

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 25. august 2021 blev i sag nr. 96168:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 1/12 2020 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter købet er det konstateret, at de gamle telefonpæle som udgør tagets synlige spær indeholder det kræftfremkaldende stof creosot.

Risikoen for kræft medfører, at Køber ikke er tryk ved at han og hans ægtefælle og deres 2 små børn skal benytte sommerhuset og han er nødsaget til at lade spærrene udskifte.

Der er indhentet et overslag over udbedringsudgifterne, der lyder på 540.000 kr. excl. moms

Se nærmere stævningsudkast med bilag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Påstand: Forsikringen skal dække udgifterne til udskiftning af husets spær."

Af udkast til stævning af 30/11 2020 fra klagerens advokat fremgår bl.a. følgende:

De sagsøgte tilpligtes principalt solidarisk subsidiært alternativt til sagsøger at betale kr. 500.000,- med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg til betaling sker.

1.2 Subsidiært.

Overfor sagsøgte 1 nedlægges følgende subsidiære påstand.

Sagsøgte 1 tilpligtes at anerkende, at skaden er dækket under den tegnede ejerskifteforsikringspolice, police nr...

Overfor sagsøgte 2 nedlægges følgende subsidiære påstand.

Sagsøgte 2 tilpligtes at anerkende, at han er erstatningsansvarlig for det tab, som sagsøger måtte lide ved, at sagsøgte 2 ikke oplyste korrekt i tilstandsrapporten, at telefonpælene i tagkonstruktionen udgjorde en sundhedsrisiko og de facto har gjort ejendommen ubeboelig og forringet dens værdi med kr. x., se ejendomsmæglers besvarelse ...

2. Sagsfremstilling.

Denne sag vedrører et krav på erstatning for mangler ved et sommerhus, som sagsøger har købt af et dødsbo i sommeren 2020, og hvor det efter købet har vist sig, at sommerhuset de facto er ubeboeligt, idet det er dokumenteret, at der er sundhedsskadeligt at opholde sig i sommerhuset. Det skyldes, at der udskilles creosot fra de telefonpæle, der er brugt som spær i huset, og som bærer husets tag.

2.1.Nærmere sagsfremstilling.

Sagsøger købte ved købsaftale af 09.02.2020 et sommerhus, beliggende ..., for en købesum på 2.500.000 kr. og med overtagelse pr. 01.03.2020, bilag 1.

Sælger var et dødsbo, og huset blev solgt med sædvanlig boansvarsfraskrivelsesklausul.

Køber valgte at tegne ejerskifteforsikring på huset hos Dansk Boligforsikring, sagsøgte 1, bilag 5.

Sommerhuset havde været til salg i over 400 dage på købstidspunktet og sommerhuset havde stået ubeboet i hele 7 år forud for salget. Huset lugtede derfor indelukket på overtagelsesdagen og trængte til en meget grundig rengøring.

Køber foretog efter overtagelsen en grundig rengøring af huset. Efter at have vasket vægge og lofter m.v. i huset fremkom en tjærelugt, som ikke havde været der tidligere.

Køber lokaliserede lugten til muligt at stamme fra de gamle telefonpæle, som var brugt som spær under ejendommens tag, men tænkte i første omgang ikke videre herover.

Køber kontaktede senere ingeniør ..., idet han havde planer om at ombygge sommerhuset, og der blev i den anledning afholdt et møde på ejendommen den 22. maj 2020. [Rådgivende ingeniør] besigtigede huset og faldt over tjærelugten, som han mente måtte stamme fra de telefonpæle, der var benyttet som spær i huset. Han konkluderede, at ophold i sommerhuset udgjorde en sundhedsrisiko, idet han skønnede, at telefonpælene udskillede stoffet creosot, som er både sundhedsskadeligt og kan være kræftfremkaldende, se hans notat af 26.05.2020, bilag 6.

Køber anmeldte sagen overfor Dansk Boligforsikring, der sendte en konsulent ud, der besigtigede huset den 9. juni 2020. Ved brev af 30. juni 2020 afviste selskabet imidlertid dækning under policen ved sit brev af 30. juni, bilag 7.

Køber bemærker, at han ikke har konstateret nogen tjærelugt før efter overtagelsen af sommerhuset og efter at den grundige rengøring har fundet sted.

Køber kontaktede ejendomsmægler ..., der havde solgt huset, for at høre, om han havde lagt mærke til nogen tjærelugt i den lange periode, han havde haft huset i kommission. Mægleren oplyste, at hverken han eller hans kolleger havde bemærket noget lugt af tjære, se hans mail af 22. okt. 2020, bilag 8.

Det er således ifølge de sagsøger foreliggende oplysninger ikke længere tilladt at anvende gamle telefonpæle i bygninger især grundet creosot udskilningen.

Køber så herefter igen anden udvej end at kontakte sin advokat ... i begyndelsen af september 2020, der herefter har forestået den videre korrespondance i sagen.

2.3. Købers reklamationer m.v.

Købers advokat vurderede, at hvis det viste sig, at sagen ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, kunne der være et ansvar for den bygningssagkyndige ved at have undladt at oplyse om den sundhedsrisiko, som anvendelsen af telefonpælene indebar, og som sagsøger som lægmand var uden kendskab til.

Ved brev af 10.09.2020 reklamerede Købers advokat overfor den bygningssagkyndige, sagsøgte 2, bilag 9. [sagsøgte 2] afviste ved brev af 21. oktober 2020, at der var begået nogen fejl fra deres side, bilag 10.

Købers advokat reklamerede ligeledes overfor Dansk Boligforsikring, først ved brev af 10. september 2020, og senere ved brev af 22.09.2020, da Eurofinns analyse rapporter forelå, se bilag 11.

Eurofinns analyserapport af 14.09.2020, der konkluderer, at gamle telefonpæle generelt er uegnede til anvendelse i og ikke må benyttes indvendigt i beboelsesbygninger, fremlægges som bilag 12.

Ingeniør ...'s supplerende udtalelse, hvorefter han anser sommerhuset for ubrugeligt så længe der er telefonpæle i tagkonstruktionen af 22.09.2020, fremlægges som bilag 13.

Fra korrespondancen med Ejerskifteforsikringen fremlægges følgende uddrag:
Dansk Boligforsikrings mail af 8. oktober 2020, bilag 14. De 2 medsendte afgørelser fra Ankenævnet fremlægges som bilag 15-16.

Advokat ...'s brev af 13. oktober 2020 til Klageafdelingen i Dansk Boligforsikring, bilag 17, vedlagt sagsøgers brev af 12. okt. 2020, bilag 18 og det afsluttende indlæg af 24.11.2020, bilag 22.

Dansk Boligforsikrings mail af 24.11.2020 med afslag på at yde forsikringsdækning, bilag 23.

[Rådgivende ingeniørs] specificerede overslag over udgifterne til udskiftning af telefonpælene som spær i huset, der opgør udgifterne til kr. 540.000,- excl. moms, ses som bilag 20.

Eurofinns analyseresultater af luftkvaliteten i huset med bemærkninger af 19.11.2020 fremlægges som bilag 19.

4. Anbringender.

Til støtte for påstanden gør sagsøger overfor sagsøgte 1 gældende:

- At, det er dokumenteret, at creosot dampene fra telefonpælene nedsætter bygningens anvendelighed i væsentligt omfang,
- At, der er tale om et forhold, som væsentlig nedsætter ejendommens anvendelighed, og som stammer fra en bygningsdel modsat radonafgørelsen, bilag 15, hvor den nedsatte anvendelig stammede fra undergrunden,
- At, sagsøger er almindelig lægmand og kendte intet til, at telefonpæle kunne udgøre en sundhedsrisiko, se hans brev af 12. oktober 2020, bilag 18.

- At, afgørelsen fra Ankenævnet om jernbanesvellerne, bilag 16, netop bekræfter, at stammer den nedsatte anvendelighed af en forsikret ejendom fra en bygningsdel, så foreligger der en dækningsberettiget skade.
- At, der foreligger dermed en skade, som er dækket under policen, og sagsøgte 1 er derfor som ejerskifteforsikringsselskab pligtig til at erstatte sagsøger hans udgifter til afhjælpning af skaden, subsidiært anerkende, at skaden er dækningsberettiget under policen.

Til støtte for påstanden overfor sagsøgte 2 gøres det gældende, at sagsøgte 2 har handlet uagtsomt ved at undlade at anføre i tilstandsrapporten, bilag 4, at gamle telefonpæle er uegnede til anvendelse i beboelsesbygninger eller i det mindste at der kunne være en risiko herfor, og at forholdet burde undersøges nærmere. Ved at undlade at oplyse herom og om risikoen for udskillelse af creosot, og at telefonpælene dermed kan udgøre en sundhedsmæssig risiko, er han erstatningsansvarlig for Købers tab efter Lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom, herunder lovens § 2 stk. 5.

Det forhold at telefonpælene i tilstandsrapporten er karakteriseret som K 2 har på ingen måde været alarmerende, og det har intet med creosot at gøre. Det var heller ikke udtryk for, at telefonpælene er udskiftningsmodne. K 2 forbeholdet går alene på en lille tæring der er i den ende af telefonpælene, der stikker ud under taget, hvilket er bekræftet af ingeniør ...

Det er helt givet, at Køber ikke ville have købt huset eller i hvert fald ville have forlangt et betydeligt nedslag i prisen, hvis han havde vidst, at telefonpælene indeholdt kræftfremkaldende stoffer eller at der var en risiko herfor. Det vidste han intet om, men det vidste eller burde den bygnings-sagkyndige vide. Derfor er det en fejl, at den bygnings-sagkyndige ikke oplyste i tilstandsrapporten, at der var en risiko for, at telefonpælene indeholdt det kræftfremkaldende stof creosot, så køber som lægmand dermed fik denne væsentlige oplysning, alternativt burde den bygnings-sagkyndige have forsynet telefonpælene/tagkonstruktionen med karakteren UN for undersøges nærmere.

Køber har haft en berettiget forventning om, at alle væsentlige forhold vedr. ejendommen, som den bygnings-sagkyndige kunne se var omtalt i tilstandsrapporten, og at det som ikke var nævnt i rapporten var omfattet af ejerskifteforsikringen, og at han dermed som forbruger var dækket ind i kraft af summen af disse 2 forbrugerbeskyttelsesordninger.

Hvis begge de sagsøgte frifindes, er det udtryk for, at der er et hul i ordningen, hvilket ikke kan have været lovgivers hensigt.

Sagsøger gør gældende, at sagsøgte 2 derfor er pligtig til at erstatte hans tab, der passende kan fastsættes til udbedringsomkostningerne som opgjort i den principale påstand, subsidiært et mindre passende beløb."

Selskabet har i brev af 30/12 2020 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klagers advokat har redegjort for sagsforløbet og har fremlagt alle relevante bilag. Supplerende skal alene oplyses, at ejerskifteforsikringen er tegnet med basisdækning (5-årig løbetid).

Skadeanmeldelsen blev indsendt d. 28. maj 2020 (bilag A).

Vi foretog besigtigelse d. 9. juni 2020 – kopi af notat og fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag B og C.

Klager har fremlagt vores Dansk Boligforsikring A/S' dækningsafvisninger – herunder klageafdelingens vurdering af afslaget.

Som bilag D fremlægges byggemappen fra 1969, hvoraf det fremgår, at opførelsen af sommerhuset med telefonpæle som bjælkelag er godkendt af de lokale bygningsmyndigheder.

2. Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Sommerhuset er opført i 1969.

Der er brugt gamle telefonpæle, som lå på grunden, da sælger købte den, som tagspær. Konstruktionen er lovlig og godkendt af bygningsmyndighederne (se byggemappen). Det er først i nyere tid, at man er blevet opmærksom på, at creosotbehandling af træ, kan være sundhedsskadeligt, og derfor ikke bør bruges til indendørs byggeri. Sommerhusbyggeri har historisk været udført i ringere materialer og mere intermistisk udførelse, end vi ser i dag.

Brugen af telefonpæle som tagspær fremgår af salgsmaterialet og er i øvrigt fuldt ud synligt.

Vi har afvist at dække en udskiftning af telefonpælene, fordi vi ikke vurderer, at der er sundhedsfare som følge af dampe fra de gamle telefonpæle i et omfang, der gør ejendommen ubeboelig.

Telefonpælene er formentlig fremstillet/imprægneret for 60-70 år siden. De har stået/ligget udendørs i mange år, og hvorefter de har siddet både indendørs og udendørs i sommerhuset siden 1970 (50 år).

Afdampningen af giftige stoffer er sket løbende, og der sker ikke afdampning nu af betydning.

Klager har ikke dokumenteret, at der er sundhedsfare ved at bo i huset.

Der er foretaget materialeprøver, som er indsendt til analyse (fremlagt af klager).

Analysechefen udtaler, at der ikke forekommer farlige stoffer i en koncentration, der udgør en sundhedsrisiko. Hun supplerer med, at stofferne i materialeprøven ikke bliver frigivet i høje koncentrationer til indeklimaet. Der henvises til udtalelsen fremlagt som bilag 19.

Nævnet bedes bemærke, at mailen fremlagt som bilag 19 skal læses sådan, at svaret i sort er det, analysechefen oprindeligt og umiddelbart svarede. Klagers advokat har herefter stillet spørgsmål i rødt, hvorefter der svares i grønt, bl.a. at telefonpælene anbefales udskiftet, hvis ejerne er utrygge ved at bo der, og at analysechefen efter at konferere med en kollega, ville lade telefonpælene udskifte.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb vurderes på objektive parametre – ikke på personlige holdninger eller bekymringer. Det objektive svar på analysen er, at udskillelsen af giftstoffer fra telefonpælene ikke sker i koncentrationer, som udgør en sundhedsrisiko. Derfor er der ikke tale om en skade, som ejerskifteforsikringen skal dække.

Det bemærkes i øvrigt at tagspærreerne er anmærket i tilstandsrapporten med en K2. Det er oplyst, at der er anvendt genbrugspæle, og at de mange steder fremstod med alvorlige skader (pkt. 1.8 og 9.1 i tilstandsrapporten). Udgifter til reparation/udskiftning af spær og lofter måtte derfor påregnes, ligesom en undersøgelse af omfang og betydning af genbrugsmaterialet, kunne have været afdækket inden købet. Tabet er derfor tvivlsomt.

Klager opfordres til at redegøre for, og dokumentere sine ombygningsplaner for sommerhuset, som bl.a. førte til besøget fra den ingeniør, som rådgav om at pælene kunne være sundhedsfarlige, samt at anmelde forholdet til ejerskifteforsikringen (bilag .6) Hvis der er indgivet byggetilladelse til renovering/ombygning bedes den fremlagt."

Klagerens advokat har i brev af 22/2 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klagen fastholdes, og det skal understreges, at huset grundet lugtgener fortsat er ubeboeligt.

Klagerens bemærker, at der er en række faktuelle fejl i Forsikringsselskabets indlæg, som primært relaterer sig til laboratorieprøverne.

Klageren har følgende bemærkninger:

1) "Sommerhusbyggeri har historisk været udført i ringere materialer og mere interimistisk udførelse, end vi ser i dag". Denne kommentar er af helt generel karakter, og passer slet ikke på det konkrete sommerhus. Klageren kan oplyse at huset har liebhaver karakter og grundlæggende er bygget af kvalitetsmaterialer. Huset er tegnet af den kendte arkitekt ..., og der er adskillige møbler samt inventar i huset, der er designet og fremstillet specifikt til huset. Telefonpæle-spær blev af ejendomsmægler fremhævet som en arkitektonisk finurlighed, der bidrager positivt til husets historie.

2) Det er værd at bemærke følgende ad laboratorieprøver:

- der kun er testet for en stofgruppe (PAH), en komplet testning for samtlige creosot/imprægnerings-stoffer er bekostelig i et omfang der er uden for realistisk rækkevidde. Jeg kan ikke se hvorledes forsikringsselskabet kan konkludere at der ikke er sundhedsfare når der ikke er testet for resten.

- uanfægtet sundhedsfaren, så er der efter vores initiale hovedrengøring nu så kraftig "tjære" lugt i huset, at det bemærkes umiddelbart man træder ind. Dette blev ligeledes bemærket af forsikringsselskabets inspektør, der besigtigede. Lugten kunne ikke bemærkes inden køb af huset, dette er ligeledes bekræftet af ejendomsmægler. Lugten er så markant og kraftig, at huset ikke anses som beboeligt.

3) Antagelser der næppe er relevante. Vi har efterfølgende fået fortalt af sælgers familie, at bygherre købte nogle telefonpæle, der alligevel ikke skulle bruges i området, så de må for en god ordens skyld antages at være ca. 50 år, i fald det har relevans?

4) Se punkt 2) Dette kan ikke konkluderes, idet der udelukkende er testet for PAH og ikke andre imprægnering stoffer. Dog giver den kraftige tjæreligt i huset anledning til at tro, at det fortsat sker kraftig afdampning, idet det må formodes at lugten stammer fra tjærestoffer [rådgivende ingeniør].

5) Korrekt, det vil kræve omfattende dyre tests at teste for alle stoffer - der er pt. bekostet over 15.000,- blot for at få tests for PAH. Omkostningen ved at løfte denne bevisbyrde virker intimiderende.

6) Korrekt, de viser indhold af farlige stoffer i en koncentration, så spær skal betragtes som farligt affald - der må ikke saves/bores i dem jfr. retningslinierne for håndtering af forurenede træ.

7) Korrekt, men igen, der er kun testet for PAH. Det skal igen bemærkes, at den kraftige tjærelugt må formodes at stamme fra imprægnering, se punkt 4)

8) Det drejer sig ikke kun om utryghed, huset er generelt ubehageligt at opholde sig i grundet lugtgenerne.

9) Der er kun testet for PAH.

10) Ikke korrekt. Skaderne omtalt er lokaliseret til endetræ (kosmetisk) der befinder sig uden for boligen. Det kan afsaves/repareres uden nedtagning af tagkonstruktion.

Spær i den bærende del af taget er ikke skadet overhovedet. Intet i salgsopstillingen eller tilstandsrapporten gav anledning til, at Køber skulle undersøge spær nærmere, genbrugsmateriale eller ej. Faktisk taler det en del ind i tidens trend, at der er anvendt genbrugsmaterialer - jeg har svært ved at følge logikken fra forsikringsselskabet om, at det faktisk, at det var telefonpæle skulle få nogle alarmklokker til at ringe. Det gjorde det hverken hos ejendomsmægleren, min hustru eller mig selv.

11) [Rådgivende ingeniør] var på besigtigelse i huset, da vi skal have ændret carporten til depot/fyrrum, og der skal etableres varmepumpe osv. Det var ham der efter vi havde købt advarede os om, at lugtene der var fremkommet efter vores omfattende hovedrengøring, sandsynligvis stammede fra giftig imprægnering. Ombygningen kræver ifølge den rådgivende ingeniør ikke byggetilladelse, der er præcedens fra en række sager om, at en sådan ombygning kan foretages uden tilladelse. Han blev efterfølgende blevet bedt om at projektere udskiftning af taget, idet det pt. er ubeboeligt grundet lugtgenerne, se [ingeniørs] erklæring bilag 26.

Mine supplerende bemærkninger som advokat for Klageren.

1. Huset er ubeboeligt grundet lugtgener. Lugtgenerne er bekræftet både af den medvirkende ejendomsmægler og af [rådgivende ingeniør], som skulle bistå klageren med en mindre ombygning af huset samt senest af Ejendomsmægler .., der har foretaget en besigtigelse af huset i februar 2021, se hans erklæring bilag 25.

2. Det kom først på tale at udskifte spærrene, da huset viste sig ubeboeligt grundet kraftige lugtgener fra de tagspærrene. Det ombygningsprojekt, som bygherren kontaktede [rådgivende ingeniør] efter købet var et meget mindre projekt, der kun omfattede udhus og carport.

3. Det er ikke korrekt, at Klageren ikke har lidt noget tab. De kraftige lugtgener har medført, at Klageren er nødt til at udskifte alle tagspær, og det nødvendiggør samtidig, at man de facto er nødt til at udskifte hele tagkonstruktionen. Udgiften alene for udskiftning af telefonpælene med lignende tagspær, andrager ifølge ingeniør ... kr. 675.000 kr., se bilag 26. Udskiftningen af hele taget andrager ifølge de indhentede tilbud ca. 1 mio. kr. Klageren havde ved købet slet ingen planer om at udskifte tagspærrene. Nu påføres han en ekstraudgift på ca. 1 mio. kr. til udskiftning af ta-

get. Ejendomsmægler ... har besigtiget huset den 8. februar 2021, og han har afgivet en skriftlig erklæring om, at der ved besigtigelsen blev konstateret en tydelig tjærelugt i huset, og at det er hans vurdering, at hvis den havde været tilstede på købstidspunktet, og det var blevet oplyst, at der var anvendt gamle telefonpæle som spær, der indeholdt creosot, ville det have medført et prisnedslag på kr. 350.000,- svarende til halvdelen af udgiften til udskiftning af telefonpælene, bilag 25. De 350.000 kr. er Klagerens tab i sagen.

4. Der er dermed dokumenteret et tab for Klageren på mindst kr. 350.000,- som der nedlægges påstand om, at det indklagede forsikringsselskab skal betale tillige med Klagerens positive omkostninger til konstatering af skaden og advokat- og laboratorieudgifter på ikke under kr. 110.000 kr. Subsidiært skal Forsikringsselskabet anerkende, at skaden er dækket af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 15/4 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende vores kundes bemærkninger:

Ad 1)

Bemærkningerne omkring sommerhusbyggeri skal forstås på et byggeteknisk grundlag.

Ejendomsmægler-anprisninger og personlig smag og/eller forventninger til et sommerhus har ingen relevans for ejerskifteforsikringsdækningen.

Ad 2, 4, 5, 7 og 9)

Det påhviler forsikringstager at sandsynliggøre, at der er en forsikringsdækket begivenhed.

Huset har været brugt og beboet siden 1969 med telefonpælene som en del af den bærende konstruktion.

Jeg er ikke klar over, hvorledes hovedrengøringen er foregået, men Nævnet bedes bemærke, at der ifølge klager ikke var lugtgener på overtagelsestidspunktet – generne indtrådte først efter klagers hovedrengøring.

3)

Ingen bemærkninger. Vi har gået ud fra oplysningerne i salgsmaterialet.

6 og 8)

Ingen bemærkninger.

10)

Huset har været beboet i over 50 år. Den analyse, der er foretaget og som ligger til grund for kravet mod ejerskifteforsikringen, påviser ikke farlige stoffer i en koncentration, der er til skade for indeklimaet. Havde der været sundhedsskade eller lugtgener i et omfang, der gjorde sommerhuset ubeboeligt, ville ejendomsmægleren skulle reagere i en salgssituation.

11)

Det bemærkes, at klager har besluttet at skifte hele tagkonstruktionen, inkl. de gamle telefonpæle-spær. Nævnet bedes notere, at tagbelægningen var anmærket med en UN i tilstandsrapporten. Undersøgelse af tagspærerne kunne være iværksat samtidigt med undersøgelse af tagbelægningen – inden købet af sommerhuset.

Vedrørende klagers advokats bemærkninger:

Ad 1)

Det bestrides, at sommerhuset er ubeboeligt pga. lugtgener. Der henvises i øvrigt til klagers egne bemærkninger om, at lugtgenerne først opstod efter hovedrengøringen (overtagelsen).

Ad 2)

Mailen til [rådgivende ingeniør] (bilag 26) er meget ledende formuleret. Det ville have været rart, hvis ingeniøren i egne ord havde redegjort for forløbet.

Nævnet bedes bemærke, at der er en UN i tilstandsrapporten omkring tagbelægningen, en K2 om spærreerne udvendigt, en K2 om spærreerne indvendigt. Der er desuden i de generelle oplysninger om ejendommen (tilstandsrapporten side 11) anført, at ejendommens stand er middel til under middel, og der må påregnes en del forbedringer, før normal, løbende vedligeholdelse.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke værditab, og udtalelsen fra ejendomsmægler ... er derfor ikke relevant for et krav mod Dansk Boligforsikring A/S.

.....

Det tidligere anførte i vores svar af 30. december 2020 fastholdes fuldt ud, og Nævnet bedes afvise klagen."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 29/4 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Indlægget fra Forsikringsselskabet af 15. ds giver Klageren anledning til følgende afsluttende bemærkninger.

Klagen fastholdes.

1. Ad pkt. 2-9. Klageren kan ikke med sikkerhed sige, om lugtgenerne fra telefonpælene først opstod under hovedrengøringen, der foregik med vand og almindelige husholdningsrengøringsmidler, eller om de havde været der hele tiden, men først blev forstærket og lugtbare under hovedrengøringen, idet de herefter blev meget gennemtrængende rent lugtmæssigt. Det skal erindres, at sommerhuset blev solgt af et dødsbo, og havde stået ubeboet i flere år på salgstidspunktet og lugtede af cigaret eller piberøg og trængte i den grad til en hovedrengøring. Lugtgenerne fra creosot opstod hurtigt under hovedrengøringen. Sælger må have været ryger og det lugtede kraftigt af røg.

2. Ad pkt. 11. Som nævnt i Klagers første indlæg var de fritliggende telefonpæle som spær et karakteristika ved huset, som Køber havde anset som en oplagt charme ved huset, da han besluttede at købe det. Han havde absolut intet ønske om at udskifte dem. Derimod var han indstillet på at skulle udskifte tagbelægningen, der var mærket med en UN. Der var lidt råd i enderne af telefonpælene, der ragede ud i det fri, men det var kun i enderne. Resten var helt sunde. Tilstandsrapporten tilsagde ingen anledning til at udskifte tagspærerne (telefonpælene), der fremtrådte i god stand, og tilstandsrapporten gav ingen anledning til, at Klager skulle undersøge dem nærmere.

3. Sommerhuset er i dag de facto ubeboeligt grundet lugtgener, og det har det været siden hovedrengøringen. Alle, der har besøgt huset efter hovedrengøringen herunder både den medvirkende ejendomsmægler og Ingeniør ..., har bekræftet dette. Det er helt sædvanligt at en Køber laver hovedrengøring af et gammelt sommerhus, der har stået ubeboet i flere år.

4. Der er intet ledende i spørgsmålet til [rådgivende ingeniør]. Han bliver i spørgsmål 3 spurgt, om han kan bekræfte et faktuel begivenhedsforløb, og det bekræfter han. Formålet med at inddrage ham er hans sagkundskab i spørgsmål 1-2 om tagets levetid om omkostninger til udskiftning. De skader, der er anført som K 2 i tilstandsrapporten ad tagspær er skader lokaliseret til enderne af spærene, der befinder sig udenfor boligen (tagudhængen). Spær i den bærende del af taget er ikke skadet overhovedet. Det bekræftes af [ingeniørs] erklæring.

5. Derfor er sagen dækningsberettiget under policen.

Det er dokumenteret, at creosot dampene fra telefonpælene nedsætter bygningens anvendelighed i væsentligt omfang.

Den nedsatte anvendelighed stammer fra en bygningsdel modsat radonafgørelsen, bilag 15, hvor den nedsatte anvendelig stammede fra undergrunden.

Klager er almindelig lægmand og kendte intet til, at telefonpæle kunne udgøre en sundhedsrisiko, se hans brev af 12. oktober 2020, bilag 18.

Afgørelsen fra Ankenævnet om jernbanesvellerne, bilag 16, bekræfter netop, at stammer den nedsatte anvendelighed af en forsikret ejendom fra en bygningsdel, så foreligger der en dækningsberettiget skade.

Der foreligger dermed en skade, som er dækket under policen, se policen, bilag 5, pkt. 3.1. og indklagede er derfor som ejerskifteforsikringselskab pligtig til at erstatte klagers udgifter til afhjælpning af skaden, subsidiært anerkende, at skaden er dækningsberettiget under policen.

6. Konklusion. Ankenævnet bedes særligt notere, at Klageren har købt et hus, der er i væsentlig dårligere stand, end han var berettiget til at forvente på baggrund af tilstandsrapporten. Det har påført ham en udgift til udskiftning af alle tagspær på kr. 675.000, se bilag 26. Ejerskifteforsikringen bør anerkende at skaden er omfattet af forsikringen. Henset til tagkonstruktionens restlevetid bør der ydes Klageren en erstatning på mindst kr. 350.000, som anført i mæglererklæringen bilag 25 og med tillæg af rimelige sagsomkostninger, se policen pkt. 3.6.2."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget notat fra klagerens [rådgivende ingeniør], korrespondance mellem klageren og selskabet, analyseresultater fra Eurofins og korrespondance mellem Eurofins og klagerens advokat, tilstandsrapport og forsikringsbetingelser Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af notat fra klagerens [rådgivende ingeniør] af 26/5 2020 fremgår bl.a.: "Der blev afholdt møde den 22. maj. Formålet med mødet var at drøfte div. ombygninger på matriklen efter bygherres nyhvervelse af sommerhuset.

Ankenævnet for Forsikring

11.

96168

Mødets kom dog hurtigt til at dreje sig om indeklimaet, idet jeg hurtigt kunne lugte en tjæreagtig lugt og fornemmede ubehag ved at være i rummet. Jeg fik mistanke til at lugten kom fra de bærende tagbjælker som er telefonbjælker.

Min mistanke blev underbygget af [klagerens familiemedlem], som oplyste at hun lige havde vasket loftet og tagbjælker. I forbindelse med afvaskningen fik hun hovedpine, kvalme og generelt ubehag.

Jeg var af den opfattelse at telefonpælene var behandlet med samme produkt som jernbanesveller, grundet den skarpe tjæreagtige lugt.

Jeg anbefalede derfor, at man ikke opholder sig i sommerhuset før forholdet er undersøgt nærmere.

Undersøgelse af tagbjælker:

Ud fra tegninger over sommerhuset er dette opført i år 1969.

Telefonbjælker og jernbanesveller i årene før og efter opførelsestidspunktet blev typisk trykimprægneret med creosot (tjære).

Creosot indeholder blandt andet benzo-a-pyren, som er kræftfremkaldende. Ved kontakt med creosot kan der desuden opstå allergisk kontakteksem. Creosoten kan afgives fra træet, uanset hvor gammelt træet er. Derfor er det forbudt at bruge creosotimprægneret træ til en række formål hvor direkte hudkontakt ikke kan undgås, herunder legepladser, højbede o. lign.

Konklusion:

Tagbjælkerne er efter min opfattelse behandlet med creosot. Dette begrundes med den kraftige tjærelugt i huset.

Sommerhuset vurderes derfor ikke, at være egnet til personophold, grundet de sundhedsskadelige eftervirkninger creosot kan give.

Af mail af 22/10 2020 fra ejendomsmægler, der solgte sommerhuset til klageren fremgår bl.a.:

"Hverken jeg eller mine kollegaer har observeret lugt af tjære ved fremvisning af ejendommen.

Vi har ikke haft mistanke om at nogen dele af byggematerialerne skulle udgøre en sundhedsrisiko, og den udarbejdet tilstandsrapport indeholder heller ikke bemærkninger herom, en rapport der som bekendt er udarbejdet af uddannet byggesagkyndig."

Af mail af 19/11 2020 fra analysechef fra Eurofins til klagerens advokat fremgår bl.a.:

[Medarbejders 1. svar:] Jeg har kigget på materialeprøverne. Vi kan desværre ikke vurdere om indholdet er højt eller lavt i forhold til grænseværdier. Der findes ingen grænseværdier for PAH'er i materialer

[Klagers advokats spørgsmål til Eurofins 1. svar] 1. Er der konstateret creosot eller andre sundhedsskadelige stoffer eller stoffer, der teoretisk kan udgøre en sundhedsrisiko i materialeprøverne, hvis de overstiger givne grænseværdier?

[Medarbejders 2. svar:] Vi har kun kigget efter PAH'er. Der er fundet naphthalen og benzpyren i materialeprøven. Begge stoffer er kræftfremkaldende. I forhold til det nye forvaltningsgrundlag, om hvordan man skaffer sig af med materialet, vurderes naphthalen som farligt affald, hvis der er mere end 2500 mg/kg i materialet. For benzpyren er grænseværdien for farligt affald 1000 mg/kg. I din klients prøver ligger resultater for disse to stoffer under grænseværdien for farligt affald. Flouranthen derimod forekommer i et relativt højt niveau (1400/ 7500/ 5600 mg/kg). Dette tyder på, at der er tilsat PAH'er i materialet. Jeg tror, at materialet er coatet med PAH. Hvis din klient føler sig utryk ved at bo i boligen, vil jeg anbefale dem, at udskifte telefonpælene. Hvis det var min egen bolig, vil jeg have dem udskiftet. For mig virker det mystisk, at man har brugt telefonpæle i boligen. Det er typisk et materiale, man bruger udendørs. Jeg ved ikke, om du kan bruge dette til at argumentere for, at det er en mangel ved boligen at der er brugt et materiale, som er beregnet til udendørs brug?

[Medarbejders 1. svar:] I forhold til luftens indhold af PAH'er, forekommer de fundne stoffer, der er listet herunder ikke i koncentrationer, der udgør en sundhedsrisiko. Jeg vil godt turde at bo i den pågældende bolig med min familie. I og med at luftens indhold af PAH'er er lavt, vil jeg vurdere, at stoffer i materialeprøven ikke bliver frigivet i høje koncentrationer til indeklimaet.

[Medarbejders 2. svar:] Efter konferering med min kollega, er mit svar, at jeg vil have telefonpælene udskiftet.

[Klagers advokats spørgsmål til Eurofins 1. svar] 2. Er der konstateret creosot eller andre sundhedsskadelige stoffer eller stoffer, der teoretisk kan udgøre en sundhedsrisiko i luftprøveanalyserne, hvis de overstiger givne grænseværdier?

[Medarbejders 2. svar:] Ja der er fundet naphthalen, men ikke over WHO's anbefalede værdi på 0,01 mg/m³. Naphthalen og methylnaphthalen, phenanthren anthracen og benzpyren er de stoffer som typisk bliver frigivet fra creosot. Der er ud af disse stoffer kun påvist naphthalen i luftprøven. De øvrige stoffer, jeg har listet herunder (markeret med gul) er fundet i luftprøven, men da der ikke foreligger grænseværdier for dem, kan jeg umiddelbart ikke vurdere om de ligger lavt/højt i forhold til anbefalingerne.

Flouranthen er et af de stoffer, som Miljøstyrelsen i DK vurderer er sundhedsskadelig og kræftfremkaldende. I forhold til den målte koncentration på 0,1 µg/m³, vurderer jeg, at det er et meget lavt niveau, der er fundet i prøven.

At de ikke er på en grænseværdiliste er ikke ensbetydende med, at de ikke er farlige, men det er fordi, at der ikke er nok videnskabelig data på dem. Der er ikke lavet nok studier, som kan dokumentere for deres evt. sundhedsskadelige egenskaber.

Den karakteristiske lugt hos creosot stammer fra de flygtige bestanddele deriblandt cresol. Denne stofgruppe er der ikke blevet analyseret for. Jeg tror, at vi kan kigge efter cresolforbindelser i den luftprøve, der allerede er blevet analyseret, hvis din klient ønsker det. Bemærk, creosol og creosot er ikke det samme.

Det kommer ikke bag på mig, at niveauerne i luftmålingen ikke er højere. PAH'er er store molekyler med høje kogepunkter, så ved stuetemperatur forekommer de ikke på dampform. Når de ikke er på dampform, så finder vi dem ikke i luften, hvorfor vi heller ikke kommer til at indånde dem. De er nogle ret stabile molekyler

Fluoren

Pyren

Acenaphthen

Phenanthren

Napthalen (kræftfremkaldende)
Flouranthen"

Af mail af 24/11 2020 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået klagen, men det ikke min opfattelse, at det er sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Jeg vurderer desuden også, at dine klienter i tilstrækkelig grad er blevet gjort bekendt med, at der er anvendt gamle trykimprægnerede telefonpæle overalt i huset, både via tilstandsrapportens anmærkninger og via salgsopstillingens oplysninger.

Ejerskifteforsikringen dækker skader på bygningen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Jeg er ikke uenig i, at brugbarheden af dine klienters hus kan være nævneværdigt nedsat, hvis der kan påvises direkte sundhedsfare som følge af dampe fra de gamle telefonpæle. Det er dog ikke min opfattelse, at der er udført undersøgelser, der er egnede til at sige noget om boligens indeklima.

Det er konstateret, at telefonpælene oprindeligt er imprægnerede med Creosot, men jeg kan ikke se, at der er foretaget luftprøver i beboelsen, som kan godtgøre, at de grænseværdier der måtte være gældende, da huset blev opført, skulle være overskredet.

Vi har tidligere haft lignende sager, hvor der var anvendt Creosot imprægnerede byggematerialer i beboelsen, men hvor det ikke ud fra luftprøver var muligt at fastslå, at der forelå en sundhedsfare. Huset er opført i 1969 - 1970 og det er oplyst, at man har anvendt brugte telefonpæle, som lå på grunden da sælger erhvervede denne. Pælene må som sådan antages at være blevet fremstillet/imprægneret for omkring 60 - 70 år siden, og det er på den baggrund meget tvivlsomt i hvilket omfang, der forsat sker afdampning af betydning.

På det foreliggende grundlag kan det derfor ikke fastslås, at der er tale om en skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

Hvis det skulle kunne fastslås, at der forsat sker afdampning af betydning fra telefonpælene, er det min opfattelse, at dine klienter er blevet gjort opmærksom på, at de pågældende telefonpæle/spær, fremstod med alvorlige skader, jf. tilstandsrapportens pkt. 1.8 og 9.1. Dine klienter har således ved købet måttet påregne, at der skulle afholdes udgifter til reparation/udskiftning af spærerne og de har også haft anledning til, at søge forholdet afdækket nærmere.

Endelig fremgår det udtrykkeligt af salgsmaterialet, at tagspærerne består af gamle telefon pæle. Jeg mener ikke, at dine klienter kan have været i tvivl om, at de bjælker der bærer taget, og som er fuldt synlige i alle rum, er genbrugspæle, som oprindeligt er fremstillet og imprægneret til udendørs brug. Jeg mener derfor også at man som køber har haft anledning til at lade forholdet undersøge nærmere. Jeg henviser til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.4.

I sig selv er det ikke en skade, at der er anvendt telefonpæle til spærkonstruktionen, og jeg må også erklære mig enig med skadebehandleren i, at der er meget tvivlsomt om der kan siges at være lidt et tab, set i lyset af de informationer, dine klienter har modtaget forud for handlen.

I det omfang dine klienter ønsker at fastholde et krav om dækning, vil det være nødvendigt at få foretaget nogle luftprøver, for at kunne fastslå spærkonstruktionens eventuelle betydning for husets brugbarhed. Erfaringsmæssigt vurderer jeg ikke, at der er sandsynligt, at der fortsat sker en sådan afdampning, at det kan antages at nedsætte husets brugbarhed nævneværdigt."

1. Af brev af 24/11 2020 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.: "Min klient har indhentet analyseresultater af såvel telefonpælene, som af luftkvaliteten i huset hos firmaet Eurofins ...
2. Eurofins har sat ord på analyserne, og de vedhæftes som bilag 19. Det ses heraf, at der er konstateret kræftfremkaldende stoffer i telefonpælene, og selvom det ikke er konstateret i mængder, der overstiger tilladte grænseværdier, er det i mængder der gør, at analysechefen ikke selv ville bryde sig om at bo i sommerhuset med sin familie, men ville lade telefonpælene udskifte. Alene usikkerheden for påvirkning og sundhedsfare især for mindre børn, er ikke til at leve.
3. Min klient og hans hustru tør ikke udsætte sig selv eller deres små børn for den sundhedsrisiko, som de kræftfremkaldende stoffer i telefonpælene udsætter dem for, også selvom de kræftfremkaldende stoffer måtte ligge under de gældende grænseværdier. Derfor ser de ingen anden udvej end at udskifte telefonpælene.
4. Der er indhentet et tilbud på udskiftning af telefonpælene, der lyser på kr. 540.000 kr. excl. moms, se bilag 20. Der er tale om et tilbud, som ikke indeholder nogen ombygning eller forbedring, men alene en udskiftning af de eksisterende tagspær med tilsvarende runde spær.
5. Teknologisk Institut ved ... har oplyst, at det i årevis har været forbudt at anvende gamle telefonpæle i beboelsesbygninger, grundet indholdet af creosot, som jeg forstår er på Miljøministeriets liste over kræftfremkaldende og sundhedsskadelige stoffer.
6. De forhold at telefonpælene i tilstandsrapporten er karakteriseret som K 2 er ikke noget, som på nogen måde har været alarmerende. Det har intet med creosot at gøre, og det var heller ikke udtryk for, at telefonpælene er udskiftningsmodne. Det går alene på en lille tæring der er i den ende af telefonpælene, der stikker ud under taget, hvilket er bekræftet af ingeniør ...
7. Det er helt givet, at min klient ikke ville have købt huset eller i hvert fald ville have forlangt et betydeligt nedslag i prisen, hvis han havde vidst, at telefonpælene indeholdt kræftfremkaldende stoffer. For at forsikre sig bedst muligt mod skjulte fejl og mangler tegnede han en ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring. Derfor kommer det som en meget stor skuffelse, at der hidtil er meddelt afslag på dækning. Jeg har en klar forventning men også forhåbning om, at de nye oplysninger vil medføre, at Dansk Boligforsikrings Klageafdeling vil revurdere sagen."

Af senere mail af 24/11 2020 fra selskabet til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Jeg har set på dit bilag 19, og jeg kan konstatere, at tallene fra luftprøverne til forveksling ligner det, vi tidligere har set i tilsvarende konstruktioner.

Jeg forstår principielt godt, at det kan skabe en vis utryghed at vide, at tagspærerne er imprægneret med stoffer, som er, eller mistænkes for at være, kræftfremkaldende, men da der ikke i indeklimaet er konstateret koncentrationer, der overstiger de fastsatte grænseværdier (hvor sådanne findes), kan man ikke ud fra en objektiv betragtning sige, at huset er sundhedsfarligt at benytte.

At analysechefen udtaler, at han personligt ville vælge at udskifte spærerne, kan ikke tillægges betydning ved vurderingen af, om skadebegrebet jf. vilkårenes pkt. 3.1, kan siges at være opfyldt.

Analysechefen udtaler desuden, at det for ham virker mystisk, at man har valgt at benytte telefonpælene inde i huset, da der jo er tale om et materiale, som er beregnet til udendørsbrug. Dette forhold udgør dog åbenbart ikke en mangel i denne sag, da det jo netop har stået klart for dine

klienter, at der var tale om telefonpæle, som var henlagt på grunden, da sælger erhvervede grunden i 1969.

Jeg mener, at det fremsendte bilag 19 dokumenterer, at der ikke er tale om et forhold, som nævneværdigt nedsætter værdi eller brugbarhed af ejendommen set i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder."

Af salgsopstilling for sommerhuset fremgår bl.a.:

"Overalt i boligen er der runde bjælker i loftet, som er de gamle telefonpæle, der lå på matriklen, da sælger i sin tid købte grunden."

Af tilstandsrapport af 7/2 2020 fremgår bl.a.:

1.8 Spær og lægter K2.

Tagspær er udført af genbrugspæle, der har begyndende nedbrud i næsten alle spærender på alle sider af huset samt i flere remender, hvor disse er ført frem i tagudhængene uden afdækning. Spær i overdækning mod sydvest har nedbøjning. Der er begyndende opfugtning og nedbrud nogle steder i stemplanker og dækbrædder på disse bl.a. mod syd ved stue.

Note: Forholdet kan forværres indenfor overskuelig tid.

...

9. Lofter/etageadskillelser

9.1 Lofter/etageadskillelser. K2

Lofterne præges af de synlige loftbjælker under taget, der generelt har spor/huller/svindrevner efter tidligere brug som elmaster. Nogle steder bl.a. i værelser ses begyndende malingsafskalning og tegn på opfugtning/nedbrud.

Note: Der må påregnes partiel udbedring samtidigt med udbedring af bjælkender der er ført ud i udhæng.

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.19 fremgår bl.a.:

"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.

...

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 ufyldstgørende, 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.

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt) eller lovlighed i henhold til byggelovgivning, servitutetter eller offentligretlige forskrifter medmindre disse er dækket efter pkt. 3.2 og 3.3, samt æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af dette forhold er indtrådt en skade, eller der er en nærliggende risiko for, at en skade på det forsikrede vil opstå, jf. pkt. 3.1.

4.3

Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået el installationerne.

4.4

Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den 1/3 2020 et sommerhus fra 1969. I anmeldelse af 28/5 2020 oplyste klageren, at hans rådgivende ingeniør havde konstateret, at sommerhuset ikke var egnet til personophold, da telefonpæle – der var benyttet som indvendige tagspær – var behandlet med det kræftfremkaldende stof creosot. Klageren ønsker, at ejerskifteforsikringen skal erstatte udgiften til udskiftning af husets spær. Klageren har anført, at det er dokumenteret, at creosot dampene fra telefonpælene nedsætter bygningens anvendelighed i væsentligt omfang, hvorfor der derfor foreligger en dækningsberettiget skade. Klageren har anført, at han er almindelig lægmand og intet kendte til, at telefonpæle kunne udgøre en sundhedsrisiko.

Selskabet har afvist dækning. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret, at der er sundhedsfare ved at bo i huset, og at analysechefen i det firma - der har undersøgt materialeprøver fra telefonpælene - har udtalt, at der ikke forekommer farlige stoffer i en koncentration, der udgør en sundhedsrisiko, samt at stofferne i materialeprøven ikke bliver frigivet i høje koncentrationer til indeklimaet. Selskabet har anført, at skadebegreb skal vurderes på objektive parametre og ikke på personlige holdninger eller bekymringer. Konstruktionen er lovlig og godkendt af bygningsmyndighederne. I såvel salgsmateriale som tilstandsrapport er klageren gjort bekendt med, at husets tagspær var lavet af gamle telefonpæle/genbrugspæle, samt at disse havde flere K2-anmærkninger/alvorlige skader, således at klageren under alle omstændigheder

måtte forvente udgifter til reparation/udskiftning, lige som han kunne have foranstaltet nærmere undersøgelse.

Af notat fra klagerens rådgivende ingeniør af 26/5 2020 fremgår det, at "Tagbjælkerne er efter min opfattelse behandlet med creosot. Dette begrundes med den kraftige tjærelugt i huset. Sommerhuset vurderes derfor ikke, at være egnet til personophold, grundet de sundhedsskadelige eftervirkninger creosot kan give."

Af mail af 19/11 2020 fra analysechef fra Eurofins fremgår det, at "I forhold til luftens indhold af PAH'er, forekommer de fundne stoffer, der er listet herunder ikke i koncentrationer, der udgør en sundhedsrisiko. Jeg vil godt turde at bo i den pågældende bolig med min familie. I og med at luftens indhold af PAH'er er lavt, vil jeg vurdere, at stoffer i materialeprøven ikke bliver frigivet i høje koncentrationer til indeklimaet."

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, der skal bevise, at et forhold ved bygningen på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet lægger til grund, at ejendommen er opført med fritliggende telefonpæle som tagspær, og at de er imprægneret med creosot. En sådan behandling kan være egnet til at nedsætte bygningens brugbarhed nævneværdigt - og dermed være en skade omfattet af ejerskifteforsikringen - såfremt dampene udgør en direkte og påviselig sundhedsfare. Nævnet henviser til sag 84.590.

Nævnet finder, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har sandsynliggjort, at eventuelle creosot-dampe som følge af de imprægnerede telefonpæle er af en sådan intensitet, at det nedsætter bygningens brugbarhed. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabet afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på analyseresultaterne af de udtagne træ- og luftprøver.

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

96168

Nævnet bemærker, at klageren ikke har bevist, at tjærelugten – som hverken har været bemærket af den bygningssagkyndige, ejendomsmægleren eller klageren forud for købet af sommerhuset – har en sådan intensitet, at den påvirker brugbarheden af boligen i nævneværdig grad.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings'.

Peter Thønnings