

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 2. februar 2022 blev i sag nr. 96798:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basis dækning. Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1970, og at klageren overtog ejendommen den 1/12 2019. I klageskema af 30/4 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Den 24/1-21 får vi selv rekvireret [firma] til at lave en besigtigelse og rapport på vores tage, for at kunne udelukke at der skulle være nogen utætheder. Han nævner i rapporten at ovenlysvinduerne ikke er monteret efter anvisninger, og derfor kan der være risiko for vandindtrængen.

Vi har anmeldt forholdet 19/1-21 hos ejerskifteforsikringen, da der begyndte at komme skimmelvækst på og omkring ovenlys vindue på værelset. Vi starter med at få en entreprenør ud fra forsikringen af, som ikke vil gå på taget og undersøge forholdet, men blot kigger på problemet nedefra og ikke kommer med nogle konklusion. Da jeg ringer og stiller spørgsmålstejn ved dette hos forsikringen, sender de en vvs'er ud, som går på taget og kigger på forholdet. Han finder intet nævneværdigt, udover at ovenlys rammen er meget opfugtet og dertil skimmelsvamp.

Der går derefter flere uger hvor vi intet hører, og får ingen konklusioner eller forklaringer, udover at de har meget travlt. Efter mange forsøg, sætter de en taksator på sagen, som kommer ud og undersøger forholdet. Samme som med entreprenøren, går taksatoren heller ikke op på taget og undersøger forholdet, på trods af at jeg har nævnt at der må være en utæthed ved enten tagpappen eller ovenlys vinduet. Taksatoren skriver så en lang besked i scalepoint, at ud fra hans vurdering af forholdet, skyldes problemet kondens som løber ned langs kupplerne. Han skriver til sidst således: 'Tilbage er så fugt og skimmel på lysning og væg under ovenlys i overdækningen. At der er fugt og skimmel i en overdækning fra 1970 nedsætter ikke dennes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte overdækningen fra 1970 og er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen'. Jeg har efterfølgende selv rekvireret en fugtrapport fra et skadeservice-

firma, til at lave fugtundersøgelser og en skaderapport. I deres rapport har de konkluderet skadeårsagen til at være inddækningen i ovenlysvinduet, som ikke slutter tæt. De kunne også måle forhøjet fugt i loft og vægge i den del af bygningen. Den 23/4-21 har jeg en længere telefonsamtale med taksatoren, hvor jeg blandt andet fortæller ham om den her fugtrapport, som jeg har fremlagt forsikringen, og hvor han tænker om den.

Taksatoren har ingen holdning til fugtrapporten, udover at hans 'vurdering' er at der ikke er så fugtigt, som skadeservice firmaet påstår der er, selv med billedokumentation. Vi er meget uenige, og hans sidste forslag var at enten vente til det blev dårligt vejr, og så male lofter og vægge igen, eller at gå på taget med en haveslange og 'håbe' på der løber vand ned igennem huset.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil opnå en fair behandling i det her forløb, og få selskabet til at anerkende at de har fejlet i deres vurdering fra flere forskellige fagfolk. Og ikke løbe om hjørner med deres kunder."

Klageren har i meddelelse af 30/6 2021 anført:

"Den 29/6-21 kom tømrerfirmaet ... med en mand, som havde en taksator med sig, for at lave tæthedsprøven på taget ved vores ovenlysvindue. Jeg havde en rigtig positiv dialog med tømreren ... og taksatoren ... og følte at der blev lyttet til mine bekymringer, forslag og skøn af selve sagen og skaden vi har.

[Tømreren] fik lavet fugtmåling inden de påbegyndte tæthedsprøven, og på deres måleudstyr viste den imellem 10-12, som er i den normale ende af skalaen, som også var forventeligt, efter det har været tørt og varmt længe. Jeg har så i dag den. 30/6-21 lavet kontrolmåling de samme steder, og der er den ganske rigtigt steget igen til imellem 16-17, som er i skalaen 'Lettere forhøjet fugtighed'.

Da jeg spurgte ind til [taksatorens] tanker og observeringer efter tæthedsprøven, afviste han at det er grundet kondens, i og med at det er det eneste ovenlys vindue ud af 6, som der er problemer med. Hans skøn var at der et sted var et hul eller revne i tagpappen, som gjorde at det siver ned i de gamle lag tagpap, som der er blevet bygget ovenpå. Jeg har vedlagt billeder af mine kontrolmålinger her i sagen."

Selskabet har i brev af 12/8 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi sender her vores høringsvar 1 i forbindelse med vores forsikringstagers klage.

Vores forsikringstager [Klager] klager over vi har afvist dækning for fugt og skimmel ved lysning og væg under ovenlysvindue i overdækning. Overdækningen er inddraget som beboelse, men ikke godkendt hertil.

Sagens fakta

Ejendommen er et rækkehus opført i 1970. Den 29. juni 2019 udarbejdes tilstandsrapport (bilag A). Vores forsikringstager overtager ejendommen den 1. december 2019, og tegner samtidig Ejerskifteforsikring med standarddækning for en 5 års periode (bilag B). Forsikringsbetingelser nr. 2535004 er gældende (bilag C).

Tilstandsrapporten

Det anmeldte forhold angår den i tilstandsrapporten anførte tilbygning på 19 m², litereret som bygning B. Vi bemærker, at den bygningssagkyndige ikke har haft adgang til tegninger af ejendommen.

I den bygningssagkyndiges bemærkninger side 6 anføres under punkt 5:

*Bygning B, C og D er ikke medtaget i BBR. Areal angivelser er cirka.
Værelser der støder op til tilbygningen kan ikke godkendes til beboelsesrum*

I sin vurdering af tilbygningen, bygning B, anmærkes:

...

Købsaftale/Salgsopstilling

Af købsaftalens siden 6, afsnit 11 (bilag D) anføres under Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelsen:

Bygning B - fremtræder som beboelse:

*Køber gøres særligt opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen/ejendommens tilstandsrapport, idet bygning B – 'beboelse' tilbygning på 19 kvm. **ikke er og ikke kan godkendes til bolig** og dermed ikke er noteret på BBR. Ejendommens godkendte boligareal udgør alene 106 kvm. Køber accepterer dette, og forholdet er herefter uvedkommende for sælger og for medvirkende ejendomsmæglere.*

Plantegning i salgsopstillingen (bilag E) viser, at bygning B med sine 19 m² fordeler sig på stuens 'vinkel' samt disponible rum.

Vi vedlægger endvidere luftfoto fra Din Geo fra 2019, som viser, at 'tilbygningen' for øvrige rækkehus i bebyggelsen er en overdækket terrasse (bilag F).

Overordnet sagsforløb:

Godt et år efter overtagelsen af ejendommen, den 19. januar 2021, anmelder Klager at der er skimmelvækst i et ovenlysvindue og begyndende vækst i andet. Fugtmåling viser, at der er meget vådt.

Efter supplerende oplysninger besigtiger ... [Netværkshåndværker 1] og oplyser, at det ikke kan konstateres om forholdet skyldes utæthed eller kondens, men Klager er i færd med at få udarbejdet rapport (bilag G).

Klager uploader rapport fra ... [Klagers Rådgiver 1] af 19. februar 2021 (bilagt klagen). Netværkshåndværker 1 besigtiger på ny, og konstaterer at der ikke er isoleret i karmstykket, hvorved der opstår kuldebro, som forårsager fugt og skimmel (bilag H).

Vi anmoder herefter vores taksator ... om besigtigelse. Taksator konstaterer, at der er fugt og skimmel på lysning og væg under ovenlysvindue, som skyldes kondens. Taksator kunne ikke ved besigtigelsen konstatere om der eventuel skulle være tale om en utæthed, og finder heller ikke grundlag for yderligere da forholdet er anmeldt 13 måneder efter overtagelsen. Derimod fastholder Taksator sin vurdering om følger efter kuldebro, da der er talt om et ovenlysvindue i en overdækning fra 1970, hvorfor der ikke kan meddeles dækning (bilag I)

Klager kan ikke acceptere afgørelsen og fremlægger i den forbindelse den tidligere indhentet Fugtrapport fra ... [Klagers rådgiver 2] (bilagt klagen). Klager er selv ansat i ... Rapporten ændrer ikke på taksators vurdering.

Klager kan fortsat ikke acceptere afgørelsen og taksator indvilliger derfor i at udføre tæthedsprøve (vandprøve) ved ovenlysvindue.

Sagen indbringes for Ankenævnet, og tæthedsprøven udføres først herefter af ... [Netværkshåndværker 2]. Netværkshåndværker 2 oplyser, at der hverken før eller efter vandtæthedsprøven kunne måles fugt indvendigt i lysning. Ved afmontering af ovenlys konstateres, at tagpap ikke er ført over kanten i ovenlyset, men er afsluttet inden i ovenlyssrammen. Om tagpappet anføres, at det 'godt kunne se utæt ud', ligesom der ved rygning er småsteder hvor der mangler vedhæftning, ligesom er der et par steder er revne og små huller. Sidst anføres, at hvis overpap er utæt er det ikke utænkeligt, at der kan løbe fugt ind i lysning (bilag J og billederapport K).

Klagers billeder fra sagen samt fugtmåling fra maj og juli 2021 vedlægges som bilag L, M og N.

Vores vurdering

På det foreliggende grundlag må vi konstatere, at tilbygningen er en overdækket terrasse, som på et tidspunkt er inddraget i beboelsen. Dette fremgår af salgsopstillingen, men i særdeleshed købsaftalen, som yderligere præciserer, at 'beboelse' tilbygning på 19 kvm, ikke er og ikke kan godkendes til bolig'.

Af sagens oplysninger kan vi forstå, at overdækningen var inddraget i beboelsen allerede, da sælger overtog ejendommen. Det forhold, at købsaftalens formulering angiver, at tilbygningen heller ikke kan godkendes til bolig, må forstås således at sælger tidligere har søgt om tilladelse hertil, og modtaget endeligt afslag. Vi lægger herefter til grund, at konstruktionen er udført på en måde, hvorefter krav til en beboelsesbygning ikke er opfyldt.

I overensstemmelse med gældende praksis er tilbygningens konstruktion herefter i ejerskifteforsikringens forstand at betragtes som en overdækket terrasse og skal derfor også byggeteknisk vurderes som dette.

Netværkshåndværker 1 konstaterer, at der ikke er isoleret i lysning til ovenlyset, hvilket man heller ikke i 1970 eller for den sags skyld i dag, ville udføre ved ovenlys i en terrasseoverdækning. Der er således tale om en 'simpel' konstruktion, som vil generere kuldebro og dermed risiko for opfugtning og udvikling af skimmelvækst.

Vores vurdering understøttes af det forhold, at Netværkshåndværker 2 ved vandtæthedsprøven ikke har konstateret utætheder, ligesom den udførte fugtmåling både før og efter vandprøven ikke viste forhøjet fugt.

Vi må derfor fastholde, at fugt og skimmel som følge af kondens i et uisolert ovenlys i en terrasseoverdækning er konstruktionsbetinget og derfor almindeligt og forventeligt. Det anmeldte opfylder derfor ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Det forhold, som Netværkshåndværker 2 konstaterer vedrørende tagpappets beskaffenhed (bilag J) ændrer ikke vores vurdering dels konstateres disse forhold mere en 1½ år efter Klagers overta-

gelse af ejendommen, dels indeholder tilstandsrapporten anmærkning herom under punkt 1.1, hvorefter forholdet i sig selv er undtaget jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

Vi skal ligeledes bemærke, at det forhold, at tagpap ikke er ført over kant i ovenlyset, men 'blot' ført op i ovenlyssrammen, heller ikke i sig selv er udtryk for skade under ejerskifteforsikringen, da det er et krav for dækning af forholdet har manifesteret sig i skade i overensstemmelse med skadebegrebet.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at hvis der allerede på overtagelsestidspunktet i december 2019 var utætheder i tagpappet, som gik videre end anmærket i tilstandsrapporten ville der være fugtpåvirkning med egentlig trænedbrydning i ovenlysets/lysningens konstruktion, ligesom der ville være betydelige fugtaftegninger i lysningen. Der er ikke konstateret nedbrydning eller fugtaftegninger under besigtigelserne eller i sagens billedmateriale.

For fuldstændighedens skyld skal vi nævne, at de to rapporter fra Klagers rådgiver 1 og 2 ikke ændrer vores vurdering. Vi skal kort kommentere disse.

Vi bemærker indledningsvist, at ingen af de to rapporter forholder sig til selve konstruktionens karakter og opbygning, idet Klagers Rådgiver 1, dog i deres rapport oplyser, at konstruktionen er ukendt.

Rapport fra Klagers Rådgiver 1 ...

Rådgiver 1 har januar/februar 2021 besigtiget ovenlys/kupler.

Karmlys 1 (side 4 – 6) og som er det ovenlys, som nærværende sag omhandler. Til orientering kan vi oplyse, at den isolering som ses i ovenlyset på rapportens billede, er fra skillevæggen mellem værelse og stue.

Det angives, at der er tale om en uisoleret karm, som ikke er kondensisoleret. Det konstaterede er i overensstemmelse med de efterfølgende undersøgelser.

Der beskrives fugt og nedbrydning. Det er vores opfattelse, at mulig fugt må tilskrives kondens. Nedbrydningen er ikke beskrevet nærmere og kan heller ikke verificeres på rapportens billedmateriale. Der er heller ikke ved de efterfølgende besigtigelser beskrevet nedbrydning.

Vi må derfor konstatere, at Rådgiver 1 konstateringer er i overensstemmelse med Netværkshåndværker og Taksators vurderinger.

Der er ikke afdækket dækningsberettigende skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Karmlys 2 (side 7 – 8) over køkkenalrum. Vi kan konstatere, at rapportens beskrivelse samt billedmateriale beskriver ikke dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

Henset hertil, samt det, at vi ikke har modtaget anmeldelse om dette ovenlys, vil vi heller ikke kommentere forholdet yderligere.

Karmlys 3 (side 9 – 10). Vi er ikke umiddelbart bekendt med ovenlys placering, dog kan vi konstatere, at hverken i rapportens beskrivelse eller billedmateriale angives dækningsberettigende forhold for ejerskifteforsikringen.

Henset hertil, herunder at forholdet ikke er anmeldt til os, vil vi ikke kommentere forholdet yderligere.

Rapport fra Klagers Rådgiver 2 ...

Det er vores opfattelse, at de målte fugtværdier er indenfor normalområdet, også jf. Rådgivers 2 egen vejledning (sidste side i rapporten).

For så vidt angår referencemåling på 5.5% må vi anføre, at fugtmåling foretaget i en konstruktion, som svarer til en overdækket terrasse ikke kan sammenlignes med måling foretaget i den egentlige og oprindelse del af ejendommen.

Vi noterer os, at rapporten viser et foto med beskrivelsen 'udvendig inddækning ikke 100% tæt til tagpappen, og derved kan regn/sne komme denne vej ind'. Det bemærkes, at det i en ovenlyskonstruktion af denne karakter, ikke er afgørende om inddækningen i sig selv slutter tæt til.

Derimod er det afgørende om tagpappen er ført op i/bag inddækningen, og dermed hindre fugt indtrængning. Netværkshåndværker 2 konstaterer, at tagpappet er ført op i inddækningen. Fugt kan derfor ikke trænge ind ved inddækning.

Rapporten afdækker ikke dækningsberettigende skader.

Klagers fugtmåling maj og juli 2021

Af billederne i bilag M og N kan vi ikke udlede præcis hvilke rum og vægge, der er målt på samt hvor på væggene målingen er udført.

Det er derfor vanskeligt at konkludere noget endeligt ud fra billederne. Vi må dog konstatere, at målingerne generelt må antages at ligge indenfor normalområdet og en mulig marginal afvigelse ikke i sig selv konstituere skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ligeledes er det vores klare opfattelse, at målinger foretaget på vægge i tilbygningen, som ikke er godkendt til beboelsen og for den sags skyld også rum, som støder op til denne, kan der umiddelbart forventes fugtværdier, som ligger højere end værdier målt i den øvrige ejendom, som er godkendt til beboelse.

Hertil kommer, at måling i en ejendom fra 1970 ofte i sig selv vil vise en marginal forhøjet fugtforøget – særligt i ydervægge.

Samlet fremtræder målingerne ikke foruroligende, og afdækker heller ikke dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

Sammenfattende må vi konkludere, at Klager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort dækningsberettigende skader, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3."

Klageren har i meddelelse af 10/9 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Her fremlægger jeg min sag:

Jeg synes det underligt man kan vælge og sige at den del af beboelsen ikke er dækket af ejerskifte, men at den derimod er forsikret som beboelse både hos ejerskifte og husforsikringen, som i øvrigt på daværende tidspunkt også var forsikret i samme selskab. Vi var godt opmærksomme på at den ikke ville kunne godkendes som beboelse, men i og med den er forsikret som beboelse hos selskabet, skulle man mene at den stadig var dækket, når nu vi betaler ekstra for den del af bygningen i forsikringspræmien.

Selskabet skriver at fordi der ingen tegninger er på tilbygningen, ej heller i bbr, skal man gå ud fra at det er en overdækket terrasse fra 1970, fordi der ingen oplysninger er på. I vinduerne i tilbygningen står der at vinduerne er fra 2015, så man må vel gå ud fra at tilbygningen er derfra omkring, da resten af vinduerne i huset ikke var skiftet ved overtagelse af ejendommen. Derfor skulle man mene at konstruktionsmæssigt må den være lavet efter nutidens bygningsreglement.

Selskabet fastholder sin teori om at skaden skyldes kondens, hvilket der er blevet påpeget mange gange, ikke kan være en mulighed, da der ikke er lignede skader på resten af vores ovenlysvinduer. Ren bygningsteknisk må man formode at der er en utæthed i tagpappen et sted, som gør at der enten siver eller drypper vand ned imellem gipsvæggen mod stuen. Når varmen så kommer, så bliver det fugtigt i adskillelsen, og fugten stiger op til ovenlysvinduet, som så derefter afgiver kondens. Men det starter jo alt sammen med en utæthed. Og der må jeg jo så henvise til vores tilstandsrapport, hvor der ikke er nævnt noget om huller eller revner i tagpappen. Bemærk at tilstandsrapporten blev udarbejdet i Juni, og vi overtog huset i december, hvilket er en kort periode hvor disse huller og revner skulle være opstået. Man må gå ud fra at de har været der fra før overtagelsen.

Selskabet betvivler den fugtundersøgelse der er blevet foretaget på ejendommen. Det tankevækkende at man betvivler HVOR målingerne har fundet sted på ejendommen, og man derfor ikke vil kommentere på det. Kan så fortælle at det er den eneste gipsvæg vi har i huset, hvor resten er beton og mursten. Så de prøver der er foretaget, er korrekte og må henvise til fugtskemaet som er vedlagt fugtrapporten, som viser værdierne. Bemærk de målinger jeg også har foretaget, og lig det sammen med fugtskemaet. Netværkshåndværkeren som var ude og lave tæthedsprøve, fortæller at hans fugtmåling viste normale fugtværdier, hvilket ikke er korrekt. Jeg var tilstede da han lavede fugtmålingen, og kunne konstatere ud fra hans måler og mit fugtskema, at den var i kategorien 'lettere forhøjet fugt'. Der er heller ikke nogen billedokumentation fra hans målinger, som viser at der ingen fugt var. Både før og efter.

Fugtværdierne er nemlig foruroligende, og skal tages hånd om. Da det nu er det som har dannet skimmel i adskillelsen imellem værelse og stue, samt gipsloftet i stuen.

Selskabet skriver følgende: Sammenfattende må vi konkludere, at Klager ikke har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort dækningsberettigende skader, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3. Dette har været vanskeligt i hele forløbet. Jeg har vedlagt adskillige mulige årsager til både selskabet samt taksator, men er blevet mødt med samme svar hele vejen igennem.

Kondens.

Vi føler os rigtig dårlig behandlet af selskabet samt taksator i hele dette forløb, og det er meget beklageligt, da man skulle mene at man skulle kunne hente hjælp til skader hos vores forsikring, og ikke jagtes vildt rundt.

Afslutningsvis vil jeg gerne gøre opmærksom på at vi ikke på noget tidspunkt har kunne forudse denne skade, da det jo udefra ser fornuftigt ud og med en fornuftig tilstandsrapport. Vi vil mene at sælger må kunne stilles til regnskab for dette, da han uden tvivl har måtte vidst at tilbygningen ikke var så funktionel og 'tør' som ved overdragelsen. Vores naboer siger i samme ombæring at sælger havde travlt med at komme ud af huset, hvilket jo godt kan forstås, da dette ikke er den eneste ting som har været meldt til vores ejerskifte.

Jeg har ikke tilføjet yderligere billeddokumentation."

Selskabet har i brev af 1/10 2021 til nævnet bl.a. anført:

"...

Vi har modtaget Klagers bemærkninger til vores høringssvar 1 og skal her svare.

Ad overdækningens forsikringsforhold

Overdækningen er meddækket under ejerskifteforsikringen som den fremstår på tidspunktet for overtagelse af ejendommen.

Der foreligger ikke nærmere oplysninger om den byggetekniske ændring overdækningen har undergået. Det er muligt, at konstruktionen er udført og inddraget i 2015, men vinduers produktions-tidspunkt er ikke tilstrækkeligt til at dokumentere, at konstruktionen i øvrigt er udført i overensstemmelse med byggetekniske krav i til beboelse i BR15.

Vi noterer os, at konstruktionen tidligere er søgt godkendt til beboelse og der er meddelt endeligt afslag på dette. Derudover har vi ved vores besigtigelser konstateret, at konstruktionen ikke er udført på en måde og efter de krav/principper (BR15) som er gældende for beboelsesejendom. Derimod er tale om 'simple' konstruktioner, som svarer til lukkede overdækninger og lignende, den udførte isolering er eksempel på dette.

Da de anmeldte forhold svarer til hvad man kan forvente, at en konstruktion af denne karakter, er forholdet ikke udtryk for en dækningsberettigende skade.

Klagers oplysning om, at skimmelforekomsten er tiltagende i konstruktionen i det inddragede areal, kan ikke føre til andet resultat.

Ad utæthed og tagpap

Vi kan ikke tiltræde Klagers teori om, at opstigende varme/fugt/kondens starter med en utæthed. Uanset dette må vi fastslå, at der ikke på tidspunktet omkring klagers overtagelse af ejendommen, eller for fuldstændighedens skyld aktuelt, er konstateret utætheder, som har manifesteret sig i skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Var der nogen form utæthed på overtagelsestidspunktet ville det som det mindst have vist sin i form af fugtaftegninger/-påvirkninger i området og særligt i trædele. Dette er ikke tilfældet.

Ad fugtundersøgelser

Der er ikke grundlag for at rejse tvivl om udførelsen og resultatet af tæthedsundersøgelsen udført af Netværkshåndværker 2.

Ad forløb m.m

Vi beklager naturligvis Klagers oplevelse.

To netværkshåndværkere og taksator har behandlet og vurderet det anmeldte, ligesom der er gennemført besigtigelser. Der er ikke afdækket dækningsberettigende forhold. De forhold, som Klager har nævnt, har ikke været af en karakter, som kunne indikere dækningsberettigende forhold på baggrund af de faktiske forhold.

Ankenævnet for Forsikring

9.

96798

Som ejerskifteforsikring skal vi alene forhold os til om der foreligger skade i overensstemmelse med forsikringsaftalen (forsikringsbetingelserne). Det tilkommer derfor ikke os at vurdere om Klager har grundlag for krav overfor sælger.

Det er vores opfattelse, at sagen kan afgøres på det foreliggende grundlag."

Til dette har klageren fremsendt meddelelse af 27/10 2021, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg har kun nogle små bemærkninger til Taksators bemærkning og Høringssvar 2 fra selskabet af.

Vi har snakket om det skimmelsvamp med taksator, både da han var til stede på adressen og over telefonen, at det allerede var begyndende ved overtagelse af ejendommen, men at vi egentlig også selv troede det var noget kondenslignede som gjorde det. Derfor har vi selv haft rensset det ned et par gange. Derfor er det ikke korrekt at det først er begyndt ca. 13 måneder efter overtagelsen. Dette har taksator nok glemt at nævne for forsikringen.

Der bliver atter nævnt dette med at det er søgt om godkendelse til tilbygningen, og det er et endeligt resultat på det, og at det blev afvist. Dette må selskabet kunne dokumentere, at de fysisk har set den afgørelse. Jeg kan hverken få det be-/afkræftet af kommunen eller hos grundejerforeningen her, som burde have den 'afvisning' derpå. Der er mange ting som selskabet her skriver, som på ingen måde er troværdigt ikke mindst fordi der ingen billedokumentation er på det nævnte. Dette gælder også den fugtmåling som netværkshåndværkeren sammen med ... tømrerne skulle have lavet. Den som selskabet mener ikke var fugtig.

Jeg har ikke mere at tilføje til sagen."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 26/6 2019 fremgår bl.a.:

" ...

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: Rækkehus **Ejendommen:** Ejerbolig
Hustype: Rækkehus 1 etage/med terrændæk og fladt tagpaptag

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	Beboelse	1970	1	106	0	0	106	0
2	B	Beboelse - tilbygning	-	1	19	0	0	0	0
3	C	Udhus/skur	-	1	3	0	0	0	0
4	D	Halvtag	-	1	6	0	0	0	0

...

B Beboelse - tilbygning

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning K1 Tagpapbelægningen med manglede vedhæftning til underlaget, enkelte steder.

2. Ydervægge

2.2 Beklædninger K1 Træbeklædningen er med afskalning af maling.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

...

Ejendommen fremstår i god stand, alderen taget i betragtning. Der må kunne forventes enkelte reparationer og ellers kun normal vedligeholdelse.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Nyt tagpap 2019, udhus lukket havestue (ukendt årstal)"

Af købsaftale af 20/9 2019 fremgår bl.a.:

" ...

Køber gøres særligt opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen/ejendommens tilstandsrapport, idet bygning B – 'beboelse' tilbygning på 19 kvm., ikke er og ikke kan godkendes til bolig og dermed ikke er noteret på BBR. Ejendommens godkendte boligareal udgør alene 106 kvm."

Af besigtigelsesnotat indhentet af klageren af 24/1 2021 fremgår bl.a.:

" ...

Bygning Taggennemgang

Skema: Renovering (supplement)

Skemanavn: Karmlys 1 ud mod have

Kommentar: Eksisterende tag er af ubekendt dato og underliggende konstruktion er også ubekendt.

Har konstateret fugt og nedbrydning indvendig i karm imellem lysning og u-isoleret karm.

Årsag er umiddelbart at der ikke er ventilation i konstruktionen og at karme ikke er kondensisoleret.

Er gennemgående på alle 3 ovenlys på billedet og yderligere skader kan forventes.

Kuppler er af nyere dato.

...

Skemanavn: Kamlys 2 over køkkenalrum

Kommentar: Eksisterende tagpap er af nyere dato.

Underliggende konstruktion er ubekendt.

Pap inddækninger omkring ovenlys er ikke udført iht. anvisninger, og vil på sigt kunne give svigt i membran og medføre vandindtrængen.

Kunne konstatere fugt og nedbrydning indvendig i karm imellem lysning og u-isoleret karm.

Årsag er umiddelbart at der ikke er ventilation i konstruktionen og at karme ikke er kondensisoleret.

Kuppel er af nyere dato.

...

Skemanavn: Karmlys 3

Kommentar: Eksisterende tagpap er af nyere dato.

Underliggende konstruktion er ubekendt.

Pap inddækninger omkring ovenlys er ikke udført iht. anvisninger, og vil på sigt kunne give svigt i membran og medføre vandindtrængen.

Kunne konstatere fugt og nedbrydning indvendig i karm imellem lysning og u-isoleret karm.
Årsag er umiddelbart at der ikke er ventilation i konstruktionen og at karme ikke er kondensisoleret.
Kuppel er af nyere dato."

Af fugtrapport indhentet af klageren i januar 2021 fremgår bl.a.:

" ...

Skadens omfang.

• Tag.

Fugt og skimmelskade vurderes at stamme fra ovenlysvindue, i det der er så meget plads i den udvendig inddækning, at når der kommer regn / sne og blæst, så kommer vandet denne vej ind.

• Værelse.

Der er foretaget fugtmåling på gipsloft og der kan konstateres et letter forhøjet fugtniveau.
Der er foretaget fugtmåling på gipsvæg mellem værelse og stue, og der kan konstateres et lettere forhøjet fugtniveau. Fugtmåling foretaget i inddækning i ovenlysvindue og der kan konstateres et forhøjet fugtniveau.

• Stue.

Der er foretaget fugtmåling på gipsloft og der kan konstateres et lettere forhøjet fugtniveau.
Der er foretaget fugtmåling på gipsvæg mellem stue og værelse, og der kan konstateres et lettere forhøjet fugtniveau.

Konklusion:

• Tag.

Demontering af ovenlysvinduer, så fejlen kan udbedres.

• Værelse & Stue.

Fjernelse af gipsloft.
Fjernelse af gipsvæg
Fjernelse af isolering loft & væg
Fjernelse af inddækninger ved ovenlysvindue
Skimmelsanering af blotlagte områder.
Etablering af affugtning.

Behandlingsforslag:

- Grundet mistanke om skimmelvækst, anbefaler vi at sagen bliver behandlet som en skimmelsag, hvor de nødvendige forholdsregler bliver taget.

Kommentar

- Der skal foretages kontrolmålinger efter blotlægning af de opfugtede bygningsdele.
- Vi gør opmærksom på at omfanget kan ændre sig i takt med demonteringen.
- Den mekaniske affugtning af konstruktionerne – vil blive udført så fugtniveauet i de berørte bygningsdele vil komme ned på et ensartet naturligt fugtniveau for denne type konstruktioner – grundet konstruktionernes udformning og alder.

...

Ankenævnet for Forsikring

12.

96798

- Jeg gør opmærksom på at skadelidte ikke på nogle måde kunne undersøge om ovenlysvinduer er lavet som de skal, da det er forventeligt at yderskallen af bygningen må forventes at være lavet som den skal.

...

			Udvendig inddækning ikke 100 % tæt til tagpappen, og derved kan regn / sne komme denne vej ind.
---	--	--	---

Af taksatornotat af 28/3 2021 fremgår bl.a.:

" ...

Ejendommen er opført i 1970 og er på 106 M2.

Herudover er overdækning på 19 M2 lukket og der er åbnet ind til beboelsen, dette er ifølge sælger ikke udført i de tre år han har haft ejendommen.

Ejendommen er overtaget den 1.12.2019

Forholdet anmeldes den 19.1.2021 godt et år efter overtagelsen.

Der ligger ingen bygningsdokumenter på ejendommen hverken i DinGeo eller på Weblager, men af BBR fremgår det af det bebyggede areal til beboelse alene er på 106 M2.

Ejendommen skal derfor vurderes som en 106 M2 beboelse fra 1970 og en overdækkerdækning fra 1970.

...

Forhold 1 - Fugt og skimmel på lysning og væg under ovenlys i overdækningen.

Det kunne ved besigtigelsen konstateres at der på lysningen og på væggen under det midterste ovenlysvindue i overdækningen var fugt og skimmel.

Da forholdet ført anmeldes 13 måneder efter overtagelsen og i en periode hvor temperaturen var under frysepunktet er det min vurdering at årsagen til skimmel / fugt på lysning og væg under ovenlys i overdækningen skyldes kondens.

Det er ikke til at sige om der også kan være opstået en utæthed i tagpappen på overdækningen, men da forholdet først er anmeldt 13 måneder efter overtagelsen, er det ikke sandsynligt at en eventuel utæthed har været til stede ved overtagelsen af ejendommen den 1.12.2019 hvorfor denne ikke ville være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Tilbage er så fugt og skimmel på lysning og væg under ovenlys i overdækningen.

Ankenævnet for Forsikring

13.

96798

At der er fugt og skimmel i en overdækning fra 1970 nedsætter ikke dennes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte overdækningen fra 1970 og er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen."

Af netværkshåndværkers tæthedsprøve af 6/7 2021 fremgår bl.a.:

"...

Vi har været ude og vandprøve taget og ovenlysvinduet, inden vi startede, satte vi en fugtmåler indvendigt i lysningen, har var ingen fugt og måle.

Efter vandprøven lavede vi endnu en fugtmåling her var stadigvæk inden fugt og måle. Vi tjekkede om der var nogle steder hvor tagpappen godt kunne se utæt ud.

Der er nogle småsteder på rygningskanten hvor man kan se at pappen mangler vedhæftning.

Der er også et par steder hvor pappen er revnet samt et par steder hvor der er små huller.

Efter vandprøvning afmonterede vi ovenlyset, for at kigge på opbygningen. Her kunne vi se at det så ud til at der var noget underliggende pap som ikke var bukket op langs kanten på ovenlyset, men som blev afsluttet inden i rammen.

Hvis overpappen er utæt, så er det ikke utænkeligt at der kan løbevand ind i lysningen, hvis det er underpappen man kan se i vinduesrammen."

Af mail fra selskabets taksator til selskabet af 30/9 2021 fremgår bl.a.:

"...

Ejendommen er overtaget den 1. december 2019

Forholdet anmeldes den 19. januar 2021, 13,5 måned efter overtagelsen.

... har den 6. juli undersøgt forholdet omkring utætheder og har hverken før eller efter vandprøven konstateret fugt i konstruktionen. Hvilket stemmer med at der ikke opstår kondensdannelse i de varme måneder, da forskellen mellem ude og inde temperatur er beskedent.

Hvis der skulle være en utæthed i tagbelægningen der var til stede ved overtagelsen den 1. december 2019, ville den have vist sig før den 19. januar 2021 da det må antages at der har været regn inden for de 13 måneder."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"...

15. Hvad er dækning betinget af

Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.

16. Hvilke bygninger omfatter forsikringen

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen.

...

Skade

18.3

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

Ved »skade« forstår brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, 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 skader« forstår, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke

Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt 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.

...

f Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen, jf. punkt 18.3.

g Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

...

25. Eksempler på dækningsberettigende og ikke-dækningsberettigende forhold

Bygningsdel / installation	Eksempler på forhold, som i almindelighed vil være dækningsberettigende	Eksempler på forhold, som i almindelighed ikke vil være dækningsberettigende
Tagkonstruktion	- kraftig nedbøjning af tagbelægning som følge af underdimensionerede spær - utæt tag, der skyldes et for lille overlæg mellem tagsten/tagplader - mangelfuld eller manglende ventilation, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) trænedbrydende råd og svamp - fejl ved inddækninger eller skotrender, der har medført (eller medfører nærliggende risiko for) vandindtrængning i den underliggende konstruktion - utætheder i indbygget tagrende, som har medført (eller medfører nærliggende risiko for) rådskade i udhængsbrædder eller spærrender	- tegltag med manglende eller forkerte afstandslist, når dette ikke har betydning for tagets funktion - fejl ved taglægning, der ikke har betydning for tagets funktion - bagfald og/eller lunger på tagrender, hvor vand samler sig lokalt i renden - tagsten eller -plader med mindre lokale afskalninger på grund af aldersbetinget slid

Nævnet har fået forelagt fotos, herunder af fugtmålinger.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, som er et rækkehus med fladt tagpaptag opført i 1970, den 1/12 2019. Han anmeldte den 19/1 2021, at der var skimmelsvampsvækst ved et ovenlysvindue og begyndende vækst ved et andet i en tilbygning, der ikke er godkendt til beboelse og er opført på et senere tidspunkt end hovedhuset. Klageren har anført, at skadesårsagen er utætheder i inddækninger ved ovenlysvinduer. Hertil har han anført, at der er blevet målt forhøjede fugtniveauer i loftet og væggene. Klageren ønsker, at selskabet skal anerkende, at vurderingen af skadesårsagen er fejlagtig, og at selskabet dækker udbedring af skaden.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har henvist til, at tilbygningens konstruktion må betragtes som en overdækket terrasse. Selskabet har også henvist til, at man ikke ville have foretaget isolering i lysningen til ovenlyset i 1970'erne, hvor ejendommen blev opført, eller i dag. Det er en simpel konstruktion, som vil generere kuldebro og dermed risiko for opfugtning og udvikling af skimmelvækst. Selskabet har videre henvist til, at der ved vandtæthedsprøve ikke kunne konstateres utætheder, at kondens i et uisolaret ovenlysvindue i en terrasseoverdækning er konstruktionsbetinget og derfor almindeligt og forventeligt, og at det af tilstandsrapporten fremgår, at tagpappen visse steder manglede vedhæftning.

Af tilstandsrapport af 26/6 2019 fremgår det, at tagpapbelægning har fået en K1-anmærkning, hvor der henvises til manglende vedhæftning til underlaget ved enkelte steder.

Af besigtigelsesnotat indhentet af klageren af 24/1 2021 fremgår det, at "Karmlys 1 ud mod have ... Årsag er umiddelbart, at der ikke er ventilation i konstruktionen og at karme ikke er kondensisoleret. Er gennemgående på alle tre ovenlys på billedet og yderlige skader kan forventes.

... Karmlys 3 ... Pap inddækninger omkring ovenlys er ikke udført iht. anvisninger, og vil på sigt kunne give svigt i membran og medføre vand indtrængen. Kunne konstatere fugt og nedbrydning indvendig i karm imellem lysning og uisoleret karm. Årsag er umiddelbart at der ikke er ventilation i konstruktionen og at karme ikke er kondensisoleret. Kuppel er af nyere dato".

Af fugtrapport indhentet af klageren fremgår det, at "Fugt og skimmelskade vurderes at stamme fra ovenlysvindue, i det der er så meget plads i den udvendig inddækning, at når der kommer regn/sne og blæst, så kommer vandet denne vej ind". Der blev ligeledes konstateret et lettere forhøjet fugtniveau i værelse og stue.

Af taksatornotat af 28/3 2021 fremgår det, at "Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at der på lysningen og på væggen under det midterste ovenlysvindue i overdækningen var fugt og skimmel. Da forholdet først anmeldes 13 måneder efter overtagelsen og i en periode hvor temperaturen var under frysepunktet er det min vurdering at årsagen til skimmel/fugt på lysning og væg under ovenlys i overdækningen skyldes kondens. Det er ikke til at sige om der også kan være opstået en utæthed i tagpappen på overdækningen, men da forholdet først er anmeldt 13 måneder efter overtagelsen, er det ikke sandsynligt at en eventuel utæthed har været til stede ved overtagelsen af ejendommen den 1.12.2019 hvorfor denne ikke ville være omfattet af ejerskifteforsikringen ... At der er fugt og skimmel i en overdækning fra 1970 nedsætter ikke dennes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte overdækningen fra 1970 og er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen".

Af tæthedsprøve af 6/7 2021 fremgår det, at "Vi har været ude og vandprøve taget og ovenlysvinduet, inden vi startede, satte vi en fugtmåler indvendigt i lysningen, har var ingen fugt og måle. Efter vandprøven lavede vi endnu en fugtmåling her var stadigvæk inden fugt og måle. Vi

tjekkede om der var nogle steder hvor tagpappen godt kunne se utæt ud. Der er nogle småsteder på rygningsskanten hvor man kan se at pappen mangler vedhæftning. Der er også et par steder hvor pappen er revnet samt et par steder hvor der er små huller. Efter vandprøvning afmonterede vi ovenlyset, for at kigge på opbygningen. Her kunne vi se at det så ud til at der var noget underliggende pap som ikke var bukket op langs kanten på ovenlyset, men som blev afsluttet inden i rammen. Hvis overpappen er utæt, så er det ikke utænkeligt at der kan løbe vand ind i lysningen, hvis det er underpappen man kan se i vinduesrammen".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der forelå forhold ved konstruktionen af ovenlysvinduer i tilbygning B på overtagelsestidspunktet, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i god vedligeholdelsestilstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets taksator ved besigtigelse den 28/3 2021 fandt, at årsagen til skimmelsvampen under et ovenlysvindue skyldtes kondens, og at det ikke var sandsynligt, at forholdet skyldtes en utæthed i tagpappen, som havde været til stede på overtagelsestidspunktet. Ved tæthedsprøve foretaget den 6/7 2021 fandt man ligeledes, at der ikke kunne måles fugt ved vandprøve.

Nævnet har videre lagt vægt på, at kuldebroer efter nævnets opfattelse ikke er usædvanligt forekommende i tilbygninger som den omhandlede, der ikke er godkendt til beboelse. At klageren og den forrige ejer har anvendt denne del af ejendommen som sådan, ændrer ikke herpå.

Som følge heraf

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

96798

bestemmes:

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand