

Ankenævnet for Forsikring

Den 19. januar 2022 blev i sag nr. 96709:

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. Den forsikrede ejendom er opført i 1973. Klageren overtog ejendommen den 20/8 2020 på baggrund af tilstandsrapport af 30/7 2020. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder:

Den forventede restlevetid for hovedbygningens tag er ikke et konkret skøn af tagets restlevetid. Det er et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der tages således ikke højde for særlige forhold, som taget har været udsat for, f.eks. slid fra vind og vejr, manglende vedligeholdelse, materialesvigt, uvejr. Eventuelle skader, som medfører, at tagets funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

Et tag består normalt af tagbelægning, undertag og inddækning. Resultatet, som du kan finde nedenfor, er baseret på den del af bygningens tag, der ifølge tabellen har den korteste forventede restlevetid. Er der foretaget en delvis udskiftning af taget, f.eks. fordi det er en vinkel af bygningen, vil det være restlevetiden af den del af bygningens tag, der har den korteste restlevetid, der oplyses.

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning A) forventes at holde 10 år eller længere.

Note: Tabelopslag for tagets restlevetid er i dette tilfælde baseret på inddækningerne

Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:

Tagbelægning: 10 år eller længere

Undertag: taget er opført uden undertag

Inddækning: 10 år eller længere

...

Bygn.: Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K2

Tagplader har afskalninger og mos- og algebegrøning.

Note: Der vurderes konkret ikke risiko for følgeskader på andre bygningsdele.

1.3 Skotrender/inddækninger

K3

Skotrender er utætte:
- (konstateret i tagrum)

Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader. Der er synlige tegn på skade i omkringliggende konstruktioner.

1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er trænedbrydning bl.a. i: - stem, vindskeder og underbrædder mod sydøst Note: Der er risiko for skadesudvikling.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K3	Der er udfaldne fuger og delvist manglende forskelling ved tag i skorsten: - mod nord Note: Skaden er af en sådan karakter, at der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.
...		
9. Løfter/etageadskillelser		
9.2 Loftbeklædning	K1	Loft er misfarvet og med fugtskjolder: - i fyrum (kælderplan) Note: Årsag vurderes at være tidligere utæthed. Der er ikke målt forhøjet fugt.

I klageskema af 7/4 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Overtog huset d. 23/8 2020. Havde tænkt at få malet mit tag. Kontaktede en der skulle give et tilbud, han vil så ikke male det pga. tagets tilstand. Det stod der ikke noget om i tilstandsrapporten andet end taget havde mos og algebegrøning men at det ikke havde nogen betydning af form for følgeskader. Så det er lidt øv også at købe et hus hvor jeg så skal skiftet taget med det samme. Vidste godt den ene skotrende var utæt men det kunne jo udbedres for en lille sum. Men nu skulle taget skiftes pga. flere plader var revnet sagde ham algemanden, det stod ingen steder. Da der er profilbrædder i køkken og værelser og gips i de andre rum, vælger vi at tage dem ned så vi får ens lofter men under brædderne er der fyldt af skimmel og vi vælger så og tage flere lofter ned for at se om det kun er under profilbrædderne, men nej det er der over alt så meget, at en tilsynsmand siger det er sundhedsfarligt at bo i og det ikke var kommet over en nat. Vi kan så ikke flytte ind i huset da der er skimmel i alle forskallingsbrædder samt på isoleringen. Så vi melder det først til ejerskiftforsikringen og får af vide det er mit eget [klagerens husforsikring] der skal dække det. [Klagerens husforsikring] kommer ud og ser det og fortæller det er ejerskiftet, da der ikke står noget om det i tilstandsrapporten og det kommer formentlig fra rygningen på taget da det er ud i alle lofterne i huset. I tilstandsrapporten stod der var en utæt skotrende men både [klagerens husforsikring] og ham ejerskiftmanden der var ude sagde så store skader kunne ikke komme over en nat og slet ikke fra den ene skotrende. Da huset er 159 kvm og der er skimmel ude i den modsatte side af huset hvor skotrenderne er. Så jeg anmelder det til ejerskiftforsikringen hvor jeg får af vide vi bare kan pille det hele ned, vi skal bare huske at tage billeder og det gør vi så. Ejerskiftmanden kommer så ud og tager billeder og måler fugt i div lægter og spær. Jeg rykker flere gange for svar og får afslag af de ikke dækker det. Jeg klager så den 1/1 2021 hvor jeg bliver bedt om at sende kvitteringer for udbedret arbejde. Jeg sender div. kvitteringer og hører intet selvom jeg rykker. De skriver godt nok nu at de gerne vil dække noget men det skulle tages op til en vurdering. Nu er min tålmodighed brugt op og jo flere jeg snakker med jo flere siger at taget burde de også betale noget til. Plus at vi ikke har kunne bo i huset i hele sidste år hvor jeg måtte ud og leje et sommerhus hvor jeg og pigerne kunne bo i. Det var ikke med i mine planer. Føler virkelig at jeg er taget for næsen og købt katten i sækken. Selvom jeg betalte en bygningskonstruktør til at gennemgå huset inden jeg skrev under. Men det var jo skjulte skader og selv en fagmand ikke har fået øje på. Hvem kunne vide tagpladerne var revnet under mosset og at alle lofterne var fulde af skadeligt skimmel pga. dens store omfang.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil have dækket mine materialer. Alle sammen inkl. materialerne til isolering og taget, da der ingen steder står at taget er så medtaget at det kan regne ned som det sandsynligvis har gjort, alle

de håndværkere der har været her mener det må have regnet ned fra tagrygningen og fordelt sig ud over alle lofterne med tiden. Jeg står selvfølgelig selv for nye skotrender mm, da jeg var blevet gjort opmærksom på dette. Det kan jo ikke være rigtig, som køber man ikke kan stole på en tilstandsrapport. Jeg tegnede netop en ejerskiftforsikring af samme årsag, da jeg er alene mor og ikke vil stå med nogle uventet udgifter. Men har desværre valgt et dårlig ejerskiftforsikring der løber for deres ansvar."

Selskabet har i brev af 1/6 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning

Klagen vedrører skimmelsvamp i lofter, hvilket ifølge klager skyldes vandindtrængen fra utætheder ved taget. DBF har afvist dækning med henvisning til, at den anmeldte skimmelsvamp ikke i sig selv udgør en skade i ejerskiftforsikringens forstand, og at klager efter overtagelsen har skiftet taget, hvorfor det ikke har været muligt at vurdere, om der har været utætheder ved taget ud over dem, som er anmærket i tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtog ejendommen beliggende ... den 20. august 2020. I forbindelse med handlen tegnede klager en 5-årig ejerskiftforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ... Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A, og tilstandsrapport fremlægges som bilag B.

I policen er undtaget skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens skotrender og underliggende konstruktion, jf. tilstandsrapporten pkt. 1.3, som følge af fugt.

Den 19. oktober 2020 anmeldte klager, at der var skimmelsvamp i lofterne i tre af husets rum. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 3. november 2020 besigtigede DBF ejendommen. Forud for besigtigelsen havde klager udskiftet hele taget, herunder skotrender og lægter, samt nedtaget lofterne i alle rummene. Ved besigtigelsen kunne ses fugtaftegninger og skimmel på forskallingsbrædder under de nedtagne lofter. Der konstateredes let forhøjet fugt på gangbro og i spærerne mod kip, hvilket formodes at være opstået i forbindelse med udskiftningen af taget.

Besigtigelsesnotat af 4. november 2020 fremlægges som bilag D.

Den 20. november 2020 afviste DBF dækning med henvisning til, at den anmeldte skimmelsvamp ikke i sig selv udgør en skade i ejerskiftforsikringens forstand, og at klager efter overtagelsen har skiftet taget, hvorfor det ikke har været muligt at konstatere, om der har været utætheder ved taget, som ikke kan relateres til anmærkningerne i tilstandsrapporten. Uddrag af korrespondance i perioden 20. november 2020 til 22. marts 2021 fremlægges som bilag E.

Klager påklagede afgørelsen til DBF's interne klageafdeling (jf. bilag E, side 3). Klageafdelingen nåede dog ikke at behandle klagen, før sagen blev påklaget til Ankenævnet for Forsikring, idet klageafdelingen afventede oplysninger fra klager.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække alle indkøbte materialer, herunder nyt tag, nye lofter, isolering, forskalling m.v.

Ved overtagelsen var flere af husets oprindelige gipspladelofter (pind-op plader) beklædt med hvidpigmenterede profilbræddelofter og panellofter (jf. bilag B, side 21 og bilag C). Ved DBF's besigtigelse den 3. november 2020 var huset genstand for en gennemgribende renovering forud for klagers indflytning. Alle lofterne var nedtaget og bortskaffet og den oprindelige loftsfor­skalling/loftsisolering blotlagt. Alle indvendige dørblade samt fodpaneler og gerichter var fjernet, in­dervægge afdampet for tapet, og hele taget/tagbeklædningen var udskiftet.

Loftsfor­skallingsbrædderne fremstod generelt tørre på nær ved værelser mod vest. På samme måde kunne der registreres skimmelforekomster/mørkfarvninger på flere loftsfor­skallingsbræd­der særligt ved værelser mod vest. Derudover kunne der måles fugt ved bl.a. gangbro, idet tagbe­klædningen/rygningen blev skiftet i forbindelse med regnvejr. DBF henviser i det hele til besigti­gelsesnotatet (bilag D). Oversigt fra DMI over nedbør i oktober 2020 fremlægges som bilag F.

Vedr. skimmelsvamp

Klager anfører, at der var så meget skimmel i lofterne, at det var sundhedsfarligt at bo i huset, hvorfor klager ikke kunne flytte ind i huset.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelses­tidspunktet den 20. august 2020 var skimmelforekomster med så skadelig indvirkning på indekli­maet i huset beboelsesdel, at disse i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Klager har ikke fremlagt nogen skimmelundersøgelse eller andet, som kan påvise omfanget og ka­rakteren af skimmelsvampen i forhold til vurderingen af, om indeklimaet i husets beboelsesdel var påvirket negativt på overtagelsestidspunktet.

Ved også at fjerne de skimmelramte oprindelige lofter har klager stillet sig selv bevismæssigt dår­ligt idet der hverken ved de med skadeanmeldelsen fremsendte og fremlagte billeder eller ved besigtigelsen kunne registreres skimmelforekomster i et omfang, som berettiger til dækning.

Da der i øvrigt ikke i forbindelse med DBF's besigtigelse kunne konstateres omfattende skimmel­forekomster, gør DBF gældende, at klager ikke har påvist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster i loftet, som efter art og omfang havde en så skadelig indvirkning på indekli­maet i husets beboelsesdel, at ejendommens værdi eller brugbarhed dermed kan siges at være nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedli­geholdelsesstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

Vedr. utætheder ved taget

Klager anfører, at tagpladerne – ud over den i tilstandsrapporten anførte K2-anmærkning – var revnede, og at der ifølge klagers husforsikring formentlig er trængt vand ind ved rygningen.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 20. august 2020 var dækningsberettigende utætheder ved taget, som går udover de i tilstandsrapporten anførte anmærkninger jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5 og 4.1. Da klager forud for besigtigelsen havde fået hele taget udskiftet, kunne der ikke ved besigtigelsen konstateres skader ved taget. Det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at fugt og skimmelforekomsterne – grundet lokaliseringen – må formodes at relatere til de overliggende og i tilstandsrapporten K3-anmærkede skotrender, hvor det af anmærkningen bl.a. fremgår, at skotrender er utætte, og at der er synlige tegn på skade i omkringliggende konstruktioner (litra A pkt. 1.3).

Klager har i denne forbindelse anført, at der var tale om en enkelt utæt skotrende, og at der er skimmelsvamp i den modsatte side af huset, hvorfor det ikke kan stamme fra skotrenden. Tilstandsrapportens anmærkning vedrører dog begge skotrender. Hertil kommer, at indtrængende vand vil fordele sig via dampspærren/alukraften og derved give anledning til opfugtning andre steder i huset end der, hvor vandet kommer ind.

Klager har ikke anmeldt til DBF, at der skulle være revner i tagpladerne, og selskabet har derfor ikke tidligere behandlet forholdet. Da taget var udskiftet og tagpladerne bortskaffede forud for besigtigelsen, og da klager ikke har sikret sig billed- eller videomateriale, er det ikke muligt at vurdere, om der har været revner i tagpladerne. Det bemærkes dog, at det er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K2, at tagpladerne har afskalninger og mos- og algebegroninger (litra A, pkt. 1.1).

Som det også er anført af klagers husforsikring, kan det ikke udelukkes, at nogle af skimmelforekomsterne skyldes den tidligere men nu udbedrede utæthed ved tagets rygning, som angiveligt skulle fremgå af en tidligere tilstandsrapport (jf. rapport fra husforsikring fremlagt af klager). Da der, som anført ovenfor, ikke er påvist dækningsberettigende skimmelforekomster, kan dette forhold dog ikke tillægges særskilt betydning.

Ved at udskifte tagbelægningen før DBF's besigtigelse har klager bragt sig selv i en bevismæssig vanskelig situation. Da klager ikke – ved eksempelvis nærmere fotodokumentation – har påvist, at der på overtagelsestidspunktet den 20. august 2020 var forhold ved taget, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og som gik ud over, hvad klager måtte forvente på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger, er DBF ikke forpligtiget til at meddele dækning herfor.

Det bemærkes for god ordens skyld, at det forhold, at DBF i forbindelse med klagebehandlingen har efterspurgt yderligere oplysninger, ikke kan betragtes som et tilsagn om hel eller delvis dækning.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klageren har i kommentarer af 6/7 2021, af 29/8 2021 og af 7/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"For det første blev taget lagt i september det blev leveret d. 22/9 som man kan se på fakturaen og dagene inden blev det gamle tag pillede af og kørt væk og man begyndte at lægge lægter på. Da vi købte huset var det meningen, at vi bare vil male det; men [tagfirma] som skulle komme med et tilbud, vil ikke male det, da de sagde taget var i for dårlig stand, pladerne var begyndte at revne flere steder og smuldret under mosen, så de vil ikke tage penge fra os. Det kom meget bag

på os da der ikke stod i tilstandsrapporten, at taget var så medtaget, men tværtimod kunne det holde 5-10 år sagde ejendomsmægleren. Så vi måtte lægge nyt tag. Vejret var perfekt mandag d. 20/9 da vi startede med at pille taget af og lægge nye lægter og september 2021 var en solrig mdr. så da taget blev leveret d. 22/9 blev tagpladerne lagt på to døgn. Altså intet regnvejr imens taget blev lagt.

Vi begyndte først at skifte taget, da vi fik af vide det var for dårligt til at blive malet. På dette tidspunkt anede vi jo intet om lofterne inden for og som logik startede vi med taget inden vi begyndte, at lave nogen ting inden for. Man starter jo oppe fra. Da taget så var skiftet d. 24/9 som i kan se på billede var vi blevet færdig med taget. Begyndte vi at skulle pille tapet af væggene og male inden for. Men da der var profillofter i to af rummene vil vi pille dem ned og lægge gips på. Da vi så pillede dem ned, så vi, at der var gips lofter under profilbrædderne, det stod der intet om i tilstandsrapporten. Og det kunne man ikke se under fremvisningen af huset, og at de også var fulde af skimmel kom endnu mere bag på os.

Det var jo derfor vi tegnede en ejerskifteforsikring, hvis der var nogle skjulte skader vi ikke kunne se ved fremvisningen af huset, vi har jo ikke haft en jordisk chance for at se og vide at der var skimmel imellem to lofter når der ikke stod nogle steder der var to lofter.

Jeg kontaktede så ejerskifteforsikringen telefonisk og får af vide jeg bare skal sende en skades anmeldelse, jeg spørger så om vi må pille resten af lofterne ned, da vi tænker så meget skimmel ikke var sundt og min bonusdatter er meget allergisk og kunne ikke være i huset uden reaktion. Plus at en byggesagkyndig sagde det var bedst at få fjernet det hurtigst muligt og få vasket væggene ned også, for at stoppe sporespredningen. Det får vi lov til bare vi tog billeder og det gjorde vi så. Den 22/10 får vi af vide sagen er sendt til vurdering hos en konsulent. Men jeg skal prøve at kontakte mit egen forsikringsselskab for at se om de vil dække skaderne. [Klagerens husforsikring] kommer ud og gennem går huset og fortæller de ikke kan dække, da det ikke er en pludselig opstået skadet men det er en skade der er opstået over flere år og at det er ejerskifteforsikringen der skal dække. Jeg rykker så danske forsikring for svar flere gange men får af vide jeg nok skal blive kontaktet. En konsulent fra dem kommer så ud og siger det må komme fra tagrygningen og det skimmel ikke er kommet over night. Så det undre mig meget at de ikke vil dække materialerne til nye lofter som jeg spurgte til, har fået af vide at skimmel kunne ikke være kommet de 5 dage vi skiftede taget ud på. Og slet ikke når det ikke havde regnet. Jeg kan slet ikke forstå at Danske forsikring ikke ønsker at være samarbejdsvillig da jeg kun har bedt om materiale priserne på gibs, forskallingsbrædder, dampspærre, isolering. Jeg har ikke tilkaldt institut for skimmelsvamp da vores forsikringsselskab sagde bedst at få det fjernet med det samme nu hvor der var blevet åbnet op for det. Og må indrømme jeg havde ikke i min vildeste fantasi troet man skulle igennem det her og man havde tegnet en forsikring på skjulte skader og der intet står i tilstandsrapporten om det. Men vi har efterfølgende fået fat i den gamle tilstandsrapport af tidligere ejer, som er lavet året før vi køber huset, at der mangler skumklodser i rygningen, men de havde lige inden den tilstandsrapport vi køber huset på, havde udbedret det.

Så vi har jo købt huset i god tro. Der stod heller ikke at der var tagplader der var smuldret, men kun at der ses mos på tagpladerne men da mosen tages af professionelle tagmænd ses der revnet og smuldret plader. Det havde vi jo ikke en jordisk chance for at vide. Der stod der var noget med skotrenderne men vandet kan vel ikke løbe fra den ene side af huset op til den anden ene af huset. Og både [klagerens husforsikrings] konsulent og danske forsikrings konsulent sagde begge vandet måtte have været kommet fra tagrygningen over tid. Tænker det er mest fair, vi kommer til et forlig for hvad tegner man ellers en ejerskifteforsikring for hvis den ikke skulle dække ved skjulte skader. Gipspladerne var jo svampet og ødelagte og det kunne jo ikke ses igennem profillofterne eller oppe fra loftet.

...

Hvor mange billeder har i modtaget. Jeg har sendt et billede af vores færdiglagte tag den 24/9 plus en oversigt med vejrudsigten fra d 19/9-24/9 plus billeder af loftet inden vi tog loftet ned og efter og så hvordan de brædder så ud vi pillede ned. Plus et billede af hvad det vil koste med nyt isolering (et tilbud) plus regningen på hvornår vi fik leveret taget samt hvad vi gav for et nyt tag som vi ikke havde regnet med da tilstandsrapporten skrev intet om utætte tagplader som tagmaleren konkluderer der var masse af derfor vil han ikke male det. Ligeledes rapporten fra vores forsikringen som i kan læse at det ikke er en pludselig opstået skadet, derfor de ikke kunne dække det. Og billede af regningen for gips og forskallingsbrædder plus dampspærre. Håber i har modtaget det hele.

...

Jeg kan slet ikke forstå at Dansk Boligforsikring ikke kan klage over ham der har lavet tilsynsrapporten, da det er der hele problemet hænger, hvad jeg ser det som, der stod ingen steder omkring problemet i vores nye indkøbte hus så vi har jo købt i god tro og tegnede en ejerskiftforsikring for de skjulte skader vi ikke kunne se, vi stolede på tilstandsrapporten. Efter overtagelse af huset kom en tagrensmænd ud og fortalte os at taget er for dårligt til at blive malet. Det var meget surt at regne med en udgift til maling på 25.000 kr. som med et blev en udgift på 100.000 kr. pga. der stod ingen steder at taget trængte til udskiftning og ejendomsmægleren stod og sagde der var stadig 10 år i det tag. Plus man ikke kunne se på lofterne at gipspladerne oppe under profilbrædderne var fulde at skimmel. Det er nu over et år siden huset blev købt og havde aldrig købt det hvis jeg vidste hvad jeg ved i dag."

Selskabet har i brev af 5/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Klager kræver i sin indledende klage dækning for alle materialer, herunder tag og isolering, mens hun i sit seneste høringssvar dog præciserer, at hun alene ønsker erstatning for gips, forskalling, dampspærre og isolering. Dette til trods for, at det fremgår af både klagers anmeldelse (bilag C) og høringssvar 'Kommentarer fra klager', at udskiftningen af lofterne allerede var planlagt af klager som en del af klagers renovering af ejendommen forud for indflytningen.

DBF har ikke yderligere bemærkninger, og sagen kan behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Klageren har i kommentar af 6/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Det var ikke planen at jeg skulle have nyt tag på huset, da ejendomsmægleren stod og sagde det godt kunne holde i 10-15 år til og det stod der også i tilstandsrapporten 10 år eller længere. Ligeledes var det ikke planen at skulle have nyt gips på alle lofterne, men kun på de lofter der var profilloft på. Og da profilbrædder blev fjernet/blev taget ned, lå der gips oppe under og så stødte vi på problemerne. Har sendt et billede, så i kan se fra den tilstandsrapport året før huset også var til salg, at der står der mangler skumbølgeklodser og et billede fra min tilstandsrapport som var gældende at det stod der ikke i min rapport plus at i min rapport stod der at tagets levetid var 10 år plus."

Ankenævnet for Forsikring

8.

96709

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget nedbørsoversigt fra oktober 2020 og klagerens skærbilleder af vejruddigt dateret den 19/9 til den 25/9. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af uddrag af tidligere tilstandsrapport af 14/6 2019 fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1. Tagbelægning/rygning

K3 Skumbølgeklodser mangler delvist:

- langs rygningen i tagrum

Note: Der er risiko for indtrængning af regn og fygesne.

Af klagerens skadeanmeldelse af 19/10 2020 fremgår bl.a.:

"Hvornår blev skaden opdaget(dato)

Lørdag, 17. oktober 2020

Hvordan blev skaden opdaget

Vi tager loftet ned på det ene værelse, da vi gerne vil lægge gipsloft, med under brædderne på loftet ligger der allerede et gipsloft som der ses tydelig tegn på skimmel på. Vi fjerner noget af gipsen og ser forskallingsbrædderne også er fuld af skimmel på. Vi bliver nervøse og tjekker i to andre rum, værelset ved siden af samt i stuen begge rum er der tydelig skimmelsvamp på brædderne op imod isoleringen

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Lofter i tre rum og måske flere det må undersøges"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 4/11 2020 fremgår bl.a.:

"ANMELDTE FORHOLD OMHANDLER:

Skimmelsvamp på lofter i værelser og stue

BESKRIVELSE/ÅRSAG/KONKLUSION:

[Foto]

Anmeldte forhold ses ved nedtaget lofter i litra a.

Konstruktion/opbygning:

Bølgeeternit, lægter m spær, isolering, forskalling, alukraft, pinup lofter, profillofter

Beskrivelse:

Inde:

Her ses værelser mod vest i vinkel bygning med nedtaget lofter. Billede 3-4-5-18-19-20

Her ses aftegninger på lofter i værelse fra fugt på forskallingsbrædder. Billede 6-12-15-28

Ankenævnet for Forsikring

9.

96709

Der ses skimmel på forskallingsbrædder i værelser. Billede 10-11-13-15-31-32

Der kan i værelser under området ved rygninger måles opfugtning i forskallingsbrædder. Billede 7-8-9-10-13-14-16-17-24-25-26-27

Centralt i litra a ses gang med nedtaget loft Billede 39-41

Her kan i område i gang under rygning måles let opfugtning. Billede 42-43

I stue ses der skimmel på forskallingsbrædder hvor loft er nedtaget. Billede 49-52-53-54

Der kan måles let opfugtning af forskallingsbrædder i stuen i litra a. Billede 48-49

Over litra A ses tagrum. Billede 55-67

Der ses våde aftegninger på gangbro, og der kan måles fugt i spær mod kip i litra a. FT oplyser, at han dagen forinden oplagde rygninger, og at der kom vand ind på gangbroen i den forbindelse. Billede 55-67 og 79-80-81-82-83-84.

På gangbro ses der skimmel på oversiden. Billede 75-76-85-86

Der ses skimmel på stige der er udlagt som gangbro i vinkelbygning mod vest. Billede 87-88-89-91

Der ses skimmel på spær ved vinkelbygning mod vest under stige i tagrummet. Billede 90

Der ses nyt oplagt eternittag, skotrender og lægter på litra a. Billede 69-80

Der ses udluftning ved tagfod ved isolering og eternitplader. Billede 71-72-73

Der ses på isolering i tagrum tegn på utætheder. Her ligger bl.a. birkepollen flere steder. Billede 56-58-90

Ude:

Her ses nylagt tag på litra a. Billede 92-93

Konklusion:

Der ses skimmel flere steder på underliggende lofter. En egentlig skadesårsag kan dog ikke findes da det oprindelige tag ses fjernet. Og der er ikke taget billeder af løbende arbejder herved. Opfugtning af tagrummet kan have skabt kondens på underliggende lofter med skimmel til følge. Fugt og skimmel ved værelser formodes at være fra de anmærkede skotrender i TR der ligger lige herover.

Alderen på det skadede:

1973 Opførsel af litra a

1991 Opførsel af værelser i henhold til sælgeroplysninger i TR

Konstruktiv betydning:

Basis

Fugt kan trænge ind i de bagvedliggende konstruktioner. (Forhold ses dog umiddelbart udbedret med nyt tag)

Aktuelle skader eller nærliggende risiko herfor:

Her ses skimmel på forskallingsbrædder samt billeder fra FT af nu nedtaget loft.

Ingen risiko da tag ses skiftet.

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Ja.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Ja ejendom er overtaget august 2020

Ankenævnet for Forsikring

10.

96709

TILSTANDSRAPPORT:

Fra bemærkninger i tilstandsrapport:

Ingen

Anmærkninger i tilstandsrapport:

1.3 Skotrender/inddækninger K3 Skotrender er utætte: - (konstateret i tagrum) Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader. Der er synlige tegn på skade i omkringliggende konstruktioner.

Policeforbehold:

Særlig undtagelse Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens skotrender og underliggende konstruktion jf. tilstandsrapporten pkt. 1.3, som følge af fugt.

Fra sælgeroplysninger:

Ingen

Er anmeldte forhold fejlnævnt i TR, har det været klart tydeligt for BS?

Forhold med skotrender er nævnt. Om forhold var tydeligt for BS kan ikke vurderes, da det ses udbedret/fjernet

Regres:

UDBEDRING:

Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:

Vurdere ikke vi skal ind i dette, da en årsag ikke kan findes.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:

Vurdere ikke vi skal ind i dette, da en årsag ikke kan findes.

YDERLIGERE BEMÆRKNINGER MED RELEVANS FOR SAGEN:

Hvad er oplyst af dig ved besigtigelsen:

Det oplyses at en egentlig skadesårsag ikke kan findes, da tag ses udbedret. Det oplyses at der ved ny oplagt tag og skotrender ikke ses bølgeklodser og dette bør udbedres.

Hvad er oplyst til dig ved besigtigelsen:

FT oplyser at de af rådgiver fik anbefalet og fjerne lofter med skimmel, da de var sundhedsskadelige. Det oplyses også at der ved udskiftning ikke er set bølgeklodser i rygninger. FT oplyser han vil oplægge manglende bølgeklodser snarest muligt."

Af klagerens husforsikrings besigtigelsesrapport af 24/11 2020 fremgår bl.a.:

"Dækning: Ikke dækket

Årsag til afgørelse: Udvidet vandskade

Forløb til d.d.

Forsikringstager (ft) har overtaget huset 23/8-2020 og har i starten af september 2020 udskiftet taget. I oktober 2020 konstateres der skimmeldannelse på lofter i forbindelse med planlagt renoivering af lofter, ejerskifte kontaktes. Ft oplyser at ejerskifte meddel at de bare kan nedtage lofter

hvis de fotodokumenter skadesomfang. Ejerskifte har afvise skaden. Den 20/11 anmeldes skaden til husforsikringen (...)

Der forligger to tilstandsrapporter (juni 2019 og juli 2020). I den første er der nævnt at der er en K3 vedr. utætheder i rygning, den er udgået i den 2. da det efter skule være udbedret.

Ved besigtigelse 24/11 kunne det konstateres at ft har nedtaget lofter i størstedelen af huset, der er synlig skimmelvækst på loftforskallingsbrædder, i loftrum kan det konstateret at der er synlig fugt- og skimmelvækst på gangbro. Det konkluderes at konstateret skimmeldannelse skyldes utætheder i tidligere tag, og skadesårsag og skimmelvæksten derved har været der før/ved overtagelsesdato.

Skaderne kan derfor ikke dækkes. Begrundelse er nærmere beskrevet i følgende uddrag fra forsikringsbetingelser:

I forsikringsret gælder normalt Skadesårsagsprincip.

Skadesårsagsprincippet går i første række ud på at forsikringen kun omfatter begivenheder, der er indtrådt, efter at forsikringstiden er begyndt. Selskabet er normalt ikke ansvarlig for begivenheder, der er indtrådt, inden forsikringstiden er begyndt. Det gælder, selv om følgerne af en sådan begivenhed først viser sig eller konstateres, efter at forsikringstiden er begyndt.

Ft. var tilstede ved besigtigelse. Grundet Covid-19 er der ikke udarbejde/udleveret aftaleseddel. Det er aftalt at denne besigtigelsesrapport fremsendes pr. mail.

Ft er telefonisk informeret om afvisningen".

Af police gældende fra den 20/8 2020 fremgår bl.a.:

"Særlig undtagelse Forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens skotrender og underliggende konstruktion jf. tilstandsrapporten pkt. 1.3, som følge af fugt."

Af forsikringsbetingelserne W.1.1.19 fremgår bl.a.:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.5

Dækningen er betinget af:

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

...

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".

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1973. Klageren overtog ejendommen den 20/8 2020 og anmeldte den 19/10 2020 skimmelsvamp i lofter i mindst tre af husets rum. Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at den anmeldte skimmelsvamp ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at klageren efter overtagelsen har skiftet taget, hvorfor det ikke har været muligt at vurdere, om der har været utætheder ud over anmærkningerne i tilstandsrapporten.

Klageren kræver dækning af alle indkøbte materialer. Den 6/7 2021 har hun til nævnet uddybet, at "jeg kan slet ikke forstå, at Dansk Boligforsikring ikke ønsker at være samarbejdsvillig, da jeg kun har bedt om materialepriserne på gibs, forskallingsbrædder, damspærre og isolering".

Klageren har anført, at hun påtænkte at få malet taget, men på grund af tagets stand var det ikke muligt. Håndværkere har oplyst, at flere af tagpladerne var revnet, og at det måtte have regnet ind ved tagrygningen. Hun har anført, at den gældende tilstandsrapport ikke indeholdt oplysninger om, at taget skulle udskiftes allerede ved overtagelsen, og at tilstandsrapportens anmærkning om skotrenden ikke kunne være årsag til de voldsomme skimmelforekomster, idet skotrenden var placeret i den modsatte side af huset. I tidligere tilstandsrapport fra 2019 fremgik det, at der manglede skumklodser i rygningen, og at hun hertil har oplyst, at sælgeren ud-

bedrede forholdet, inden hun overtog ejendommen. Ved nedtagning af lofter opdagede de skimmelsvamp, og hun fik af en tilsynsmand oplyst, at det ville være sundhedsskadeligt at bo i huset. Hun har videre anført, at selskabet telefonisk har oplyst, at hun kunne fortsætte arbejdet med at nedtage lofterne, og at hun blot skulle tage billeder af skaderne.

Selskabet har anført, at huset ved besigtigelsen den 3/11 2020 var genstand for en gennemgribende renovering. Ved besigtigelsen fremstod loftforskallingsbrædderne generelt tørre på nær ved værelser mod vest, og der kunne registreres skimmelforekomster/mørkfarvninger på flere loftsforskallingsbrædder særligt ved værelser mod vest. Derudover kunne der måles fugt ved blandt andet gangbro, idet tagbeklædningen/rygningen blev skiftet i forbindelse med regnvejr. Selskabet har henvist til besigtigelsesnotatet samt oversigt fra DMI over nedbør i oktober 2020.

I forhold til skimmelforekomsterne har selskabet anført, at klageren ikke foretog undersøgelser eller andet, som kunne påvise omfanget og karakteren i forhold til vurderingen af, om indeklimaet var påvirket på overtagelsestidspunktet. Klageren har videre stillet sig bevismæssigt dårligt, idet der hverken af de fremlagte billeder eller ved besigtigelsen kunne registreres skimmelforekomster i et omfang, som berettiger til dækning.

I forhold til utæthederne ved taget har selskabet anført, at fugt og skimmelforekomsterne – på grund af lokaliseringen – må forventes at relatere sig til de i tilstandsrapporten K3-anmærkede skotrender. Tilstandsrapportens anmærkning vedrører begge skotrender. Selskabet har anført, at indtrængende vand vil fordele sig via dampspærren/alukraften og derved give anledning til opfugtninger andre steder i huset. Klageren har ikke sikret sig billed- eller videomateriale, og det har derfor ikke været muligt at vurdere, om der har været revner i tagpladerne. Selskabet har henvist til, at det er anmærket i tilstandsrapporten med karakteren K2, at tagpladerne har afskalninger og mos- og algebegroninger. Det kan ikke udelukkes, at nogle af skimmelforekomsterne skyldes den tidligere – men nu udbedrede – utæthed ved tagets rygning, som angiveligt skulle fremgå af en tidligere tilstandsrapport. Da der ikke er påvist dækningsberettigende skimmelforekomster, kan dette forhold dog ikke tillægges særskilt betydning.

Af selskabets besigtigelsesnotat af 4/11 2020 fremgår det, at "FT oplyser, at han dagen forinden oplagde rygninger, og at der kom vand ind på gangbroen i den forbindelse. ... Der ses skimmel flere steder på underliggende lofter. En egentlig skadesårsag kan dog ikke findes da det oprindelige tag ses fjernet. Og der er ikke taget billeder af løbende arbejder herved. Opfugtning af tagrummet kan have skabt kondens på underliggende lofter med skimmel til følge. Fugt og skimmel ved værelser formodes at være fra de anmærkede skotrender i TR der ligger lige herover".

Det fremgår af klagerens husforsikrings besigtigelsesrapport af 24/11 2020, at "der forligger to tilstandsrapporter (juni 2019 og juli 2020). I den første er der nævnt, at der er en K3 vedr. utætheder i rygning, den er udgået i den 2. da det efterfølgende skulle være udbedret. Ved besigtigelse 24/11 kunne det konstateres, at ft har nedtaget lofter i størstedelen af huset, at der er synlig skimmelvækst på loftforskallingsbrædder, i loftrum kan det konstateret at der er synlig fugt- og skimmelvækst på gangbro. Det konkluderes at konstateret skimmeldannelse skyldes utætheder i tidligere tag, og skadesårsag og skimmelvæksten derved har været der før/ved overtagelsesdato".

Af tilstandsrapporten af 30/7 2020 fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K2	Tagplader har afskalninger og mos- og algebegrøning. Note: Der vurderes konkret ikke risiko for følgeskader på andre bygningsdele.
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Skotrender er utætte: - (konstateret i tagrum) Note: Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader. Der er synlige tegn på skade i omkringliggende konstruktioner.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er trænedbrydning bl.a. i: - stern, vindskeder og underbrædder mod sydøst Note: Der er risiko for skadesudvikling.
1.16 Bemærkninger til skorsten	K3	Der er udfaldne fuger og delvist manglende forskelling ved tag i skorsten: - mod nord Note: Skaden er af en sådan karakter, at der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.

Af police gældende fra den 20/8 2020 fremgår det, at "forsikringen dækker ikke skader, herunder råd- og svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra ejendommens skotrender og underliggende konstruktion jf. tilstandsrapporten pkt. 1.3, som følge af fugt".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Af punkt 3.5 fremgår det, at dækningen er betinget af, at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Det fremgår videre af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at taget på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 1.1 med karakteren K2 er anført, at tagplader har afskalninger og mos- og algebegroning. I noten hertil er det anført, at der ikke

vurderes konkret risiko for følgeskader på andre bygningsdele. Af tilstandsrapportens punkt 1.3 fremgår med karakteren K3, at Skotrender er utætte. I noten er det anført, at der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader, og at der er synlige tegn på skade i omkringliggende konstruktioner. Af tilstandsrapportens punkt 1.16 med karakteren K3 er det anført, at der er udfaldne fuger og delvist manglende forskelling ved tag i skorsten mod nord. I noten er det anført, at skaden er af en sådan karakter, at der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.

Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke er muligt på baggrund af billedmaterialet at fastslå årsagen til mørkfarvningerne, eller om forholdet var af en karakter, der opfyldte ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Nævnet bemærker, at klageren, ved at påbegynde renoveringen af taget og lofterne forinden anmeldelsen til selskabet, har stillet sig i en bevismæssig vanskelig position.

Nævnet finder på baggrund af ovenstående, at der ikke er godtgjort en dækningsberettigende skadeårsag, hvorfor den konstaterede skimmelsvamp ikke kan dækkes som en følgeskade.

Spørgsmålet er herefter, om klageren har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvamp i beboelsesrummene i et omfang, der udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at klageren ikke ved sagkyndig rapport har fremlagt oplysninger om belastningen af indeklimaet i navnlig ejendommens beboelsesdel som følge af skimmelsvamp.

Ankenævnet for Forsikring

17.

96709

Nævnet finder, at de af klageren fremlagte fotos, ikke kan føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand