning for de nævnte forhold. Der er derfor belyst utætheder flere steder i taget samt forhold omhandlende skimmel og isolering og lofter, som er medtaget heraf og som er direkte følgeskader af regnvand.

Det har intet med tidligere forhold at gøre, hvorfor der gøres krav på betaling på udbedring af de nævnte forhold."

Selskabet har i brev af 27/8 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Frida Forsikring Agentur A/S (FRIDA) har modtaget klagen over Domus Forsikring A/S. FRIDA besvarer klagen, da vi administrerer Domus' bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af FRIDA skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til klagers høringsvar af den 22. juni d.å., som ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse.

FRIDA bemærker indledningsvis, at [klagerens repræsentant] nu forsøger at inddrage nye forhold vedrørende klagers skadeanmeldelse af ulovlige elinstallationer, defekte pumper og gasfyr under den verserende ankenævns sag, som alene vedrører utætheder ved tag og skorsten samt skimmel jf. det af [klagerens repræsentant] udfyldte klageskema til ankenævnet. Da klager/[klagerens repræsentant] ikke forinden har påklaget FRIDA's afgørelser vedrørende disse forhold til FRIDA's klageafdeling, og dermed forsøgt at nå til enighed med selskabet herom, kan disse forhold ikke fremføres under den verserende ankenævns sag. Klager må i stedet påklage de pågældende forhold til FRIDA og først herefter – i det omfang afgørelserne fastholdes – påklage disse til ankenævnet.

Klagers/[klagerens repræsentants] seneste høringssvar kan efterlade det indtryk, at taget er utæt udover ved skorstensinddækningen og tagpladeskruerne samt at alle skimmelforekomsterne i loftsisoleringen er en følge heraf og i øvrigt så omfattende, at klager ikke kan bo i huset på grund af skimmel. I så fald er denne opfattelse udokumenteret og unuanceret i forhold til tagkonstruktionens faktiske fugtmæssige - og dermed skimmelmæssige - forhold. For at undgå eventuelle misforståelser, har FRIDA derfor behov for at uddybe begrundelsen for selskabets dækningstilsagn.

At der overordnet set er synlige skimmelforekomster i tagrummet - i spær og lægter og den udlagte isolering - som følge af periodevis kondensdannelser og manglende ventilation, er efter FRIDA's

opfattelse forventeligt på baggrund tilstandsrapportens anmærkninger og derfor ikke dækningsberettigende, idet klager i øvrigt ikke har fremlagt dokumentation for, at skimmelforekomsterne i tagkonstruktionen havde en negativ betydning for indeklimaet i husets beboelsesdel.

Det er FRIDA's opfattelse, at lugtgenerne sandsynligvis skyldes skimmelforekomsterne i loftskonstruktionen/isoleringen i forbindelse med skorstenen, hvor loftskonstruktionen er opfugtet og dermed udgør de bedste betingelser for skimmelvækst (de af [klagerens repræsentant] senest fremlagte billeder af skimmel er således også fra loftskonstruktionen i forbindelse med skorstenen).

Den uanmærket utæthed ved skorstensinddækningen og følgeskaderne heraf (massiv skimmelvækst samt fugt-/rådeskader i tilstødende isolering og loftskonstruktion) er omvendt dækningsberettigende jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C, hvorfor FRIDA meddelte dækning for udbedring af skorstensinddækning samt følgeskader. FRIDA har - på baggrund af mail af 16. april 2019 fra klagers husforsikring (bilag D) og den efterfølgende udeblivende fremsendelse af dækningsafslag - med rette måtte formode, at følgeskaderne blev dækket af husforsikringen og har derfor ikke opgjort erstatning for udbedring af følgeskaderne. FRIDA har derfor i sit svar til ankenævnsklagen understreget, at selskabet vil opføre erstatning for udbedring af fugt- og rådskalet isolering og loftskonstruktion i forbindelse med skorstenen, hvis klager fremsender husforsikringens afslag på dækning af følgeskaderne ved skorstenen. Dette er ikke sket endnu.

FRIDA har ligeledes dækket udskiftning af dampspærre og loftsforblik samt nedtagning af det oprindelige pinupplade-loft i forbindelse hermed i alle berørte rum. FRIDA har dækket opsætning af nyt pinupplade-loft i de berørte rum, som ved overtagelsen fremstod med samme loftsbeklædning, men afvist dækning for opsætning af nye profilbræddeløfter - som udgjorde loftsbeklædningen på overtagelsestidspunktet - i de øvrige berørte rum. Dækningsafslaget begrundes med, at de gamle fugtafregninger på de overliggende og oprindelige pinupplade-lofter - ifølge klagers egne oplysninger ved skadeanmeldelsen - blev konstateret i forbindelse med nedtagning af listeløfterne.

Ligeledes fremgår det af billeder fra FRIDA's første besigtigelse, at klager er i gang med en indvendig renovering af huset, da alle skille- og ydervægge er blotlagt for tapet, el-installationer for lamper mv. afmonteret og alle listeløfter er nedtaget. Vægtapetet er nedtaget/afdampet op til det oprindelige pinupplade-loft, hvilket man ikke kan gøre, hvis ikke man nedtager alle listeløfterne først. Det forekommer i sagens natur derfor usandsynligt, at klager ikke allerede forinden konstateringen af de gamle fugtskjolder på de oprindelige pinupplade-lofter havde planlagt at nedtage listeløfterne i forbindelse med den indvendige renovering af huset. Hertil kommer, at man almindeligvis ikke vil vælge at nedtage alle husets listeløfter, blot fordi man oplever vandindtrængning ét sted. At der efter nedtagningen af alle listeløfter kan konstateres flere gamle fugtskjolder på de overliggende pinupplade-lofter, berettiger ikke klagers oprindelige beslutning om at nedtage alle.

Da klager således ikke har lidt et tab i forhold til de listeløfter, som huset var overtaget og som klager ikke ønsker, er FRIDA - efter selskabets opfattelse - ikke forpligtiget til at opføre erstatning herfor.

Endelig har FRIDA dækket udskiftning af utætte tagpladeskruer. Da der ikke er konstateret skader som følge af den begrænsede vandindtrængning ved de utætte tagpladeskruer, har FRIDA ikke

opgjort erstatning herfor. Områder med tør skimmel i isolering udgør efter FRIDA opfattelse ikke en dækningsberettigende følgeskade, da det ikke har nogen betydning for isoleringens funktion eller dokumenteret betydning for indeklimaet i husets beboelsesdel – slet ikke efter udførelsen af ny tæt lofts dampspærre, som FRIDA har dækket.

Da klager ikke har påvist utætheder ved taget udover ved skorstensinddækningen og de utætte tagpladeskruer, er FRIDA – efter selskabets opfattelse – ikke forpligtiget til at opføre yderligere erstatning herfor.

Med forbehold for klagers/[klagerens repræsentants] yderligere kommentarer kan klagen behandles af ankenævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klagerens repræsentant fremsendt brev af 23/9 2020, hvori det bl.a. er anført:

"Efter gennemgang af selskabets seneste høringssvar på sagen, må det konstateres, at selskabet ikke fremkommer med nye og for sagens afgørelse væsentlige oplysninger. Selskabets afvisning af erstatningskravet findes således uberettiget, og det bemærkes, at selskabet hverken har givet en klar eller grundig begrundelse for afvisningen, der kan eller bør tages til følge.

Ankenævnets opmærksomhed henledes på, at selskabets høringssvar alene indeholder en gentagelse af selskabets ikke-dokumenterede påstande og grundløse antagelser. Det er samtidig direkte misvisende på flere punkter. Således kan det oplyses, at vi i første indlæg her på sagen medgiver selskabet har afvist krav på flere ting, som vi anerkender og ikke gør krav på. Det er derfor uforstående hvorfor selskabet blander disse ting ind i sagen. Det skal dog siges, at der er gjort indsigelse på de forhold selskabet trækker frem, hvorfor disse sagtens kan køres i Ankenævnet, da de af flere omgange er afvist direkte i selskabet.

Det bemærkes, at sagen har skiftet hænder hos selskabet tre gange, som, ud over at skabe usikkerhed omkring selskabets professionelle, korrekte og rettidige håndtering af sagen, desværre nødvendiggør gentagelse af allerede oplyste forhold og en samtidig unødvendig forhaling af sagen. Sagen har således været varetaget af sagsbehandler, klage ansvarlig og nu selskabets jurist. Det ville således være klædeligt, hvis denne satte sig ordentlig ind i sagerne og læste sagen igen, fremfor at komme med ligegyldige udsagn og forhold på sagen, som hverken passer eller har relevans.

Siden forsikrede anmeldte skaden, findes der således adskillige eksempler på, at selskabet kun vælger at lægge vægt på bestemte oplysninger/egne udledte konklusioner, hvorved der sker en fordrejning af fakta.

Forsikrede har loyalt givet selskabet alle ham tilgængelige oplysninger om forhold, som kan være af betydning for bedømmelsen af forsikringsbegivenheden, og for fastsættelsen af det beløb, selskabet skal yde, jf. forsikringsaftalelovens § 22. Hertil kan det oplyses, at forsikrede gentagne gange har afgivet mundtlig forklaring af hændelsesforløbet, og forsikrede har bidraget med relevant dokumentation, der utvivlsomt sandsynliggør, at forsikrede har et dækningsberettiget krav mod selskabet, som afviser forhold på isolering mv. på ubegrundet og udokumenteret grundlag.

Vi har fremlagt tilbud på sagen og kravet er opgjort ud fra dette. Det er det retsmæssige krav og det selskabet må forholde sig til. Vi fastholder kravet overfor selskabet som oplyst.

Det er således vores opfattelse, at det er hævet over sandsynliggørelse, at der er indtrådt en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed, og at forsikrede har gjort mere for at medvirke til sagens oplysning, end hvad der ret beset kan kræves af ham henset til forsikringsbetingelsernes ordlyd. Det er svært at forstå med det høje detaljerings- og informationsniveau, der er ydet af forsikrede i sagen, herunder efterspurgt data, der bekræfter forsikredes forklaring, at selskabet bestri-der, pris, omfang og i øvrigt at der skulle være tale om dækning af forholdet.

Det skal gøres helt klart, at selskabets kommentar omhandlende forsikrede skulle være i gang med en renovering er direkte forkert. Forsikrede havde netop nedtaget en del af loftbeklædning, idet der lugtede og måtte undersøge hvad dette skyldes. Der er således ikke tale om en renove-ring.

Det er ikke en renovering at skifte tapet i et hus og kan ikke sidestilles med nedtagning af vægge og gulve mv. Selskabets påstand omhandlende nedtagning af listeløfter, fordi det regner, er såle-des taget ud af kontekst og vi skal naturligvis henlede selskabets opmærksomhed på, at de er un-derlagt god skik og skal handle loyalt overfor dets kunder og ikke komme med sådanne udoku-menterede og markant forkerte forklaringer på, hvorfor lofterne blev taget ned. Det skyldes ude-lukkende grim lugt og fund af skimmel.

På baggrund af ovenstående og henset til øvrige foreliggende oplysninger i sagen, finder vi det godtgjort, at forsikrede har været udsat for en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed. Selska-bet har utvivlsomt ikke opfyldt det beviskrav, der må stilles til et forsikringsselskab, der nægter at betale erstatning.

Henset til at der ikke foreligger nye og for sagens afgørelse væsentlige oplysninger i selskabets hø-ringssvar, henstiller vi til, at Ankenævnet træffer afgørelse på det foreliggende grundlag, idet vi på forsikredes vegne fastholder, at forsikrede har et berettiget og godtgjort erstatningskrav mod sel-skabet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 30/8 2018 fremgår bl.a.:

"A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K1 Bølgeeternittag plader har nedbrydning i kanter og overflader, samt er med afskalninger i ma-lerbehandlingen.

...

1.8 Spær og lægter

K1 Spær og lægter har misfarvning fra fugt og kondens.

Note: Der er ikke konstateret nedbrydning.

1.11 Ventilation

K1 Isolering er i vidt omfang ført helt ud mod undertag/tagflade, hvorfor der ikke er tilstrækkelig ventilation i tagrum langs skråvægge og skunkrum.

Note: Der kunne ikke måles forhøjet fugt på besigtigelsestidspunktet.

1.12 Isolering

K1 Der er aftegninger på isoleringen efter højtryksspuling/afrensning.

Note: Det kan ikke uden laboratorieundersøgelse afgøres, hvad slammet indeholder.

1.16 Bemærkninger til skorsten

K1 Fuger er løse, udfaldne og der er frostsprængte sten i skorstenspipe og mindre afskalning i skorstensafdækning.

Note: Skaden er af mindre omfang."

Af ejerskifteforsikringspolice fremgår bl.a.:

"Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra tag-/loftsrum som følge af manglende ventilation. Årsagen er, at det fremgår af tilstandsrapportens side 8-11 under punkt 1 'Tagkonstruktion/-belægning/skorsten' at der er manglende ventilation. Når der mangler ventilation er der risiko for yderligere skader på andre bygningsdele. Det kan være spær og lægter, isolering og andre vigtige bygningsdele som bliver udsat for fugt som følge af, at fugten ikke bortventileres korrekt. Hvor der er fugt, er der stor risiko for skimmel-, råd- og svampeskader. Det betyder for dig, at forsikringen ikke dækker denne risiko."

Af skadesanmeldelsen af 24/2 2019 fremgår bl.a.: "Hvori består forholdet (1) hvad er skaderamt?: Loft i stuen og køkken vandskade"

Af mail fra klageren med yderligere oplysning af 12/3 2019 fremgår bl.a.:

"Skaden blev konstateret da vi fjernede trælofterne. Skaden er placeret i stuen, køkken og gangen på stueetagen. Vi har fået en ændring i pris på grund af asbest. Vi ved endnu ikke hvad årsagen til skaden er men vil meget gerne have en til at kigge på det fra forsikringen da vi også har en anden skade.

Af mail fra selskabet af 3/4 2019 fremgår bl.a.:

"Vi vender nu tilbage med vores vurdering, af det anmeldte forhold vedrørende loft samt utæthed ved skorsten."

Af selskabets taksatorrapport af 29/3 2019 fremgår bl.a.:

"1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen ...

Loft i huset er vandskade

...

2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Huset er oprindeligt opført i 1971 og taget er det oprindelige, som er blevet malet i nyere tid ca. 10 år siden.

I forbindelse med FTs renovering, har de valgt demonteret listelofterne i huset og kan i den forbindelse konstatere der er fugtskjolder på den tidligere loftbeklædning.

FT oplyser at der ikke var synlige fugtaftegninger/skjolder på det allerede demonterede og bortskaffede listeloft, som udgjorde færdigt loft tidligere.

FT fremviste lofter omkring skorstenen og forklare at de har oplevet vandindtrængen heromkring, og der kan konstateres visuel og målbar opfugtning at loftet i dette område (som markeret på plantegning).

Ved tilfældige fugtmålinger ca. 10 steder i huset direkte på fugtskjolder i loft, kan der ikke konstateres forhøjet fugtniveau.

...

Ved inspektion af tag og loftrum, kan der ikke konstateres nogle synlige skader. Kun synlige fugtaftegninger omkring skorstenen og mindre afskallinger i den udvendige malerbehandling på tagpladerne.

Fugtaftegningerne på den tidligere loftbeklædning, stamme fra højtryksspuling/afrensning af taget.

FTs individuelle ønske om at lave nye lofter i huset efter overtagelse og evt. forhåbning om en lydfri overflade, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

...

4. Vurderer du at forholdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten?

...

Forholdet er delvist beskrevet i TR og der bør derfor gøres fradrag i erstatningen de allerede beskrevne skader.

4. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Bølgeelementtagplader har nedbrydning i kanter og overflader, samt er med afskallinger i malerbehandlingen.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er trænedbrydning i stem og vindskeder, blandt andet mod nordvest og nordøst.
1.8 Spær og lægter	K1	Spær og lægter har misfarvning fra fugt og kondens. Note: Der er ikke konstateret nedbrydning.
1.11 Ventilation	K1	Isolering er i vidt omfang ført helt ud mod undertag/tagflade, hvorfor der ikke er tilstrækkelig ventilation i tagrum langs skråvægge og skunkrum. Note: Der kunne ikke måles forhøjet fugt på besigtigelsestidspunktet.
1.12 Isolering	K1	Der er aftegninger på isoleringen efter højtryksspuling/afrensning. Note: Det kan ikke uden laboratorieundersøgelse afgøres, hvad slammets indhold.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Fuger er løse, udfaldne og der er frostsprængte sten i skorstenspipe og mindre afskalning i skorstensafdækning. Note: Skaden er af mindre omfang.

5. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen:

Det anbefales at der tages kontakt til tidligere ejer som har haft ejendommen i ca. 49 år, for at få afklaret om skjolderne på den tidligere loftbeklædning er opstået i forbindelse med afrensning og maling af taget.

Det er aftalt ved besigtigelsen at vi rekvirere en håndværker til at kigge nærmere på inddækningen/vandskaden ved skorstenen. I den forbindelse bør han kigge efter om han kan se andre utætheder, som ikke er opdaget ved besigtigelsen.

Det er endnu ikke klarlagt om der er dækning for vandskaden på loft omkring skorstenen på husforsikringen.

Af husforsikringsselskabets besigtigelsesrapport af 1/7 2019 fremgår bl.a.:

"Årsag til skaden

Utæt klimaskærm – taget.

Omfanget af skaden

Der er konstateret utætheder flere steder på taget, der alle er kontrolleret og tætnet af egen tømrer.

Dækningsberettigelse

Der er ikke dækning for skade:

For dækningsberettigelse skal flg. være opfyldt:

Der dækkes på udvidet vand – 'Pludselig vandskade er skade efter nedbør, der udefra trænger ind i bygningen gennem utætheder/åbninger over en kortere periode (maks. 7 dage)'.

I dette tilfælde er der tørt i tagkonstruktionen, så der er ikke tale om dækningsberettiget begivenhed. Skimmelen oplyses af fugttekniker at være markant i bygningen men der måles ingen fugt.

Billede af skaden

Utætheder på klimaskærmen dokumenteredes repareret ved fremvisning af faktura fra egen tømrer.

...

Tidligere tiltag

Tømrer og fugttekniker har besigtiget skaden, og begge parter oplyser at der er tale om ældre skadebegivenhed.

Skadeudbedring

Der erstattes ikke noget på denne sag.

...

Øvrige bemærkninger

Gammel skadebegivenhed:

Jeg vurderer at skaderne hovedsagelig er sket hos tidligere ejer, der vurderes selv at have udbedret forholdene. Der er i tilstandsrapporten ikke nævnt skjolder på lofterne, så de har været dækket/skjult af maling eller nedsænket loft. Tidligere ejer burde være bekendt med forholdet, for nedbøren ville ved gennemtrængning være fuldt synligt på loft og på gulvfladen under.

Da der ikke måles forhøjet fugt i konstruktionen, og med oplysningen om I har boet i ejendommen siden februar, vurderes der at være tale om gammel skade.

Den sommermåned vi har haft juni 2019 kan ikke fjerne nedbør der ligger oven på dampspærren – under isoleringen, da dampresset ikke kan presse vandet gennem dampspærren. Der skulle

kunne måles forhøjet fugt i forskallingsbrædder – hvis der var tale om nylig skadebegivenhed. Dette er ikke tilfældet, da konstruktionen bevisligt er tør.

Kontakt jeres ejerskifteforsikring:

Jeg anbefaler I kontakter jeres ejerskifte, der rigtigt nok anbefalede jer at kontakte husforsikringen først, da der var god grund til at antage skade blev dækket der.

Som oplyst i fugtrapporten er der mistanke om skimmelkoncentrationer i loftet – over dampspærren. Dette bør dog undersøges nærmere, for sikre man får behandlet forholdet korrekt.

Fugtrapporten medsendes denne rapport."

Af selskabets taksatorrapport af 30/7 2020 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse ...

Anmeldelse: Vandskadet loft

Hvilken bygningsdel samt alder:

4. Årsag til skade

I forbindelse med demontering af lofter, konstateres det, at dampspærren er defekt i stort set hele loftpladen.

5. Skadesomfang

Fugtskaderne i loftet, er ikke omfattet af forsikringsdækning, idet skaderne skyldes kondensering fra loftrummet, p.g.a manglende ventilering, for hvilket der er forbehold for i policen.

...

6. Beskrivelse af skadeudgift

Det er aftalt af der indhentes tilbud på udskiftning af dampspærren. Lofter er ikke omfattet af forsikringsdækning. Anslået omkostning ca. 30.000.-"

Af forsikringsbetingelserne 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, deformation, 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.

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

C Forhold, der er dækket af en anden forsikring, fx bygningsforsikring. Ejerskifteforsikringen behandler ikke forholdet, før der er en afklaring af dækningsspørgsmålet fra anden relevant forsikring."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er et etplanshus opført i 1971, den 1/2 2019. Klageren anmeldte den 24/2 2019, at loft i stue og køkken var vandskadet. Klageren kræver dækning for ødelagt skimmelbefængt isolering i etageadskillelsen mellem beboelsen og loftet samt defekte fuger i skorstenen. Klageren har opgjort sit krav på baggrund af et tilbud 128.750 kr., som han har indhentet på udbedringsarbejderne.

Nævnet lægger til grund, at sagen for nævnet omhandler skimmelbefængt isolering i etageadskillelsen og defekte fuger i skorstenen. Hvad angår forhold vedrørende ulovlige elinstallationer, defekte pumper samt "gasfyr, rørskade i huset" er disse ikke påklaget til selskabet før indbringelsen af sagen for nævnet. Nævnet bemærker, at klageren efter selskabets klageafdelings realitetsbehandling af de sidstnævnte forhold også vil kunne klage til nævnet vedrørende disse forhold, hvis han ikke når til enighed med selskabet.

Af tilstandsrapport af 30/8 2018 fremgår det, at "1.8 Spær og lægter K1 Spær og lægter har misfarvning fra fugt og kondens. Note: Der er ikke konstateret nedbrydning. 1.11 Ventilation K1

Isolering er i vidt omfang ført helt ud mod undertag/tagflade, hvorfor der ikke er tilstrækkelig ventilation i tagrum langs skråvægge og skunkrum. Note: Der kunne ikke måles forhøjet fugt på besigtigelsestidspunktet. 1.12 Isolering K1 Der er aftegninger på isoleringen efter højtryksspuling/afrensning. Note: Det kan ikke uden laboratorieundersøgelse afgøres, hvad slammet indeholder. 1.16 Bemærkninger til skorsten K1 Fuger er løse, udfaldne og der er frostsprængte sten i skorstenspipe og mindre afskalning i skorstensafdækning. Note: Skaden er af mindre omfang."

Af ejerskifteforsikringspolice fremgår det, at "forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra tag-/loftsrum som følge af manglende ventilation. Årsagen er, at det fremgår af tilstandsrapportens side 8-11 under punkt 1 'Tagkonstruktion/-belægning/skorsten' at der er manglende ventilation. Når der mangler ventilation er der risiko for yderligere skader på andre bygningsdele. Det kan være spær og lægter, isolering og andre vigtige bygningsdele, som bliver udsat for fugt som følge af, at fugten ikke bortventileres korrekt. Hvor der er fugt, er der stor risiko for skimmel-, råd- og svampeskader. Det betyder for dig, at forsikringen ikke dækker denne risiko."

Af selskabets taksatorrapport af 29/3 2019 fremgår det, at "loft i huset er vandskadet ... I forbindelse med FTs renovering, har de valgt demonteret listeloftene i huset og kan i den forbindelse konstatere der er fugtskjolder på den tidligere loftbeklædning. FT oplyser at der ikke var synlige fugtaftegninger/skjolder på det allerede demonterede og bortskaffede listeloft, som udgjorde færdigt loft tidligere. FT fremviste lofter omkring skorstenen og forklare at de har oplevet vandindtrængen heromkring, og der kan konstateres visuel og målbar opfugtning at loftet i dette område (som markeret på plantegning). Ved tilfældige fugtmålinger ca. 10 steder i huset direkte på fugtskjolder i loft, kan der ikke konstateres forhøjet fugtniveau ... Ved inspektion af tag og loftrum, kan der ikke konstateres nogle synlige skader. Kun synlige fugtaftegninger omkring skorstenen og mindre afskallinger i den udvendige malerbehandling på tagpladerne. Fugtaftegningerne på den tidligere loftbeklædning, stammer fra højtryksspuling/afrensning af taget. FTs individuelle ønske om at lave nye lofter i huset efter overtagelse og evt. forhåbning om en lydefri overflade, udgør ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand ... 4. Vurderer du at for-

holdet/forholdene burde have været oplyst i tilstandsrapporten? ... Forholdet er delvist beskrevet i TR og der bør derfor gøres fradrag i erstatningen de allerede beskrevne skader. 5. Supplerende bemærkninger til besigtigelsen/vurderingen: Det anbefales at der tages kontakt til tidligere ejer, som har haft ejendommen i ca. 49 år for at få afklaret, om skjolderne på den tidligere loftbeklædning er opstået i forbindelse med afrensning og maling af taget. Det er aftalt ved besigtigelsen at vi rekvirere en håndværker til at kigge nærmere på inddækningen/vandskaden ved skorstenen. I den forbindelse bør han kigge efter om han kan se andre utætheder, som ikke er opdaget ved besigtigelsen. Det er endnu ikke klarlagt om der er dækning for vandskaden på loft omkring skorstenen på husforsikringen."

Af husforsikringsselskabets besigtigelsesrapport af 1/7 2019 fremgår det, at "der er konstateret utætheder flere steder på taget, der alle er kontrolleret og tætnet af egen tømrer ... Tømrer og fugttekniker har besigtiget skaden, og begge parter oplyser at der er tale om ældre skadebegivenhed ... Jeg vurderer at skaderne hovedsagelig er sket hos tidligere ejer, der vurderes selv at have udbedret forholdene. Der er i tilstandsrapporten ikke nævnt skjolder på lofterne, så de har været dækket/skjult af maling eller nedsænket loft. Tidligere ejer burde være bekendt med forholdet, for nedbøren ville ved gennemtrængning være fuldt synligt på loft og på gulvfladen under. Da der ikke måles forhøjet fugt i konstruktionen, og med oplysningen om I har boet i ejendommen siden februar, vurderes der at være tale om gammel skade. Den sommermåned vi har haft juni 2019 kan ikke fjerne nedbør der ligger oven på dampspærren – under isoleringen, da dampresset ikke kan presse vandet gennem dampspærren. Der skulle kunne måles forhøjet fugt i forskallingsbrædder – hvis der var tale om nylig skadebegivenhed. Dette er ikke tilfældet, da konstruktionen bevisligt er tør ... Som oplyst i fugtrapporten er der mistanke om skimmelkoncentrationer i loftet – over dampspærren. Dette bør dog undersøges nærmere, for sikre man får behandlet forholdet korrekt."

Af selskabets taksatorrapport af 30/7 2020 fremgår det, at "i forbindelse med demontering af lofter, konstateres det, at dampspærren er defekt i stort set hele loftpladen. 5. Skadesomfang Fugtskaderne i loftet, er ikke omfattet af forsikringsdækning, idet skaderne skyldes kondense-

ring fra loftrummet, p.g.a manglende ventiler, for hvilket der er forbehold for i policen ... 6. Beskrivelse af skadeudgift Det er aftalt af der indhentes tilbud på udskiftning af dampspærren. Loftet er ikke omfattet af forsikringsdækning."

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Isolering

Klageren har oplyst, at han – da der lugtede kraftigt jordslået, og indeklimaet ikke var godt – nedtog et nedsænket loft. Han konstaterede endvidere skimmel på isoleringen i etageadskillelsen, og at dampspærren mod beboelsen på loftet var itu. Han har oplyst, at selskabet har dækket udgifter til etablering af ny dampspærre, men ikke udgifter til loftsbeklædning og isolering. Klageren har anført, at den isolering, der er nævnt i tilstandsrapporten – som er baggrund for selskabets afvisning – er i loftrummet og ikke i etageadskillelsen og heller ikke i det samme område, som han søger dækning for. Klageren har videre anført, at selskabets forbehold i policen omhandler utilstrækkelig ventilation og deraf følgende kondens. Forholdene vedrørende isoleringen omhandler hverken afrensning, kondens eller manglende ventilation. Klageren har anført, at det fremgår af husforsikringens besigtigelsesrapport, at loftet er helt tørt og at forholdet skyldes fejl i taget, hvor vandet trænger ind. Klageren har anført, at det dermed er en følgeskade af et utæt tag og ikke et forhold, der fremgår af tilstandsrapporten. Klageren har anført, at det er tydeligt, at det forbehold – der fremgår af policen – ikke har noget med skaderne på isoleringen at gøre, da der her er tale om regnvand, der kommer ind via klimaskærmen og dermed forhold som selskabet har anerkendt at dække. Klageren har anført, at isoleringen tydelig-

vis har været opfugtet og våd, hvilket ses ved de markante sorte mærker på isoleringen, hvilket også betyder, at isoleringen ikke længere har samme isoleringsevne. Det fremgår tydeligt af de fremlagte billeder, at isoleringen er ødelagt og ikke lever op til den isoleringsevne man må kunne forvente af et tilsvarende hus med renoverede lofter. Klageren har også anført, at "altså er der grobund for, at der grundet den utætte dampspærre, som er en dækningsberettiget skadesag, er sket yderligere skader på isoleringen i form følgeskade, som kan være kondens fra stueetagen som trænger igennem dampspærre og op i isoleringen. Der er altså med andre ord ikke tale om kondens fra loftrum, hvor der er manglende ventilation". Klageren har oplyst, at han ikke var i gang med en renovering, men tog loftet ned grundet lugtgener.

Selskabet har anført, at skader som følge af vandindtrængning fra de utætte tagskruer er dækningsberettigende, men at bevisbyrden for, at der er årsagssammenhæng mellem de dækkede utætheder og den skimmelramte/sorte isolering, påhviler klager. Selskabet finder, at der ikke er godtgjort en sådan sammenhæng. Selskabet har anført, at hverken selskabet eller husforsikringsselskabet har målt fugt i loftkonstruktion bortset fra et område omkring skorstenen. Selskabet har anført, at der ville kunne måles fugt, hvis de utætte tagskruer var årsag til den sorte/skimmelramte isolering. Selskabet har oplyst, at selskabet ikke har modtaget den fugtrapport, der er udarbejdet i forbindelse med husforsikringsselskabets besigtigelsesrapport. Selskabet har også anført, at den tørre, men skimmelramte isolering – bortset fra området mod skorstenen – ikke i nævneværdigt omfang har mistet sin isolerende funktion, og at skader på det øverste lag af isoleringen er anmærket i tilstandsrapporten. Selskabet finder på denne baggrund ikke grundlag for at dække en udskiftning af loftisoleringen i videre omfang end anerkendt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at isoleringen er beskadiget som følge af den utætte dampspærre, som selskabet har anerkendt at dække, eller at der på overtagelsestidspunktet i øvrigt var forhold ved isoleringen i loftkonstruktionen, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller er anerkendt af selskabet. Nævnet

kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse. Nævnet henviser til, at selskabet har oplyst, at selskabet dækker følgeskaderne af utætheden ved skorstensinddækningen i form af massiv skimmelvækst samt fugt/rådsskade i tilstødende isolering of loftkonstruktion, hvis klageren fremsender husforsikringsselskabets afslag på dækning af følgeskaderne ved skorstenen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.11 "ventilation", at "isolering er i vidt omfang ført helt ud mod undertag/tagflade, hvorfor der ikke er tilstrækkelig ventilation i tagrum langs skråvægge og skunkrum. Note: Der kunne ikke måles forhøjet fugt på besigtigelsestidspunktet". Forholdet har fået karakteren K1.

Nævnet har også lagt vægt på, det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.12 "isolering", at "der er aftegninger på isoleringen efter højtryks-spuling/afrensning. Note: Det kan ikke uden laboratorieundersøgelse afgøres, hvad slammet indeholder". Forholdet har fået karakteren K1.

Nævnet har noteret sig, at selskabet i forbindelse med udskiftningen af dampspærren har dækket udgiften til nedtagning af de gamle fugtskadede loftsplader, der befandt sig over listeloftet, som klageren demonterede, da han flyttede ind. Nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifterne til et nyt loft, da det må lægges til grund, at klageren havde planlagt en udskiftning af listeloftet, da han flyttede ind. Nævnet har også lagt vægt på, at den omstændighed, at den ældre skjulte loftbeklædning var fugtskadet og af kosmetiske årsager derfor var uegnet som erstatning for listeloftet ikke udgør et dækningsberettigende forhold.

Skimmelsvamp

Klageren har anført, at der tidligere er sendt dokumentation til selskabet for, at der er målt større koncentrationer af skimmelsvamp på loftet, og at dette forhold ikke fremgår af tilstandsrapporten. Klageren har anført, at husforsikringsselskabet tidligere har vurderet forholdet, og at husforsikringsselskabet har anført, at der er konstateret markante forekomster af skimmelsvamp.

Det indklagede selskab finder, at klagerens høringssvar kan efterlade indtrykket af, at "taget er utæt udover ved skorstensinddækningen og tagpladeskruerne samt at alle skimmelforekomsterne i loftsisoleringen er en følge heraf og i øvrigt så omfattende, at klager ikke kan bebo huset på grund af skimmel". Selskabet har anført, at dette er udokumenteret og unuanceret i forhold til tagkonstruktionens faktiske fugtmæssige – og dermed skimmelmæssige – forhold. Selskabet har også anført, at synlige skimmelforekomster i tagrummet – som følge af periodevis kondensdannelser og manglende ventilation – er forventeligt på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger og således ikke udgør dækningsberettigende forhold.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at skimmelforekomsten i loftkonstruktionen er en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen udover, hvad selskabet har anerkendt. Nævnet henviser igen til, at selskabet har oplyst, at selskabet dækker følgeskaderne af utætheden ved skorstensinddækningen i form af massiv skimmelvækst samt fugt/rådsskade i tilstødende isolering af loftkonstruktion, hvis klageren fremsender husforsikringsselskabets afslag på dækning af følgeskaderne ved skorstenen.

Spørgsmålet er herefter, hvorvidt der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som

nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv har en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der er alene er bevist, at der er problematiske forekomster af skimmel i loftkonstruktionen, og at dette ikke er bevist for så vidt angår ejendommens beboelsesrum, og at selskabet har anerkendt at dække udgifterne til montering af en tæt dampspærre mellem beboelsedelen og loftet.

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke ved målinger i beboelsesrummene er konstateret påvirkning af indeklimaet i boligen på grund af skimmelsvamp.

Skorsten

Klageren har anført, at forholdet omkring fuger i skorstenen er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvor forholdet har fået karakteren K1. Klageren har anført, at man ikke på den baggrund bør kunne forvente, at der inden for det første halve år af ejertiden trænger vand ind via fugerne. Klageren har videre anført, at han i forbindelse med, at taget skulle have nye skruer, fik undersøgt, hvorvidt den inddækningen omkring skorstenen, var udført korrekt, da der trængte vand ind på loftet. Håndværkeren oplyste, at det så ud til at inddækningen var lavet korrekt, men at fugerne på skorstenen var så medtaget og slidt væk, at han mente, at det var der, vandet trængte ind.

Selskabet har anført, at reparationen af skorstenen er udført korrekt, og at vandindtrængningen skyldes utætte fuger ved skorstenspiben, der er særligt udsat for slid som følge af vejrlig

påvirkning og at tilstandsrapportens K1-anmærkning om løse, udfaldne fuger forværres selv efter kort tid. Selskabet har anført, at selvom det antages, at skorstensfugerne også var utætte på overtagelsestidspunktet, så ville omkostningerne ved udskiftning af fugerne ikke overstige 5.000 kr., hvorfor de utætte skorstensfuger også af den grund er undtaget dækning. Selskabet har henvist til, at dette understøttes af det tilbud, som klageren har fremlagt. Selskabet finder på den baggrund ikke, at det skal dække omkostningerne forbundet med udskiftningen af den allerede reparerede skorstensinddækning og reparationen af skorstenspibens mørtelfuger. Selskabet finder dog, at følgeskaderne på den umiddelbart tilstødende loftforskalling, - beklædning og isolering er dækningsberettigende og vil opføre erstatningen, hvis forholdene ikke allerede er dækket af klagerens husforsikring.

Efter en gennemgang af sagen kan nævnet ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.16, at "bemærkninger til skorsten. Fuger er løse, udfaldne og der er frostsprængte sten i skorstenspipe og mindre afskalning i skorstensafdækning. Note: Skaden er af mindre omfang". Forholdet har fået karakteren K1.

Nævnet finder, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten vedrørende skorstenen, herunder anvendelsen af karakteren "K1" og det oplyste om, at der er såvel løse som udfaldne fuger har haft mulighed for at tage forholdets karakter, omfang og betydning i betragtning. Nævnet finder på denne baggrund, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet af yde yderligere forsikringsdækning for forholdet omkring fugerne ved skorstenen.

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

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

29.

95154

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand