

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. april 2022 blev i sag nr. 97443:

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 i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er fra 1963 med en tilbygning fra 1969, og at klageren overtog ejendommen den 1/11 2020.

I klageskema af 24/10 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

For så vidt angår fakta/sagsfremstilling henviser vi til vores klage indgivet til Klageansvarlig Enhed hos Gjensidige Forsikring (særskilt vedhæftet) samt sagens gang i Scalepoint hos Gjensidige (ligeledes særskilt vedhæftet).

Afgørelsen fra Den Klageansvarlige Enhed hos Gjensidige Forsikring af 19. september 2021 giver os anledning til at komme med følgende bemærkninger:

- Vi er chokeret over, at der er forløbet 7 mdr. fra forsikringsselskabets afvisning, jf. taksators afgørelse og til, at vi får en afklaring fra Den Klageansvarlige Enhed. Vi stod midt i en renoveringsproces med entreprenør, som ikke ville fortsætte før vi meddelte, at de måtte. Vi så os derfor nødsaget til at fortsætte renoveringen, selvom der ikke forelå afklaring fra forsikringen. En kritisk sagsbehandlingstid og en oplevelse af afvisning uden nærmere undersøgelse samt at forsikringsselskabet ikke har været interesseret i en hurtig afklaring i en aktuel renoveringsproces, som afventede afklaring.

Vi har en oplevelse af, at Gjensidige i deres håndtering af sagen er gået en blød bue udenom skadesbegrebet. Vi er ikke enige i forståelsen/fortolkningen af, hvad dette begreb indebærer. Vi mener, at fund af skimmel til enhver tid må udgøre en skade – i hvert fald i dette tilfælde som følge af fejlkonstruktion/mangelfuld ventilation!

Vi har oplevelsen af, at Gjensidige forklarer fund af skimmel og fugt med vores renovering. Hertil bemærker vi, at tagkonstruktionen blev blotlagt umiddelbart før besigtigelse. Der har altså ikke været 'åbnet op til tag' før, men at vi straks vi konstaterer skimmel/fugt kontakter selskabet og ønsker besigtigelse (som jo faktisk blev afvist på papiret). Fund af skimmel beviser i vores optik, at det har været vådt i en længere periode. Dertil kommer, at vores entreprenør ikke ville røre taget, da det blev konstateret.

Ligeledes bemærker vi, at skimmel ved ovenlys efter vores optik skyldes en fejlkonstruktion. Det er helt lukket tæt/der er blokeret for ventilation, hvilket vi igen mener falder ind under skadesbegrebet.

Vi mener, at afgørelsen fra Den Klageansvarlige Enhed mest bygger på teser og ikke fakta, og vi har generelt en opfattelse af, at hændelsesforløbet er blevet fordrejet, og at hele formålet med at tegne en forsikring her har været fuldstændig meningsløst.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi ønsker, at Gjensidige Forsikring anerkender, at der er tale om en dækningsberettiget skade i henhold til forsikringen. Det kan undre os MEGET, at alle andre end taksator har ytret, at det er et forhold, som IKKE kan ignoreres, men skal udbedres, og at der altså er tale om et forhold, som skal dækkes af forsikringen (ergo skade i forsikringsregi). Vi henviser til vores kommentar til taksators afgørelse og vores klage indgivet til Den Klageansvarlige Enhed hos Gjensidige Forsikring. Slutteligt kan vi oplyse, at vi endte med en ekstra regning på 200.000 kr. til ny tagkonstruktion (den billigste måde at foretage udbedring) for at rette op på den fejlkonstruktion, som medførte fugt/skimmel."

Af klagerens klage til selskabets klageansvarlige enhed af 23/2 2021 fremgår det bl.a.:

"Vi formoder, at I i forbindelse med jeres gennemgang af sagen påny har adgang til alle oplysninger, herunder sagsforløbet og dokumentation i form af fotos og vores indsigelse af 21. februar 2021 på scalepoint.

Vi ønsker i forbindelse med, at vi påklager afgørelsen til Den klageansvarlige enhed hos Gjensidige Forsikring at supplere med følgende: Vi har en oplevelse af, at processen siden vores skadesanmeldelse den 1. februar 2021 ikke er blevet taget seriøst.

Vi er i gang med en totalrenovering af ..., da vi den 1. februar 2021 bliver kontaktet af vores håndværkere, som konstaterer voldsom ophobning af fugt som led i undersøgelse af loftkonstruktionen i husets tilbygning belagt med tagpap (se plantegning i Scalepoint). Vi foretager herefter straks anmeldelse og oplyser telefonisk, at vi hurtigst muligt ønsker en taksator ud på adressen, da vi ved, at det er vigtigt at få en besigtigelse hurtigst muligt.

Allerede efter en time får vi svar fra forsikringen, som henviser til et punkt i tilstandsrapporten, som omhandler hovedhusets eternittag, hvilket vi så får ført tilbage på rette spor.

Da taksator bliver tilknyttet sagen, afvises vores skadesanmeldelse uden der er foretaget besigtigelse af forholdet. Det er alene fordi vi anmoder om en besigtigelse, at taksator kommer ud og foretager besigtigelse. Allerede der er vi faktisk lidt chokeret. Vi har betalt for en dyr ejerskifteforsikring og oplever, at det er en sag, som umiddelbart er lige til afvisning uden behov for besigtigelse.

I øvrigt kan vi oplyse - hvilket også fremgår af sagen - at vi ret hurtigt har haft kontakt til en skadekonsulent, som fredag den 12. februar 2021 besigtiger adressen og foretager fugtopmåling og påviser skimmel. Det er i samarbejde med ham, at vi efter afgørelsen af 17. februar 2021 skriver vores indsigelse, da han - ligesom os selv - er meget uenig og direkte forbavset over, at sagen afvises af taksator. Vi henviser til oplysningerne og dokumentation i scalepoint.

Foruden vores håndværkere og skadekonsulent, som vi alene henvender os til for at have en føler på, om det overhovedet giver mening at fastholde sagen hos jer, får vi i går den 22. februar 2021 en aftale med en tredje uafhængig tømrer ud på adressen, da vi nu forsøger at finde ud af hvilken løsning vi skal vælge omkring taget. I forbindelse med hans rådgivning omkring tagløsning konstaterer han også, at der er mangelfuld ventilation og en fejlkonstruktion omkring ovenlysvinduerne, som har medført ekstra fugt og skimmel. Der er derfor her til aften i forbindelse med denne klage uploaded billeder af dette til brug for jeres sagsbehandling. Herefter har vi altså 3 uafhængige aktører, som oplyser os, at der er tale om et forhold som skal udbedres. Endeligt kan vi tilføje, at vi foruden ejerskifteforsikring hos Gjensidige Forsikring også har vores husforsikring. Nu, hvor vi står med en afvisning af dækning af en skade med den begrundelse, at skadesbetingelserne ikke er opfyldt, vil vi meget gerne i forbindelse med jeres klagesagsbehandling have svar på, om husforsikringen vil dække fugt- og skimmel aftegninger, hvis vi forestiller os, at vi om et år eller 2 måtte konstatere dette?

Vi er netop i afgørelsen af 17. februar 2021 blevet oplyst, at der ikke er tegn på skade eller nærliggende risiko for skade, så set i det lys må husforsikringen jo så dække. Såfremt dette spørgsmål besvares negativt, er det vores opfattelse, at Gjensidige Forsikring modsiger sig selv.

Vi er med denne indgivelse af vores klage helt med på, at en sag altid har flere sider, men vi må også tilstå, at vi er dybt chokerede over, hvordan vi har skulle 'kæmpe' med forsikringen. Vi mener ikke, at vi kunne have handlet anderledes og har efter bedste evne forsøgt at gøre tingene korrekt.

Såfremt I ønsker kontaktoplysninger på vores totalentreprenør, skadekonsulent og tømrer må I sige til."

Selskabet har i brev af 16/11 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi har modtaget vores forsikringstagers klage om afvist dækning for fugt og skimmel i tagkonstruktion.

Sagens fakta

Oplysninger om ejendommen

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1963 med en tilbygning i 1969, som er den klagen angår. Vores forsikringstager overtager ejendommen 1. november 2020 og tegner ejerskifteforsikring med udvidet dækning for en 5 års periode (bilag A). Forsikringsbetingelser nr. 2535005 er gældende (bilag B). Tilstandsrapporten er bilagt klagen.

Tilstandsrapporten

Tilbygningen er litereret som bygning B i tilstandsrapporten, som har følgende anmærkning i forhold til det anmeldte:

B Beboelse - tilbygning

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning

K3

Tagpapbelægning er stedvis med store dampbuler. Forholdene ses særligt ved samlinger langs kanter mod nord, vest og syd samt omkring skorsten og ved siden af ovenlys. Inddækninger langs kanter er utætte i flere samlinger.
Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner, da skaderne er af betydeligt omfang.

Om loft er følgende anmærkning om fugtskjolder, jf. også sælgers oplysninger i punkt 2.1.

9. Løfter/etageadskillelser

9.1 Løfter/etageadskillelser

K2

Der er fugtskjolder på loftet og løbere ved brændeovnen.
Note: Forholdet stammer fra ovenliggende utætheder (se sælgeroplysninger). På besigtigelsestidspunktet er udvendig skorstenspipe ved at blive repareret af en murer.

Tagbelægningens restlevetid anslås til højst 5 år, jf. 'Generel oplysning om forventet restlevetid for et tilsvarende tag af samme alder', side 7, hvilket synes at være i overensstemmelse med sælgers oplysninger, at tagbelægningen for litra B er fra 1992.

Overordnet sagsforløb

Vores forsikringstager [Klager] anmelder den 1. februar 2021 (bilag C):

'Vores håndværkere har konstateret at krydsfineren under tagbelægningen er våd flere steder. Jf. telefonsamtal tidligere i dag haster det at få taksator ud, da byggeprocessen ved tag/loft ikke kan komme videre'

Den 4. februar 2021 oplyser Klagers håndværker 'Undersiden af tagkrydsfineren er blank af vanddråber, samt at oversiden af isoleringen er våd'. Håndværkeren vurderer, at årsagen er manglende vindplade og manglende gennemgående ventilation, og skal udbedres ved montering af ventilationsstudser i tagkonstruktionen for mere ventilation, og montering af vindplade imellem spær ved terrasse' (bilag D).

Taksator, ingeniør ... vurderer forholdet administrativ på baggrund af sagens oplysninger og billeder. Den 8. februar 2021 meddeler Taksator, at manglende vindplade i tagkonstruktion fra 1969 ikke anses som et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen. Hvis skadeårsagen var manglende ventilationsforhold, ville der have været tale om betydelig trænedbrydning på et tidligere tidspunkt, idet forholdet i så fald har henstået således siden husets opførelse og således i mere end 50 år.

Samme dag fastholder Klager anmeldelsen, og anmoder om besigtigelse. Taksator besigtiger den 16. februar 2021. Dagen efter sender Taksator sin afgørelse, hvor det anføres, at taksator under besigtigelsen kunne konstatere fugt og rim på tagkrydsfinerens underside. Taksator vurderer, at årsagen til skaden er, at der dannes kondens på tagkrydsfinerens underside, når loft og dampspærre fjernes, hvilket underbygges af, at der ikke var skader på rustikloftet som følge af fugt, før loftet blev fjernet, hvilket er bekræftet af Klager. Taksator fastholder endvidere, at såfremt krydsfineren havde været opfugtet siden opførelsen af tilbygningen i 1969, havde krydsfinerens underside samt træbjælkerne båret tydeligt præg af dette, hvilket ikke var tilfældet. Han konstaterer dermed, at tagkonstruktionen på tilbygningen ikke havde en aktuel skade ved Klagers overtagelse, ligesom der henvises til tilstandsrapportens beskrevne skader vedrørende taget.

Klager gør indsigelser den 21. februar 2021. I svar dagen efter fastholder Taksator sin vurdering og anfører, at hvis den fremviste fugt havde været i konstruktionen gennem en længere periode, så havde tagbjælker, krydsfiner og isolering båret tydeligt præg af det.

Den 23. februar 2021 klages til Klageansvarlige Enhed [KE]. Da klagen tillige omfatter forhold om ovenlys kuppel, som ikke tidligere har været anmeldt tidligere, anmoder vi om Taksators bemærkninger den 3. maj 2021 (bilag E, foto bilagt klagen). I forlængelse heraf kontakter skadeafdelingen Klager med henblik på status for renoveringen i forhold til mulig besigtigelse.



Ringede til FT for at høre, om forholdet er udbedret, hvilket han bekræftede (der er udført hel ny tagkonstruktion). Forholdet blev opdaget og anmeldt ifbm. renoveringen og han kunne ikke vente på klagesagens udfald ifht. at færdiggøre arbejdet.

[Minimer](#)

03-05-2021 15:10

Funktioner ▼

Vi erfarer, at der er sket udbedring, herunder ny tagkonstruktion. Klager har ikke orientering til os, heller ikke ved erindringshenvendelse til KE. Herefter kan vi alene behandle det anmeldte på baggrund af Taksators bemærkninger i bilag E, jf. Forsikringsaftalelovens §§ 22 samt 21.

KE behandler og vurderer de påklage forhold på det foreliggende grundlag, og besvarer klagen. Vi beklager, at besvarelsen er knap 6 måneder undervejs. Svar fra KE vedlægges som bilag F).

Sagens øvrige kommunikation er bilagt klagen, ligesom Klager har vedlagt et bredt udsnit af sagens billeder optaget af Klager, Klagers håndværker samt Taksator.

Sagen indbringes herefter for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi anføre, at det er forsikringstageren, som skal dokumentere eller godtgøre, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, jf. almindelige forsikringsretlige principper og som anført i forsikringsbetingelsernes punkt 3.3.

Ad fugt i tagkonstruktion

Der er tale om en lukket built-up tagkonstruktion udført med bjælkespær, 100 mm isolering og tagpap – og dermed traditionel for opførelsestidspunktet i 1969, jf. også sagens billeder.

Taksator konstaterer ved sin besigtigelse, at hele huset er under omfattende renovering. Ved renoveringen nedtages bl.a. lofter og dampspærre. Efter nedtagningen konstaterer Klager at krydsfiner

under tagbelægningen er opfugtet flere steder. Taksator kunne ved besigtigelsen se fugt og rim på tagkrydsfineres underside, ligesom der blev konstateret is (billede 16...851).

Taksator kunne konstatere, at tagkrydsfinerens underside og isolering ikke bar præg af længere tids usædvanlig opfugtning, ligesom tagbjælker ikke bar præg af usædvanlige forhold eller anden form for skader i forhold til at konstruktionen er udført i 1969. Taksator konstaterer ikke aktuel eller nogen form for begyndende nedbrydning i konstruktionens trædele.

Om ventilation oplyser Taksator, at konstruktionen er ventileret over isoleringen via riste i underbeklædningen.

Klager oplyste ved besigtigelsen, at der ikke var fugt i loftplader ved nedtagning.

I forlængelse heraf vurderer Taksator at fugt og rim på tagkrydsfinerens underside skyldtes, at lofter og dampspærre var fjernet på en meget kold årstid, hvorved der dannes kondens på tagkrydsfinerens underside med opfugtning til følge og grobund for skimmeldannelse.

Under påklagen til KE har Taksator underbygger sin vurdering med følgende betragtning om kondens; hvis 'temperaturen i huset har været f.eks. 15 grader C og den relative luftfugtighed i huset har været 40% vil der dannes kondens på en overflade med en temperatur på allerede 1 grad C. Det bemærkes endvidere, at der har været en periode med udetemperaturer på mellem -15 grader C og - 5 grader C, hvilket underbygger, at årsagen til opfugtning af krydsfiner kan skyldes kondens – hvis ikke utætheder i taget'.

På det foreliggende grundlag må vi konstatere, at opfugtning skyldes kondens som følge af nedtagning af loftplader og dampspærre. Vores vurdering understøttes af det forhold, at der ikke er konstateret nogen form for fugt i konstruktionen, heller ikke i form af fugtaftegninger fra tidligere opfugtninger og frem for alt er der ikke nogen form for nedbrydning eller begyndende nedbrydning af tagrummet trædele.

For fuldstændighedens skyld skal vi anføre, at tilstandsrapporten for litra B anført, at tagpapbelægningen er med dampbuler og utætte inddækninger med risiko for fugtindtrængning og følgeskader, og at skaderne er af betydeligt omfang (K3). Ligeledes har sælger under sælgeroplysninger under pkt. 2.1 anført, at det for nyligt har dryppet ned fra taget, ved det flade tag.

Vi har alene besigtiget den del af tagkonstruktionen, som var blotlagt, men dersom der konstateres

forhold som følge af anmærkningen i tilstandsrapporten, må vi henvise til forsikringsbetingelserne punkt 19, litra a, som undtager dækning for forhold nævnet i tilstandsrapporten.

Ad skimmelforekomst

Taksator har ved sin besigtigelse ikke konstateret skimmelforekomst på krydsfinerens underside, som afviger fra hvad der er forventeligt for en konstruktion af denne karakter. Dette sammenholdt med, at vi må konstatere, at der i tagrummet er den nødvendige og tilstrækkelige ventilation, hvorefter den skimmelforekomst som måtte være til stede, ikke er udtryk for følge efter dækningsberettigende skade.

Der er under sagen ikke afdækket eller foretaget nærmere undersøgelser af skimmelforekomst samt intensiteten, heller ikke i beboelsen. På baggrund af sagens oplysninger, herunder billede materiale må vi dog lægge til grund, at både skimmelforekomstens intensitet og det forhold, at denne i givet fald er konstateret i en lukket konstruktion, vil der ikke være risiko for spredning og inficering af indeklime i beboelsen på overtagelsestidspunktet.

Ad ovenlysvinduer og lysninger

Dette forhold kan vi alene vurdere ud fra de erindringer, som Taksator har fra forevisningen ved besigtigelsen samt sagens billeder.

Taksator konstaterede, at selve kuplen var af nyere dato, men selve lysningen var ældre – formentlig den oprindelige fra 1969. Taksator oplyser, at der ikke kunne konstateres usædvanlige forhold ved ovenlysvinduerne eller lysningerne i forhold til konstruktionens alder. Taksator bemærker videre, at det ikke er usædvanligt, at der gennem tiden opstår mindre skimmelforekomster som følge af stillestående luft i ovenlys 'skakten' uden at dette har relationer til tagkonstruktionens øvrige stand og udførelse.

Sagens billeder (image0-3) viser ikke eller afdækker på anden måde skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Derimod er det vores opfattelse, at lysningen/'skakten' både med sin beklædning og bagvedliggende trædele fremstå som man kan forvente af en konstruktion fra 1969, og der ikke er afdækket dækningsberettigende skader.

Sammenfatning

Der er ikke konstateret forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende konstruktioner af samme alder, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 ikke er opfyldt.

I forlængelse heraf må vi anføre, at Klager ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort skader i ejerskifteforsikringens forstand, herunder fejlkonstruktion, som har manifesteret sig i dækningsberettigende skade.

Sidst er vi nødt til at bemærke i forhold til etablering af ny tagkonstruktion, at der ikke er oplysninger i sagen eller for den sags skyld ved sagens billedmateriale som i sig selv kan begrunde, at der skulle udføres ny tagkonstruktion. Derimod kan vi medgive, at selve tagbelægningen synes at være udskiftningsmoden alene henset til tagpappens alder på små 30 år."

Klageren har i mail af 9/12 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har læst høringssvar fra Gjensidige og har følgende bemærkninger:

Høringssvaret fra Gjensidige lægger meget vægt på, hvad der juridisk set kan tolereres, og det er naturligvis også forsikringsselskabets sikreste og stærkeste kort. Der er dog mange facetter i en sådan sag, og ud fra en lægmandsbetragtning kan man spørge, om det ikke i høj grad vil være forsikringsselskabet som vinder på en meget træg og langsommelig (sags-)behandling, da bygherre ikke kan lade et projekt stå stille i et halvt år? og om man som lægmand skal acceptere en tagkon-

struktion med skimmel og stor risiko for fugtophobning? Skal en forsikring ikke netop tage hånd om skjulte overraskelser? De to forskellige tømrer, som vi haft til at kigge på tagkonstruktionen mener begge, at man ikke med den daværende tagkonstruktion vil kunne sidde trygt i sit hus og derfor skulle forholdet udbedres. Det er deres henvendelse som fagfolk til os, som gør, at vi i første omgang tager kontakt til Gjensidige og anmelder en skade. De kan og vil ikke stå inde for, at forholdet var holdbart og ordentligt uden en udbedring og var med deres erfaring inden for lignende sager helt overbeviste om, at dette netop var kernen for en ejerskifteforsikrings dækning. Vi sidder på den anden side af en renovering som forsikringstager tilbage med en enorm magtesløshed og er meget uforstående overfor, at man som forsikringsselskab kan stå inde for en så mangelfuld (sags-) behandling af vores sag. Det er bestemt ikke de cirka 35.000 kr. i betalt præmie for en ejerskifteforsikring værd, desværre.

Vi henholder os i øvrigt til vores først indsendte bemærkninger og håber meget, at afgørelsen om ikke andet kan komme med en uddybende forklaring på, i hvilke situationer en ejerskifteforsikring i så fald ville have dækket, da det er vores opfattelse, at vi vil stå som tabere af sagen, uanset hvad vi havde gjort."

Selskabet har i brev af 3/1 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Som anført tidligere beklager vi behandlingstiden. Når det er sagt, er vi også nødt til at gøre opmærksom på, at uanset hvor utilfredsstillende behandlingstiden har været, er der ikke tale om et forhold, som har medført, at vi dermed har svækket Klagers retsstilling eller at vi på anden måde har påført Klager tab.

Vi må også nævne, at det forhold at renoveringen fortsætter i forlængelse af påklagen til KE ikke har videre betydning for vores behandling og vurdering af det anmeldte. Den fortsatte renovering bevirker alene at der ikke kan ske besigtigelse af ovenlysvinduer, men forholder derimod må vurderes på baggrund af sagen eksisterende oplysninger. Vi må lægge til grund, at besigtigelse ikke vil have ændret vores vurdering.

Ejerskifteforsikringen dækker skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18. Der er ikke ved sagens oplysninger, jf. Klagers klage eller bilag A og D samt besigtigelse godtgjort eller dokumenteret forhold, som har manifesteret sig i skade i overensstemmelse med ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Vi henviser i det hele til besvarelsen i høringsvar 1 og mener, at sagen kan afgøres på det foreliggende grundlag."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget en række fotos.

Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapporten af 4/9 2020 fremgår bl.a.:

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

...

Tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning B) forventes at holde højst 5 år.

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

...

B Beboelse - tilbygning

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning K3

Tagpapbelægning er stedvis med store dampbuler. Forholdene ses særligt ved samlinger langs kanter mod nord, vest og syd samt omkring skorsten og ved siden af ovenlys. Inddækninger langs kanter er utætte i flere samlinger.

Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner, da skaderne er af betydeligt omfang."

Af sælgeroplysningsskemaet af 2/9 2021 fremgår det bl.a.:

" 1. Generelle oplysninger

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

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Tilbygning 1969, taget på det oprindelige hus udskiftet år ca. 1980, taget på tilbygningen 1992, ovenlysvinduer i tilbygning skiftet efter 1992

...

2. Tage

2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte?

Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette?

For ca. en måned siden opdagede vi, at det dryppede fra det flade tag ved skorstenen"

Af skadesanmeldelsen fremgår det bl.a.:

"Hvad er der sket?

Skade på bygning

...

På hvilken bygningsdel er skaden placeret?

Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

Skadetyper for tagkonstruktion/-belægning/skorsten

Utæt tagbelægning

Fortæl os lidt mere om skaden. Beskriv skaden med egne ord?

Vores håndværkere har konstateret at krydsfineren undertagbelægningen er våd flere steder. Jf. telefonsamtale tidligere i dag haster det at få taksator ud, da byggeprocessen ved tag/loft ikke kan komme videre.

Hvordan opdagede du skaden?

I forbindelse med udførte arbejder på ejendommen

Hvad var formålet med de udførte arbejder?

Modernisering og forbedring af ejendommen

Angiv den pågældende bygningsdels alder

45-50 år

Angiv pris for udbedring af det anmeldte forhold

Ved ikke"

Af bemærkninger af 4/2 2021 fra klagerens håndværker indhentet af klageren fremgår det bl.a.:

"Hermed et par korte svar ud fra den nuværende situation, hvor vi jo ikke har åbnet mere op, før forsikringen har set omfanget.

...

Hvad og Hvor.

Undersiden af tagkrydsfineren er blank af vanddråber og for nuværende også fuld af is. Overside af isoleringen er våd. (Ifølge de gamle byggetegninger på nettet, så er der også kun vist 100 mm isolering)

Omgang.

Umiddelbart er det konstateret i hele tilbygningen med fladt tag.

Årsag.

Manglende vindplade og manglende gennemgående ventilation.

Udbedring.

Montering af ventilationsstudser i tagkonstruktionen for mere ventilation. Montering af vindplade imellem spær ved terrasse. Dette punkt bør forsikringen nok svare på."

Af taksators mail til klageren af 21/2 2021 fremgår det bl.a.:

"Jeg var hos dig den 16.2.2021, hvor vi sammen så på det anmeldte forhold vedrørende fugt på tagkrydsfinerens underside i tilbygningen.

Hele huset er under omfattende renovering. Lofterne og dampspærren i tilbygningen var nedtaget. Der kunne ses fugt og rim på tagkrydsfinerens underside.

Jeg oplyste det ikke bestrides at tagkrydsfinerens underside var fugtig, og fugtmåling af tagkrydsfineren (med en indstiksmåler) ikke var nødvendig.

Isoleringen har ingen betydende funktion for opstigende varm og fugtig indeluft når der ikke er loft og dampspærre, og der desuden er ventileret over isoleringen via riste i underbeklædningen. Der er således alene tagkrydsfineren mellem luften inde i huset og den kolde udeluft.

Jeg oplyste en af årsagerne til tagkrydsfinerens underside er fugtig, er at der dannes kondens på tagkrydsfinerens underside når loft og dampspærre er fjernet. I en meget kold vinterperiode kan det ikke undgå tagkrydsfinerens underside vil opfugtes med de aktuelle forhold. Det er også årsagen til de dryp der var fra loftet, hvis ikke det er tilstandsrapportens beskrevne skader om taget.

Du oplyste der var rustiklofter ved overtagelsen, og der ikke kunne konstateres skader som følge af fugt, da loftet blev nedtaget. Hvis det er tilfældet, og der ikke er utætheder i taget som beskrevet i

tilstandsrapporten, kan fugtigheden på tagkrydsfinerens underside du fremviste alene begrundes med at være kondens fra indeluften efter loftet og dampspærren er fjernet.

Tagkrydsfinerens underside og isolering bar ikke præg af længere tids usædvanlig opfugtning. Hvis tagkrydsfiner mv. siden opførelsen i 1969 har været opfugtet må det antages tagkrydsfinerens underside havde tydelige præg og skade af dette, ligesom tagbjælkerne også ville have været præget af opfugtning og trænedbrydning. Det er ikke tilfældet.

Tagbjælkerne bar ingen af de fremviste steder præg af usædvanlige forhold eller skade henset til tilbygningens opførelsestidspunkt i 1969. Så konstruktionen har ikke nogen skade set i lyset af konstruktionens alder sammenholdt med ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Ved besigtigelsen oplyste jeg flere gange ejerskifteforsikringens skadebegreb er således beskrevet i vilkårene: 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, 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' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

For at der skal være tale om et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringen, beskrev jeg der således skal være:

- o En aktuel bygningsskade, eller et fysisk forhold ved bygningen der gav nærliggende risiko for bygningsskade ved overtagelsen, og
- o Bygningsskaden skal samtidigt være en skade der nedsatte husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På grundlag af det oplyste og det fremviste anser jeg ikke tagkonstruktionen på tilbygningen havde en aktuel skade, ud over tilstandsrapportens beskrevne skader, ved overtagelsen.

Henset til konstruktionens alder var der heller tale om nærliggende risiko for bygningsskade, ud over tilstandsrapportens beskrevne skader, ved overtagelsen. I givet fald ville der have været tydelige tegn på opfugtning gennem længere tid.

Derfor er der ikke tale om et dækningsberettiget forhold vedrørende ejerskifteforsikringen.

Jeg håber ovenstående sammenholdt med mødet, hvor også ... og Jeres håndværker deltog, giver en forståelse for ejerskifteforsikringens vurdering af det anmeldte.

Af taksators mail til selskabet vedrørende ovenlys af 3/5 2021 fremgår det bl.a.:

"Jeg har i sagen forholdt mig til det anmeldte forhold vedrørende fugt på tagkrydsfinerens underside i tilbygningen, som beskrevet i afgørelsen den 17.2.2021.

Så derfor har jeg ikke direkte skrevet noget om forholdene ved lysninger ved ovenlysene, eller ovenlysene. Som jeg husker det går fts. klage heller på ovenlysene. Jeg kan dog godt se der er uploadet 3 fotos af ovenlysene den 23.2.2021, to indefra og et udvendigt.

Ved min besigtigelse på adressen talte jeg indgående med hr og fru ft samt deres tømrer om min vurdering af lysninger ved ovenlysene og forholdene omkring ovenlysene. Som jeg husker det var jeg indvendigt oppe ved ovenlyslysningerne fra stige. Derfor har jeg også uploadet nogle fotos af de aktuelle områder ved ovenlysene vi så på. Vi så kun på det fra indvendig side.

Jeg oplyste ved besigtigelsen, at jeg ikke anser forholdene ved de aktuelle ovenlyslysninger som usædvanlige.

Standen omkring ovenlyslysningerne er helt sædvanlig set i lyset af alderen, og uanset ventilationsforholdene.

Der er tale om ældre lysninger mv. men ovenlyskuplerne ser på det nye uploadede foto ud til at være af nyere dato end tilbygningen.

Ved besigtigelsen oplyste jeg at jeg på ingen måde anser forholdene ved ovenlysene som dækningsberettiget, idet der gennem tiden kan opstå skimmel mv. som følge af stillestående luft i ovenlys'skakten'. Det vedrører ikke tagkonstruktionens øvrige stand og udførelse.

Jeg erindrer også jeg så på træstykket med sædvanlige tegn på fugt som er vist på image1.jpeg 'ovenlys', men anser det ikke som noget usædvanligt, og ved ikke hvilke planer ft havde med tilbygningen. Kunne heller få det oplyst ved forespørgsel.

Jeg ved ikke om den igangsatte renovering er færdig. Da jeg var der var lofterne i tilbygningen delvis fjernet, som det ses på mine fotos. Men jeg formoder da lofterne i tilbygningen er lavet, uden dog at vide det."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3.3

Det er dig, der skal sandsynliggøre/bevise, at der er tale om et dækket forhold.

...

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' forstås 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. IV1anglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, 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 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 udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1963 med en tilbygning fra 1969 – den 1/11 2020. Den 1/2 2021 anmeldte han, at tagbelægningen i tilbygningen med build up tag var utæt, og at klagerens håndværkere havde konstateret, at krydsfineren under tagbelægningen var våd flere steder.

Klageren har oplyst, at det har kostet 200.000 kr. at rette op på den fejlkonstruktion, som medførte fugt/skimmel. Klageren kræver, at selskabet anerkender, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Klageren har anført, at fund af skimmel til enhver tid må udgøre en skade, i hvert fald når der er tale om en følge af fejlkonstruktion/manglende ventilation. Klageren har oplevelsen af, at selskabet forklarer fundet af skimmel og fugt med renoveringen, men at tagkonstruktionen først blev blotlagt umiddelbart før besigtigelsen. Klageren har anført, at fund af skimmel beviser, det har været vådt i en længere periode. Klageren har oplyst, at de har haft to tømrere til at kigge på forholdet, og at "De kan og vil ikke stå inde for, at forholdet var holdbart og ordentligt uden en udbedring og var med deres erfaring inden for lignende sager helt overbeviste om, at dette netop var kernen for en ejerskifteforsikrings dækning." Klageren har endvidere påpeget, at skimmelforekomsten ved ovenlys skyldes en fejlkonstruktion, der falder ind under skadebegrebet, da der er lukket tæt og blokeret for ventilation.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er konstateret forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende

konstruktioner af samme alder, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 18.3 ikke er opfyldt. Selskabet har anført, at klageren ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort skader i ejerskifteforsikringens forstand, herunder fejlkonstruktion, som har manifesteret sig i dækningsberettigende skade.

Det fremgår af tilstandsrapportens af 4/9 2020, at "tagets restlevetid: Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan bygningens tag (bygning B) forventes at holde højest 5 år" samt at det fremgår af tilstandsrapportens punkt B.A.1.1, at "tagpapbelægning er stedvis med store dampbuler. Forholdene ses særligt ved samlinger langs kanter mod nord, vest og syd samt omkring skorsten og ved siden af ovenlys. Inddækninger langs kanter er utætte i flere samlinger. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner, da skaderne er af betydeligt omfang." Forholdet har fået karakteren K3.

Af sælgeroplysningsskemaet af 2/9 2021 fremgår det, at "2.1 Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette? For ca. en måned siden opdagede vi, at det dryppede fra det flade tag ved skorstenen." Af taksators mail til klageren af 21/2 2021 fremgår det, at "jeg oplyste det ikke bestrides at tagkrydsfinerens underside var fugtig, og fugtmåling af tagkrydsfineren (med en indstiksmåler) ikke var nødvendig. Isoleringen har ingen betydende funktion for opstigende varm og fugtig indeluft når der ikke er loft og dampspærre, og der desuden er ventileret over isoleringen via riste i underbeklædningen. Der er således alene tagkrydsfineren mellem luften inde i huset og den kolde udeluft. Jeg oplyste en af årsagerne til tagkrydsfinerens underside er fugtig, er at der dannes kondens på tagkrydsfinerens underside når loft og dampspærre er fjernet. I en meget kold vinterperiode kan det ikke undgå tagkrydsfinerens underside vil opfugtes med de aktuelle forhold. Det er også årsagen til de dryp der var fra loftet, hvis ikke det er tilstandsrapportens beskrevne skader om taget. Du oplyste der var rustiklofter ved overtagelsen, og der ikke kunne konstateres skader som følge af fugt, da loftet blev nedtaget. Hvis det er tilfældet, og der ikke er utætheder i taget som beskrevet i tilstandsrapporten, kan fugtigheden på tagkrydsfinerens underside du fremviste alene begrundes med at være kondens fra indeluften efter loftet og dampspærren er fjernet. Tagkrydsfinerens underside og isolering bar ikke præg af længere tids

usædvanlig opfugtning. Hvis tagkrydsfiner mv. siden opførelsen i 1969 har været opfugtet må det antages tagkrydsfinerens underside havde tydelige præg og skade af dette, ligesom tagbjælkerne også ville have været præget af opfugtning og trænedbrydning. Det er ikke tilfældet. Tagbjælkerne bar ingen af de fremviste steder præg af usædvanlige forhold eller skade henset til tilbygningens opførelsestidspunkt i 1969."

Af taksators mail til selskabet af 3/5 2021 fremgår det, at "jeg har i sagen forholdt mig til det anmeldte forhold vedrørende fugt på tagkrydsfinerens underside i tilbygningen, som beskrevet i afgørelsen den 17.2.2021. Så derfor har jeg ikke direkte skrevet noget om forholdene ved lysninger ved ovenlysene, eller ovenlysene. Som jeg husker det går fts klage heller på ovenlysene. Ved min besigtigelse på adressen talte jeg indgående med hr og fru ft samt deres tømrer om min vurdering af lysninger ved ovenlysene og forholdene omkring ovenlysene. Som jeg husker det var jeg indvendigt oppe ved ovenlyslysningerne fra stige. Derfor har jeg også uploadet nogle fotos af de aktuelle områder ved ovenlysene vi så på. Vi så kun på det fra indvendig side. Jeg oplyste ved besigtigelsen, at jeg ikke anser forholdene ved de aktuelle ovenlyslysninger som usædvanlige. Standen omkring ovenlyslysningerne er helt sædvanlig set i lyset af alderen, og uanset ventilationsforholdene. Der er tale om ældre lysninger mv. men ovenlyskuplerne ser på det nye uploadede foto ud til at være af nyere dato end tilbygningen."

Af forsikringsbetingelsernes punkt 19.a fremgår det, at forsikringen ikke dækker "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 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 efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der var forhold ved tilbygningens tagkonstruktion, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det med karakteren K3 vedrørende tilbygningens tag fremgår af tilstandsrapporten, at "tagpapbelægning er stedvis med store dampbuler. Forholdene ses særligt ved samlinger langs kanter mod nord, vest og syd samt omkring skorsten og ved siden af ovenlys. Inddækninger langs kanter er utætte i flere samlinger. Note: Det vurderes, at der er risiko for fugtindtrængning og følgeskader i de underliggende konstruktioner, da skaderne er af betydeligt omfang."

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens sælgeroplysningsskema af 2/9 2021, at "Har du kendskab til, at tage/tagene er eller har været utætte? Hvis ja, hvor og hvornår? Har du gjort noget for at udbedre dette? For ca. en måned siden opdagede vi, at det dryppede fra det flade tag ved skorstenen"

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det fremgår af sagen, at taksatoren ved sin besigtigelse den 16/2 2021 konstaterede, at tagkrydsfinerens underside og isolering ikke bar præg af længere tids usædvanlig opfugtning, at den aktuelle opfugtning sandsynligvis skyldtes kondens som følge af klagerens nedtagelse af loftsbeklædning og fugtspærre, og at tagbjælkerne ikke bar præg af usædvanlige forhold eller skade henset til tilbygningens opførelsestidspunkt.

Hvad angår ovenlysvinduerne finder nævnet, at klageren på det foreliggende grundlag ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har bl.a. lagt vægt på det, som selskabets taksator har anført om sine observationer i mail til selskabet af 3/5 2021, hvor han ikke observerede usædvanlige forhold.

Ankenævnet for Forsikring

17.

97443

Nævnet har også henset til, at klageren har bragt sig i en bevismæssigt vanskelig position, ved at udbedre forholdet, inden selskabet fik mulighed for besigtige forholdene vedrørende ovenlysvinduerne yderligere.

Hvad angår skimmelforekomster i tagkonstruktionen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster med en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet har derfor ikke grundlag pålægge selskabet at yde dækning på dette grundlag.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings