

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. august 2021 blev i sag nr. 96469:

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 udvidet ejerskifteforsikring. Den forsikrede bygning er opført i 1910. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2020 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/11 2019. Tilstandsrapporten indeholder ikke relevante oplysninger for sagen. Af sælgers oplysninger om ejendommen til tilstandsrapporten fremgår det:

"1.3

Har du kendskab til, at der er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer af bygningerne?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Øverste etage var tidligere et ubrugeligt loftrum. Er nu isoleret mm og kan bruges til opbevaring. Ikke godkendt til beboelse. For ca. 5 år siden"

I klageskema af 9/2 2021 til nævnet samt i vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Fuld beskrivelse af skaden og skadesforløbet er vedhæftet sagen.

Kort tid efter køb og overtagelse af ejendommen på ... opstår der ubehagelige lugtgener i huset.

Kraftig lugt af sod spreder sig på husets 1. sal og 2. sal.

Det viser sig at sod er blevet inddækket af nyopført loft, gulv og lette vægge på husets 2. sal. Soden har spredt sig til 1 sal, hvor husets tre værelser er beliggende. 11. juni 2020 anmeldes skaden til Frida Forsikring. Frida Forsikring er lang tid om at behandle sagen. Taksator er 5 uger om at rykke ud for at besigtige skaden. Først 17. august 2020 giver Frida Forsikring afslag på anmeldelsen og undlader at anvise klagevejledning. Vi påklager afgørelsen 24. august trods den manglende klagevejledning. Efter mange henvendelser med rykkere for svar på vores klage beder Frida For-

sikring d. 27 oktober 2020 os pludselig om at påklage deres afslag. Vi gør samme dag opmærksom på at vi har klaget over afgørelsen d. 24. august. 02 november modtager vi Frida Forsikrings afslag på vores klage.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Det ønskes at Frida Forsikring anerkender at tegnede ejerskifteforsikring dækker skaden. Jf. forsikringsbetingelserne i ejerskifteforsikringen beskrives det tydeligt at skaden er omfattet af forsikringens dækningsområde.

Der ønskes erstatning for udbedrede skader på husets 1. sal værelse vest. Skaderne er udbedret efter aftale med Frida Forsikring. Erstatning er opgjort og krav fremsat overfor Frida Forsikring.

Der ønskes reparationer af skaderne på værelse øst på husets 1. sal.

Der ønskes reparation og behandling af skaderne på husets 2.sal. Overslag over skaderne er fremsendt til Frida Forsikring.

...

Ejendommen på ... overtages pr. 1. juni 2020.

Ejendommen fremstår som en utrolig flot og vel vedligeholdt ejendom med nyere renoverede boligarealer med gode kvalitetsmaterialer. Vores oplevelse af ejendommen var en lys og virkelig pæn ejendom som fremstod umiddelbart indflytningsklar. Vores forventning var at der blot skulle males vægge indvendigt, i dele af huset. Ligeledes underbygger ejendommens tilstandsrapport vores opfattelse af ejendommens tilstand. En solid og velholdt villa. De få punkter som fandtes i tilstandsrapporten var allerede udbedret eller uden væsentlig betydning.

Kort efter overtagelse af ejendommen opstår der lugtgener, lugt af sod, i huset. Lugtgener som ikke blev bemærket i forbindelse med de tre besigtigelser i forbindelse med købet. Oplevelsen er at lugtgenerne hurtigt tiltager, dag for dag, startende kort efter overtagelse af ejendommen.

I forbindelse med malerarbejde på husets 1. sal værelse (vest) falder tapet og puds pludselig af skorstenen blot ved malerarbejde. Der trænger sod ud gennem væggen og gennem den nye maling. Det opdages at tapet og beklædningen på vægge der støder op til skorstenen har sluppet underlaget pga. sod/fugt der er trængt ud i væggene. Tapet og beklædning sidder som en løs skal uden på væggen (video dokumentation haves).

Der er etableret et nyt og gennemrenoveret loftsrum på husets 2. sal kort før vi overtog huset. Loft rummet er lavet af lokal tømmermester kort tid før ejendommen blev overtaget. I loftsrummet opstår der ligeledes en kraftig lugt af sod kort efter indflytningen. Der viser sig sodudtrængning på selve skorstenen. Ligeledes udtrængning på ny opsat gips afdækning ved skorsten. Vi har fjernet dele af gips afdækningen der støder op til skorstenen. Under afdækningen ses tydelig sodudtrængning i træværk omkring skorsten og tagkonstruktion. Umiddelbart virker det som om at sodskader blot er blevet skjult bag de ny opførte vægge og gulvkonstruktioner. Det tyder på at husets lugtgener kommer fra de bagvedliggende konstruktioner. Sodskader er blevet skjult af ny opførte vægge og gulve uden at skaden er blevet standset og eller neutraliseret.

Opførelsen af nyt loftsrum har angiveligt skabt en ændring af indeklima og miljø i huset som har resulteret i at tapet, puds og vægge på 1. sal er blevet påvirket af skaderne. Det vil forventeligt være nødvendigt at fjerne store dele af væg- og gulvkonstruktioner på 2. sal. For at standse skaden og fjerne den markante lugt af sod, som har bredt sig i huset specielt på husets 1. etage.

Skaden opdages d. 10. juni 2020. Vi anmelder skaden med den opdagede sod telefonisk til Frida Forsikring d. 11. juni 2020. Frida oplyser at der desværre er travlhed så der kan gå op til en uge inden taksatoren kan besigtige skaden. Vi oplyser at vi synes at en uge er lang tid i midt i en renovering og indflytning. Frida beklager situationen og vi må acceptere betingelsen. Efter en uge rykker vi Frida Forsikring for det lovede taksatorbesøg. Taksatoren kontakter os og oplyser at der vil gå 4 uger inden skaden kan besigtiges. Det aftales med Frida Forsikring at vi kan iværksætte udbedring af skaderne på ejendommens 1. sal. På 1. sal er skaderne på bygningsmaterialer umiddelbart tilgængelige og vurderes af mindre omfang end på husets 2. sal. Ved at udbedre skaderne på 1. sal kan malerarbejde og indflytning genoptages uden at skulle ud i en evt. sag om genhusning. Frida accepterer at vi iværksætter renovering på 1. sal. Frida beder os blot om at fotodokumentere skaderne og oplyser at dette vil være tilstrækkelig dokumentation for at vurdere omfanget af skaden med henblik på erstatning.

- Først d. 14. juli 2020, 5 uger senere, kommer taksator og besigtiger skaderne og huset. Taksator oplyser at han vil gå hjem og se nærmere på sagen og at vi skal forvente at der kan gå 2 uger før vi får et svar.
- Jeg kontakter Frida Forsikring 2 uger efter taksators besøg. Frida lover at rykke taksator for svar, da dette ikke er indleveret. Efter endnu en uge kontakter jeg Frida Forsikring som lover svar indeværende uge. Da der stadig ikke svares, rykkes efterfølgende hver 2. dag, Frida lover hver gang at svare dagen efter eller samme dag.
- 17. august 2020 afviser Frida Forsikring at dække den anmeldte skade. Frida afviser det anmeldte skadesforhold med en begrundelse om at vi måtte forvente skaden på baggrund af navnlig bygningens og bygningsdelens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten.
Frida fremsender ingen klagevejledning i forbindelse med deres afslag på den anmeldte skade.
- 24. august. Trods manglende klagevejledning påklager vi Frida Forsikrings afgørelse. Her gør vi opmærksom på at vi er uforstående overfor afslagets begrundelse. Vores forsikringspolice beskriver tydeligt at dække skjulte skader som var til stede på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse. Jf. forsikringspolicens pkt. 4A.
Jf. forsikringspolicen dækker forsikringen skjulte skader som ikke har været umiddelbart synlige ved besigtigelse. Ligeledes har byggesagkyndige, som har udfærdiget tilstandsrapporten, vurderet at ejendommen er i meget fin stand og kun med få bemærkninger. Byggesagkyndige har ved tilstandsrapport ikke vurderet at der kunne være sodskader eller særlige forhold i forbindelse med ejendommens skorsten. Der har angiveligt heller ikke været lugtgener ved bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen idet intet er bemærket i tilstandsrapporten.
- 11. september rykker vi Frida Forsikring for svar på vores klage over afslag på skadesanmeldelse.
- Uge 39. Vi rykker Frida Forsikring for svar på vores klage over afslag på skadesanmeldelse.
- Uge 40. Vi rykker Frida Forsikring for svar på vores klage over afslag på skadesanmeldelse.
- Uge 41. Vi rykker Frida Forsikring, 3 gange, for svar på vores klage over afslag på skadesanmeldelse.
- I uge 44, d. 27. oktober. Kontakter Frida Forsikring Kvalitetsafdeling os med henblik på at vejlede os i forhold til fremsendelse af klage. Frida Forsikring beder os om at beskrive hvad vi vil klage over og hvad vi forventer at opnå med klagen. Vi oplyser at Frida Forsikrings afgørelse er påklaget allerede 24. august 2020. Vi efterspørger en hurtig behandling af vores klage som har ligget ved Frida Forsikring i 2 måneder.
- 02. november 2020 modtager vi endelig afslag på vores klage over skadesafgørelse.

Skadesbehandlingen

Forløbet og skadesbehandlingen har fra start til slut virket kaotisk uden styring. Alle forhold ved skadesbehandlingen har taget enormt lang tid, 5 måneder sammenlagt. Ved hver henvendelse til Frida Forsikring har oplevelsen været, som at starte forfra. Frida Forsikrings skadesbehandling har virket ukoordineret.

Mindst 10 gange har Frida forsikring fastsat egen svarfrist som de efterfølgende ikke har respekteret. Ikke et eneste svar er givet på Frida Forsikrings initiativ. Flere gange har Frida Forsikrings sagsbehandlere helt naturligt oplyst at ingen har hverken kigget eller åbent fremsendt mail.

Status på gener januar 2020

Vi har en tydelig fornemmelse af at større sodskader er blevet skjult bag ny opførte lette vægge og gulve. Opførelsen af vægge og gulv på 2. sal er sket kort tid før vi overtog huset. Det vurderes tilfældigt at lugtgenerne netop trænger igennem materialerne kort tid efter vi overtog huset.

I dag er der markant sodlugt på husets 1. sal. Vi oplever at man får kvalme ved længere tids ophold på 1. sal. Vores tre børn [har] alle et værelse på 1. sal, hvilket er helt urimeligt overfor dem. Specielt slemt er det i denne COVID lock-down tid hvor børnene er hjemme hele dagen og er isoleret på deres værelse. Vores børn er tydeligt påvirkede af det dårlige indeklima på 1. salen hovedpine og ubehag er ofte hverdag.

På husets 2. sal er der kraftig sodlugt. Man får kvalmende fornemmelse ved blot korte ophold på 2. sal. Det vurderes at lugt gener på husets 1. sal, husets værelser, ikke vil forsvinde før skaderne på 2. sal er blevet udbedret.

- Reparationer på 1. sal (værelse vest) vurderes at have haft den ønskede virkning. Lugtgener fra de lokalt angrebne områder er mindre her. Her er brugt 50 håndværkertimer og begrænsede materialer. Erstatningskravet overfor Frida Forsikring er vurderet til 23.000kr + moms. Erstatningskravet er fremsendt til Frida Forsikring d. 24. august 2020.
- Indkapsling af skaden på 1. sal. – Påmaling af sodstop (værelse øst) vurderes ikke at have haft den nødvendige effekt. Det vurderes at indbygningsskabe skal nedtages og væggen afrenses, tapet fjernes og påføres sodspærre eller forsegles med ny forskalling.
- Vurderes at koste 20.000-25.000 + moms.
- De skjulte skader på 2. sal er svære at vurdere. Her forventes de mest omfattende skader at gemme sig.
Materialer 10.000 - 20.000 kr. + moms
80-100 arbejdstimer: 40.000-50.000 kr. "

Selskabet har i brev af 9/3 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klager køber ejendommen beliggende ... med overtagelse den 1. juni 2020. I forbindelse med handlen – som er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. – tegner klager en 10-årig Ejerskifteforsikring med udvidet dækning hos Domus Forsikring A/S (DOMUS) på baggrund af tilstandsrapport Tilstandsrapporten samt police med tilhørende vilkår er fremlagt af klager.

Den 11. juni 2020 anmelder klager løbesod ved skorsten og tilstødende vægge, hvorved tapet og lydisolering på vægge har løsnet sig og afskaller. Som tillæg til skadeanmeldelsen fremsender kla-

ger en nærmere beskrivelse med fotos samt video, hvoraf det fremgår, at den mod skorstenen tilstødende vægbeklædning giver efter (ca. 5 mm) ved trykpåvirkning. Skadeanmeldelse af den 11. juni 2020 fremlægges som **bilag 1**. Tillæg til skadeanmeldelse fremlægges som **bilag 2**.

Ved FRIDA's besigtigelse den 14. juli 2020 kan det konstateres, at det anmeldte forhold til dels er udbedret, idet skorstenen på 1. sal er blevet pudset og forseglet mod løbesod. Ligeledes kan det konstateres, at der efterfølgende (i 1983) er udført isokern i skorsten. Der kan hverken på 1. eller 2. sal måles fugt i skillevægge ved skorstenen, ligesom der på 2. sal alene kan der ses mindre områder med ældre løbesodsudtræk ved træværk/skorstensstole og enkelte andre steder. Taksatorrapport af den 3. marts 2021 (konverteret fra taksator tjekliste/-noter) fremlægges som **bilag 3**. Taksatorens tjekliste/-noter af den 14. juli 2020 fremlægges som **bilag 4**.

På baggrund af taksatorens registreringer afviser FRIDA dækning den 17. august 2020 med henvisning til Ejerskifteforsikringens skadebegreb, da de registrerede sodudtræk ikke afviger fra, hvad man må forvente af en skorsten fra 1910. Klager er uenig i afvisningen og mener, at løbesoden udgjorde en dækningsberettigende skjult skade, da løbesoden allerede kort tid efter klagers overtagelse af huset gav anledning til kraftige lugtgener og løstsiddende tapet på skorstenen. Afgørelsen påklages herefter til FRIDA's interne kvalitets- og klageafdeling, som fastholder afgørelsen. Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring. FRIDA's afgørelse af den 2. november 2020 fremlægges som **bilag 5**. Øvrige mailkorrespondance mellem FRIDA og klager er fremlagt af klager.

FRIDA's opfattelse af sagen

Klagen vedrører husets oprindelige skorsten fra 1910.

Klager kræver, at FRIDA skal dække klagers udgifter til udbedring af løbesod/sodudtryk i forbindelse med skorstenen på 1. sal (som ifølge klager udgør 28.750,00 kr.) samt udbedring af løbesod/sodudtryk ved skorstenen på 2. sal (som ifølge klager udgør op til 87.500,00 kr.).

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at påvise, at det anmeldte løbesod/sodudtryk ved skorstenen på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2020 udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4A - 4C.

Ved FRIDA's besigtigelse den 14. juli 2020 kan det konstateres, at klager til dels har udbedret det anmeldte forhold, idet skorstenen i værelse på 1. sal er oppudset og forseglet mod løbesod. Det er derfor ikke muligt for taksatoren at vurdere de anmeldte sodskader ved skorstenen på 1. sal. Klager har ikke foretaget udbedring af skorstenen på 2. sal (tagetage/loftsrum), der således fremstår som ved overtagelsen. Her kan taksatoren registrere mindre mørke pletter på skorstenspudsen og lidt gammel løbesod på det træværk, som afstiver skorstenen (skorstensstole). Da skorstenen blev isoleret med isokern i 1983 (som netop har til formål at modvirke løbesod og sodudtryk i skorstenens mursten og fuger), er der ifølge taksatoren tale om ældre sodudtræk fra før isætningen af isokern – forventeligt for skorstene fra denne tid (Boliustitel om løbesod af den d. 18. oktober 2018 fremlægges som **bilag 6**). Der kunne i øvrigt ikke registreres sodlugt ved besigtigelsen.

Skorstenen på 1. sal

Klager anfører, at der kort efter overtagelsen opstod kraftige lugtgener i huset som følge af sodskader ved skorstenen, ligesom der i dag - efter udbedringen af skorsten på 1. sal - stadigvæk er

en så markant sodlugt på husets 1. sal, at man får kvalme og hovedpine ved længere tids ophold. Klager anfører desuden, at tapetet på skorstenen sad løst på grund af sodudtræk.

Efter FRIDA's opfattelse udgør løbesod ved en mere en 110 år gammel skorsten - og lugtgener som følge heraf - som udgangspunkt ikke en dækningsberettigende skade. Løbesod og sodudtræk som følge af kondenserende røg ses ofte ved ældre murede skorstene - særligt øverst ved skorstenen, hvor røgtemperaturen er lavest - da skorstenen ikke blev isoleret dengang. Hvis lugtgenerne er så generende, at man ikke kan opholde sig i et eller flere af husets beboelsesrum, kan disse dog udgøre en dækningsberettigende skade. Bevisbyrden herfor påhviler dog klager.

Ved at udbedre forholdet før FRIDA's besigtigelse - uden at sørge for nærmere dokumentation forinden - har klager sat sig selv bevismæssigt dårlig, da de i forbindelse med skadeanmeldelsen fremsendte fotos og video i øvrigt ikke viser omfattende løbesod/sodudtræk ved skorstenen, som understøtter, at lugtgenerne eller omfanget af sodudtræk ved skorstenen udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet den 1. juni 2020.

Da der ydermere ikke i forbindelse med FRIDA's besigtigelse den 14. juli 2020 kan registreres lugtgener eller usædvanlige fugt-/sodforhold ved skorstenen, og da sælger desuden har anvendt 1. salen og det i loftsrummet indrettet rum uden nævneværdige gener, er FRIDA - efter selskabets opfattelse - ikke forpligtet til at meddele dækning for udbedring af sodskader ved skorstenen på 1. sal i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C.

Skorstenen på 2. sal

Loftsrum på 2. sal er ikke godkendt til beboelse, men kan anvendes til opbevaring jf. bl.a. tilstandsrapportens sælgeroplysninger (pkt. 1.3).

Dannelsen af løbesod er størst hvor skorstenen er koldest. Det må derfor formodes, at skorstenen på 2. sal/loftsrum (som klager ikke har udbedret) er 'hårdest' ramt af løbesod.

Der er – efter FRIDA's opfattelse – ikke konstateret eller påvist løbesod/sodudtræk i et omfang, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, idet man almindeligvis må forvente mindre omfang af sodudtræk/løbesod særligt øverst ved en muret skorsten fra 1910. Da loftsrummet stadigvæk kan anvendes til opbevaring, er FRIDA – efter selskabets opfattelse – ikke forpligtet til at meddele dækning for udbedring af de mindre forekomster af ældre sodudtræk/løbesod, som ses ved skorstenen på 2. sal i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 4A-4C.

Da der i øvrigt ikke er påvist forhold ved skorstenen, som berettiger til dækning under Ejerskifteforsikringens udvidede dækning (jf. særligt pkt. 21A), bør klagers krav afvises.

Den omstændighed at FRIDA's besigtigelse sker ca. én måned efter skadeanmeldelsen, kan – efter FRIDA's opfattelse – ikke føre til andet resultat."

Klageren har i brev af 23/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det konstateres hermed at FRIDA ikke har taget stilling til væsentligheden af de fremsendte klagepunkter. Sagens kerne er, at der var skjulte skader på husets 1. sal, som kom frem efter at møblelement fra tidligere ejer blev fjernet og istandsættelsen af huset blev påbegyndt. Ligeledes er de

skjulte skader på husets 2. sal blevet skjult under nyopførte lette vægge og gulve. Skaderne på 2. sal er aldrig blevet behandlet men blot inddækket og gemt væk.
At husets 2.sal ikke er godkendt til beboelse ses som irrelevant i denne sammenhæng idet den er omfattet af aktuelle ejerskifteforsikring.

Skaderne er altså jf. forsikringspolicens betingelser dækket fuldt ud.
Det skal oplyses at kun hoveddokumentet, '96469_Selskabets svar på klagen', er modtaget idet der ikke er givet rettigheder til at åbne sagens bilag 1-6 på web portalen.

...

I forbindelse med taksators besigtigelse af skaden blev der ikke, som oplyst af FRIDA, dokumenteret eller udarbejdet dokumenter og tjeklister.

FRIDA beskriver i deres opfattelse af sagen at undertegnede har sat sig i en dårlig bevismæssig situation ved at udbedre skaderne på 1. sal inden taksators besigtigelse. I den forbindelse vil jeg igen understrege at FRIDA selv anbefalede at skaden kunne udbedres inden taksators besigtigelse med behørig fotodokumentation. FRIDA vejledte selv undertegnede i forhold til at fotodokumentationen ville være fyldestgørende dokumentation i skadesbehandlingen.

Årsagen til at skaden blev udbedret inden taksatorbesøget var at FRIDA ikke overholdt den lovede tidsfrist for besigtigelse. FRIDA fremsatte således løfte om besigtigelse af skaden inden 7 dage. Der gik reelt mere en måned inden FRIDA besigtigede skaden. Var skaden ikke blevet udbedret rettidigt ville vi ikke kunne flytte ind i huset d. 31 juli. Havde vi ikke taget initiativ til udbedring af skaden ville sagen have eskaleret til en genhusningssag med langt højere omkostninger og omfattende erstatningskrav. Det var netop på dette grundlag at FRIDAS kundeservice anbefalede at tage aktion på udbedring af skaden på 1. sal. Med baggrund i ovenstående forhold mener jeg at Ankenævnet for Forsikring skal se bort fra FRIDAS argument.

...

FRIDA beskriver i deres opfattelse af sagen at husets 1. sal og loftsrummet er taget i anvendelse uden gener. Det er uklart hvordan FRIDA har fået opfattelse af at rummene er taget i brug uden gener. Vi overtog huset med disposition 1. juni 2021 men flyttede først ind i huset 31. juli 2021. Ved taksatorbesøget var huset stadig under renovering.

Taksator beskriver der ikke kunne konstateres lugt af sod i forbindelse med besigtigelsen af skaden. Undertegnede er uforstående for at taksator ikke har kunne lugte den meget markante lugt af sod. Lugten var tydeligt tilstede ved besigtigelsen og er det den dag i dag.
Om der kan være tale om en forglemmelse eller anden årsag til at lugtgenerne ikke er registreret er uklart - Man foranlediges til at tænke evt. COVID indflydelse.

FRIDAS sags fremlægning synes at blot at understrege de tidligere fremhævede argumenter. Sagsbehandlingen har været meget rodet og trukket i langdrag uden at der på noget tidspunkt har været fokus eller klar dokumentation.

Undertegnede er generelt helt uenig i FRIDAS opfattelse af sagen. FRIDAS fremlægning viser mange tegn på at der ikke er ført behørig og rettidig dokumentation i sagsbehandlingen. Der er tydelige tegn på at taksator ikke kan huske sagen og har forsøgt at rekonstruere forløbet 8 måneder efter besigtigelsen."

Klageren har i brev af 25/3 2021 til nævnet supplerende bl.a. anført:

"Efter at have fået adgang til sagens bilag ønskes følgende bemærkninger tilføjet.

- Taksators beskrivelse af at huset var indflyttet på tidspunktet for besigtigelse er ikke korrekt. Taksators rapport indeholder taksators egne billeder af huset. Af Taksators billeder fremgår det at huset ikke er indflyttet, huset fremstår tomt. Det tyder på at sagen ikke er behandlet mens den var i frisk erindring.
- Oplysningen om at Frida er blevet konfronteret med behovet om at iværksætte udbedring af skader på værelser på 1. sal fremgår af bilag 1, skadesanmeldelsen d. 11. juni 2020. Undertegnede kontaktede samme dag FRIDA telefonisk hvor fremsatte behov om straksrenovering af værelserne på 1. sal blev drøftet. Under telefonsamtalen anbefalede FRIDA kundeservice straks udbedring af skaden mod billede dokumentation af skaderne. FRIDA har undladt at medtage denne del af korrespondancen. Notatpligten synes altså ikke at være overholdt."

Selskabet har herefter været repræsenteret ved advokat, som i brev af 16/4 2021 til nævnet bl.a. har anført:

"Indklagede kan ikke nikke bekræftende til, at der mellem klager og indklagede skulle være indgået aftale om, at klager umiddelbart i fortsættelse af skadesanmeldelsen af 10. juni 2020 kunne iværksætte udbedring.

Dette er helt grundlæggende i strid med indklagedes forretningsgang, herunder forsikringsbetingelserne, hvorefter udbedring af et forhold ikke må finde sted, før indklagede skriftligt har accepteret det, se herved forsikringsbetingelsernes punkt 6

Det har i øvrigt formodningen imod sig, at indklagede skulle have accepteret udbedring forud for taksators besigtigelse af ejendommen, idet det ikke ville give megen mening at lade taksator besigtige ejendommen den 14. juli, hvis indklagede forinden havde accepteret, at klager kunne foretage udbedring.

Indklagedes taksator foretog besigtigelser den 14. juli 2020, og taksatorrapport i form af tjekliste konverteret til rapport er fremlagt som sagens bilag 3.

Forholdet med hensyn til løbesod vurderes af taksator at være af ældre dato og sædvanligt forekommende i en ejendom fra 1910.

Indklagede kan følgelig fastholde det i indlægget af 9. marts 2021 anførte og henviser i øvrigt til de som sagens **bilag 8-10** fremlagte ankenævnsafgørelser i form af:

- AK69.913
- AK69.182
- AK63.018"

Til dette har klageren fremsendt brev af 19/4 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Undertegnede kan bekræfte at der er uoverensstemmelse mellem FRIDAS forretningsgang og omstændighederne i den aktuelle sag. FRIDA kundeservice vejledte netop undertegnede i at iværksætte udbedringer af skaden inden taksator besigtigelse. FRIDA kundeservice vejledte i at lave fotodokumentationen og at denne ville være tilstrækkelig dokumentation for skadens omfang.

Igen skal det understreges at det var FRIDAS manglende mulighed for at gennemføre besigtigelse som var grunden til at skaden blev udbedret før besigtigelse. Idet at ventetiden for besigtigelse var helt uacceptabel lang, kundeservice beklagede dette. FRIDA taksator kunne først besigtige skaderne godt 4 uger efter skadesanmeldelsen. Herfor vejledte FRIDA kundeservice at skaden kunne udbedres mod fotodokumentation. Ligeledes skal der igen gøres opmærksom på at skadesanmeldelsen netop skitserer ovenstående forhold, som blev drøftet med FRIDA kundeservice.

En af grundene til at vi valgte at tegne en ejerskifteforsikring var netop muligheden for assistance hvis der skulle opstå særlige behov i forbindelse med ejerskiftet. I aktuelle sag opleves det at vi ikke fik den lovede service som vores forsikring netop skulle give. Vi har aldrig tidligere oplevet sammenlignelige ventetider hos et forsikringselskab.

- Vedrørende fremlagte bilag 10, eksempel. Aktuell tilstandsrapport påpeger forholdet. Køber er gjort bekendt med sagen. Bilag er derfor irrelevant og der bør ses bort fra bilag. 10.
- Vedrørende fremlagte bilag 8-9. Skaderne ses ikke sammenlignelige med den aktuelle sag. Sodskaderne i bilag 8-9 virker som langt mindre omfattende. Lugtgenerne er moderate og sod ses primært lokalt omkring fyringsinstallationer.

I aktuelle sag, 96469, er sodskaderne ikke blevet behandlet. Sodskaden er ikke blevet stoppet/inddæmmet men derimod blevet skjult bag ny opførte gipsvægge og gulv. Idet skaderne ikke er blevet behandlet er lugtgenerne meget kraftige og markante. Lugtgenerne er stadig til stede og på varme dage meget voldsomme.

At skaden er blevet gemt væk bag helt nye lette konstruktioner gør netop skaden i aktuelle sag betegnes som en skjult skade som ikke er blevet opdaget i forbindelse med bygningsagkyndiges gennemgang, og som derfor ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Ejendommen fremstod ved overtagelse særdeles indbydende, velvedligeholdt og velrenoveret som tilstandsrapporten også underbygger. Derfor kunne man på ingen måde forvente at der ville være omfattende, skjulte og gemte, ubehandlede sodskader i ejendommen."

Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadeanmeldelse af 11/6 2020 fremgår det bl.a.:

"Anmeldelsen gik afsted inden jeg fik vedhæftet billeder. Hermed fremsendes+ skadesanmeldelsen med et par billeder af sodskaderne + PDF med skades beskrivelse (se under energimærke) + Video af løsnet væg (se under salgsopstilling). Løbesod ved skorsten og tilstødende vægge og loft. Tapetet og lydisolering ved vægge er har løsnet sig og afskaller. Omfatter 2 værelser på 1. sal og loftsrum. Det ene værelse har indbygningsskabe monteret på den aktuelle væg. Der er kommet lugtgener (Sod) lugt i det berørte område. Er interesseret i at få en hurtig vurdering idet klargøringsarbejdet står stille pt. pga. den konstaterede skade. Evt. indgå et kompromis om udbedring af det ene værelse på 1 sal og udsætte evt. udbedring på 2. værelse samt loftsværelset".

Af taksatortjekliste af 14/7 2020 fremgår det bl.a.:

"Besigtigelse - Plantegning med afmærkning af skade
BS: 14.07.2020

...

Hus opført i 1910.

Efter overtagelsen er FT i gang med istandsættelse af overflader.

Der er ikke anmærkninger i TR eller PL.

I følge tegninger på kommunen er der i 1983 givet tilladelse til opsætning af brændeovn, og i den forbindelse er der etableres isokærn i skorstenen.

...

Besigtigelse - Beskrivelse af skaden

...

Ved besigtigelse er skorsten på 1. sal nu pudset og forseglet mod løbesod. I tagetagen, 2. sal er der ikke gjort noget efter overtagelsen, og der ses der en lille smule mørke pletter på skorstens-pudsen, og lidt gammel løbesod på det træværk som afstiver skorstenen. 2. sal er indrettet men ikke godkendt til beboelse.

Ligeledes kan det konstateres at der er etableret isokærn i skorstenen.

...

Beskrivelse: Der kan ikke måles fugt i skorstenen.

...

Beskrivelse: Der ses lidt gammelt sod udtræk på træværk der støtter skorstenen. Der er ikke op-fugtet.

...

Besigtigelse - Årsag og omfang

...

Årsagen til løbesod skyldes at der er fyret med vådt brænde. Forholdet som er af ældre dato, vurderes hoved

sageligt afhjulpet ved isætning af isokærn i 1983. En foring med isokærn i skorstenen, afhjælper ny udvikling af løbesod. Men er der først kommet løbesod kan det stoppes med isolak, som det vurderes at skorstenen i tagrummet har fået.

Besigtigelse - Udbedring og omkostninger

...

FT har afhjulpet løbesoden på 1. sal, før min besigtigelse og det vurderes at løbesoden i tagetage er afhjulpet i forbindelse med indretning af tagrum for 5 år siden, jf. TR.

...

Besigtigelse - Yderligere opl. til sagen og egen vurdering

...

Umiddelbart vurderer jeg ikke at der er dækning. Med en skorsten fra 1910, må det forventes at der er løbesod."

Af tjekliste konverteret til taksatorrapport af 3/3 2021 er der bl.a. tilføjet:

"2. Hvad er forholdets årsag og omfang?

Ved besigtigelse kunne der ikke konstateres sodlugt.

...

Skorsten i værelse på 1. sal, som oplyst af FT, behandlet med sodforsegling og malerbehandlet.

...

På den nyistandsatte skorsten, kan der ikke måles fugt.

...

I værelset, ved siden af, ses der ingen udtræk af løbesod. Området ligeledes tørt.

...

På 2. sal, indrettet tagrum ses skorstensstolen, træværk med ældre løbesodsudtræk.

...

Der kan ikke måles forhøjet fugt i skorstensstolen. Målt 12,8%

...

Modsatte skorstensstol i tagrummet, ses lettere anløbet af gammelt sod. Der kan ikke måles forhøjet fugt. Målt 9,8%.

...

På 2. sal i tagrum ses mindre udtrækning af løbesod, bag malerbehandlingen. FT har ikke foretaget overfladebehandling i tagrummet.

...

3. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet?

Byggeteknikerens beskrivelse under dette punkt betyder ikke, at et forhold rent forsikringsteknisk berettiger til erstatning fra Ejerskifteforsikringen.

FT har afhjulpet løbesoden på 1. sal, før min besigtigelse og det vurderes at løbesoden i tagetage er afhjulpet i forbindelse med indretning af tagrum for 5 år siden, jf. TR.

Behandling af løbesod: Afrensning af løstsiddende overfladebehandling. Behandling med isolak, vandex eller lignende, spartling og malerbehandling. Areal skønnet til 3 m².

Gipsforsatsvæg mod værelse: Gipsplade nedskæres 500 mm ind på væggen. Der opsættes understøttende forskalling, mod skorsten og gipsplade monteres og malerbehandles partielt.

Pris vurderet: 9-10.000,- kr."

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.

...

6. Anmeldelse af skade

Forhold skal være konstateret og anmeldt til FRIDA i forsikringstiden.

Forsikringstager skal anmelde forholdet hurtigst muligt efter, at de får kendskab til det. Forsikringstager skal så vidt muligt afværge eller begrænse skaden.

Udbedring af forholdet må ikke finde sted, før FRIDA skriftligt har accepteret det, ligesom FRIDA skal godkende udbedringsmetoden."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1910. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2020 og begyndte at male vægge. Under malerarbejdet på husets 1. sal faldt tapet og puds af skorstenen, og klageren konstaterede, at tapet og beklædning, der stødte op til skorstenen ikke havde vedhæftning. Den 11/6 2020 anmeldte han til forsikringen, at der var løbesod ved skorstenen i to værelser på 1. salen og i et loftsværelse på 2. salen, og at der var lugtgener fra de berørte områder.

Klageren har udbedret i værelset mod vest, og lugtgenerne er blevet mindre her. Han ønsker sine udgifter dækket, og at selskabet dækker udbedring i værelset mod øst bag et indbygningskab og i loftrummet bag gipsbeklædning. Han har oplyst, at han først kunne få en taksatorbesigtigelse 4 uger fra sin anmeldelse, og at selskabet telefonisk har accepteret, at han iværksatte udbedring i værelset på 1. salen, og at fotos ville være tilstrækkelig dokumentation til at vurdere skadens omfang med henblik på erstatning.

Klageren har anført, at sodskaderne ikke er blevet standset, da den tidligere ejer indrettede loftrum på 2. salen, og at skaderne har været skjulte og ikke fremgår af tilstandsrapporten. Han har oplyst, at der er markant sodlugt på husets 1. sal, og at man får kvalme efter længere tids ophold på 1. salen, at der er kraftig sodlugt på 2. salen, og at man får kvalme ved blot korte ophold på 2. sal. Lugtgenerne på varme dage er meget voldsomme.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke foreligger skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har bestridt at have accepteret udbedring forud for taksators besigtigelse af ejendommen. Selskabet har anført, at klageren har stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation ved at foretage udbedring i værelset på 1. salen, og at hans fotodokumentation ikke understøtter, at lugtgenerne eller omfanget af sodudtræk ved skorstenen udgjorde en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet. Selskabet har med hensyn til 2. salen

Ankenævnet *for* Forsikring

13.

96469

anført, at man må forvente mindre omfang af sodudtræk/løbesod særligt øverst ved en muret skorsten fra 1910. Selskabet har også anført, at der i forbindelse med selskabets besigtigelse den 14/7 2020 ikke kunne registreres lugtgener eller usædvanlige fugt-/sodforhold ved skorsten.

Nævnet bemærker, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist løbesod i et omfang, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at bygningen er opført i 1910, og at forekomst af løbesod ikke er usædvanlig for ældre og oprindeligt uisolerede skorstene.

Nævnet finder, at klageren ikke har antageliggjort, at sodlugten påvirker brugbarheden af først og fremmest beboelsesdelen nævneværdigt.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der opleves gener efter længere tids ophold på 1. salen.

Det, som klageren har anført – herunder, at løbesod var skjult bag tapet og beklædninger, og at selskabet havde accepteret, at han foretog udbedring i det ene værelse på 1. sal – kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

14.

96469

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand