

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. april 2022 blev i sag nr. 97477:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
V/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 2/11 2021 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Sagen drejer sig om skader i tag konstruktionen i et hus som vi overtog d. 01-juli-2021 på I følge tilstandsrapporten er omfanget at udbedringerne i tagrummet begrænset til mindre vedligehold i form af isolation af aftræks kanal og nedtagning af gammel tørtumbler aftrækslang.

Taget er understrøget med PUR skum som ifølge tilstandsrapporten er uden skader men på lang sigt skulle man være opmærksom på potentielle fugt i tagrummet da erfaringer viser at der kan forekomme fugt problemer med PUR skum. Ved nedrivning af gamle rustiktræ lofter i huset for at erstatte med double gipslofter, blev der konstateret følgende skader i tagkonstruktion som ikke var nævnt i tilstandsrapporten.

1. Rådnethed vådt sortfarvet isolering som faldt ned af sig selv da der ikke var installeret noget forskalling
2. Omfattende skader på lægte systemet med skimmel dannelse mange steder også på tagstenene under PUR skummet, hvor høj fugtighed var også målt.
3. Regn indtrængning igennem taget og drypning på gulvet flere steder i huset
4. 14 ud af 16 spær er ud af lod med en omfang på 10-15cm og bør udbedres da der er tale om tungt tag.

Sagen blev afvist i første omgang hvor der efterfølgende blev klaget til kvalitets afdeling hos FRIDA.

Kvalitet forslåede at gensende en uvildig byggesagkyndig for at besigtige skaderne og for at træffe den endelige beslutning i sagen. Det viser sig at denne byggesagkyndig [ingeniør1] ikke var særlig uvildig og var primært til stede for at finde huler og smutveje for rede FRIDA af at påtage sig ansva-

ret. Det har også vist sig at [ingeniør1] er en rådgivende ingeniør som ejer en en mand firma og ikke er faktisk en Byggesagkyndig, se hjemmesiden ...

Vi har på egen kost bedt en tredje part Uvildig Byggesagkyndig som er kendt i [by] om at besigtige vores tagkonstruktion aktuelle tilstand op imod tilstandens rapporten. Konklusionen var at tagets tilstand ikke havde fået den rigtig karakter i tilstandsrapporten. Se vedhæftet rapport og korrespondance med [ingeniør2]

Vi synes at vi står i en uretfærdig situation mod FRIDA og ønsker at Ankeforsikringsnævnet hjælper med at vurdere sagen på basis af vedlagte materialer og beviser.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Udbedring af skader i Tagkonstruktion eller erstatning til at gøre det selv."

Klageren har i udateret brev til selskabet i forbindelse med sagens indbringelse for nævnet endvidere bl.a. anført:

"FRIDA's afvisning af Skade nr. 77363 har medført eller vil medføre forsinkelse i indflytnings dato. Dette vil medføre en økonomisk tab på 11.000 dk om måned i form af husleje all inklusiv til vores nuværende midlertidig lejlighed indtil sagen er afgjort hos ankeforsikringen."

Selskabet har den 22/11 2021 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen beliggende på ... med overtagelsesdato den 1. juli 2021. I forbindelse med handlen har klager tegnet en 5-årig udvidet ejerskifteforsikring med vilkårene E33 (bilag A) og der er den 17. marts 2021 udarbejdet tilstandsrapport (bilag B). Sammen med denne besvarelse fremlægges salgsoptillingen som bilag C.

Den 9. juli 2021 anmelder klager følgende: *'Huset blev overtaget d. 30. juni. 2021 hvor lofterne skal skiftes til gipslofter. D. 08.juni.21 var der regnvej i [by] hvor vand indtrængning og drypning var konstateret flere steder i huset. Dette kunne også ses på noget af det gamle isolering der blev bortført. Flere billeder haves'* (bilag D). Klager vedlægger sammen med anmeldelsen et billede (bilag E).

Taksator fra Frida Forsikring besigtiger herefter adressen den 20. juli 2021. Taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som bilag F.

Efterfølgende vender [selskabets samarbejdspartner] på vegne af Frida Forsikring tilbage den 7. september 2021 og meddeler, at forholdet er afvist. Begrundelsen for afvisningen er bl.a. følgende: *'Taksator har vurderet årsagen til vandindtrængningen skyldes understrykning af tagsten med PUR-skum, som stedvis er ved at slippe på grund af ælde. Hertil kommer, at PUR-skum bliver opfugt og udelukkende kan indeholde begrænsede mængde vand med vandindtrængning til følge'. Der henvises ved samme lejlighed til oplysningerne i tilstandsrapporten og vi meddeler: 'På denne baggrund er man således blevet gjort opmærksom på både kritiske skader såvel som alvorlig skade ved taget, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på både kort- og længere sigt'.*

'Til information kan vi oplyse, at forhold som er nævnt i tilstandsrapporten ikke er omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen, jf. jeres betingelser pkt. 5.B. Da forholdene således ikke går ud over, hvad I måtte forvente, henset til oplysningerne om oplysningerne i tilstandsrapporten samt ovenstående, kan vi ikke tilbyde erstatning i sagen'.

Klager vender den 11. september 2021 tilbage med en indsigelse over afgørelsen og meddeler bl.a., at *'Den aktuelle tilstand er at der på overtagelsestidspunktet havde allerede sket omfattende kritiske skader i tagkonstruktionen og som ikke er omtalt i tilstandsrapporten. Vi vil hermed gerne bede om en revurdering af sagen på baggrund af ovenstående beskrivelser af den aktuelle tilstand og vedlagte billedmaterialer'* (klagers bilag).

Herefter svarer [Selskabets samarbejdspartner] den 20. september 2021 på klagen og fastholder afvisningen (bilag G), hvorefter vores kunde klager over afgørelsen den 20. september 2021 (bilag H), som videresendes til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling.

Ekstern taksator [ingeniør1] besigtiger derefter ejendommen og udarbejder i den forbindelse et notat (bilag I), hvor han bl.a. bemærker følgende: *'PUR- skum revner, når det udsættes for påvirkninger med det resultat, at taget bliver utæt, og det regner ind. Det er min antagelse, at arbejdet med den totale rydning indvendig af installationer, inventar, gulve, vægfliser og lofter med videre har medført, at spærfor, træk- og trykstængerne samt spærhoved er blevet tilført påvirkninger og vibrationer, som er blevet overført til lægterne og har medført, at den i forvejen skrøbelige PUR-skum er revnet og sluppet vedhæftningen med det resultat, at det regner ind i ejendommen.*

Der kunne ved besigtigelsen konstateres utætte tagsten, som ikke indtil videre har medført, at lægter er blevet opfugtet eller misfarvede, hvilket indikerer, at der er nylig opstået revner i PUR-skummet, som følge af de nævnte påvirkninger og vibrationer'.

På baggrund af rapporten fra [ingeniør1] meddeler Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 11. oktober 2021, at vi fastholder vores afgørelse (klagers bilag).

Klager vender efterfølgende tilbage den 14. oktober og oplyser, at han er uenig i afgørelsen. Klagen sendes videre til [ingeniør] for hans supplerende bemærkninger.

Samme dag svarer han: *'Jeg har noteret mig nedenstående, som ikke bringer nyt til sagen, hvorfor jeg fortsat er af den opfattelse, at de rystelser huset har været igennem i forbindelse med den indvendige nedbrydning har medvirket, at det i forvejen skrøbelige PUR-skum er revnet med det resultat, at skummet har mistet vedhæftelsen til cementtagstenene, hvorved der er opstået åbnin- ger mellem cementtagstenene, så der kan trænge vand ind'* (bilag I).

Den 4. november 2021 modtager vi et notat fra [ingeniør2]. Hertil modtager vi en mailkorrespondance mellem klageren og rådgiveren samt et krav om økonomisk tab (bilag J, K og L), som vi ikke har nået at svare på, da klager samme dag indbringer sagen til Ankenævnet for Forsikring.

Frida Forsikrings opfattelse af sagen

Taksator fra Frida Forsikring har i forbindelse med besigtigelsen den 20. juli 2021 konstateret, at forsikringstager er i gang med totalrenovering af hele huset og der er helt åbent i loftkonstruktionen.

Hertil har taksatoren bemærket, at betontagsten er med understrygning af pur-skum, hvilket er anmærket i TR.

Ved besigtigelsen kan der konstateres opfugtet lægter på nordsiden hvor der er vandindtrængning. Lægter er primært med misfarvninger og opfugtet ved aftrækskanaler, som jf. taksatorens vurdering ligeledes er anmærket i TR. Hertil oplyser taksatoren, at der er ikke konstateret vandindtrængning på sydsiden jf. oplysninger fra klager.

Taksatoren vurderer, at årsagen skyldes understrygningen med pur-skum, som stedvis er ved at slippe pga. ælde og purskum bliver opfugtet og kan kun indeholde begrænset mængder vand og dermed vandindtrængning til følge.

I forbindelse med besigtigelse af ekstern taksator [ingeniør1] den 5. oktober 2021 har han bl.a. konstateret følgende:

På oversiden af taget ses der store områder med mosdannelser og på undersiden ses der PUR-skum, der er revnet, blandt andet som følge af vindtryksforskelle med skiftende tryk og sug over tagoverfladen tillige med påvirkning efter den omfattende nedbrydning, der er foretaget indvendig i ejendommen.

PUR-skum revner, når det udsættes for påvirkninger med det resultat, at taget bliver utæt, og det regner ind. Det er min antagelse, at arbejdet med den totale rydning indvendig af installationer, inventar, gulve, vægfliser og lofter med videre har medført, at spærfor, træk- og trykstængerne samt spærhoved er blevet tilført påvirkninger og vibrationer, som er blevet overført til lægterne og har medført, at den i forvejen skrøbelige PUR-skum er revnet og sluppet vedhæftningen med det resultat, at det regner ind i ejendommen.

Hertil oplyser taksatoren, at der kunne ved besigtigelsen konstateres utætte tagsten, som ikke indtil videre har medført, at lægter er blevet opfugtet eller misfarvede, hvilket indikerer, at der er nylig opstået revner i PUR-skummet, som følge af de nævnte påvirkninger og vibrationer.

Det er min vurdering, at såfremt forsikringstager eller anden var flyttet ind i ejendommen, som den forefandtes ved overtagelse og umiddelbart efter havde fået foretaget partielle reparationer af PUR-skum, ville taget være tæt og have en restlevetid på mere end 10 år.

Det er derfor min antagelse, at vandindtrængning må være et resultat af de påvirkninger, ejendommen har været udsat for i forbindelse med den totale indvendige nedbrydning af installationer, inventar, gulve, lofter med videre.

Overtagelsestidspunktet

Det fremgår af vilkårenes pkt. 4A, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Som det fremgår af salgsopstillingen, har klager købt et hus, som fremstår som oprindeligt med trælofter i hele ejendommen og hvor der ikke er tale om vandskader (bilag C).

Der er heller ikke konstateret vandskader i ejendommen af nogen art i forbindelse med den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen den 17. marts 2021.

Som det fremgår af anmeldelsen til forsikringen den 9. juli 2021, har klager forud for konstateringen af den indtrængende nedbør indledt et meget omfattende renoveringsprojekt i ejendommen, hvor bl.a. alle lofter i beboelsen er fjernet af klager.

Som det fremgår af rapporten fra [ingeniør1], er det hans vurdering, at arbejdet med den totale rydning indvendig af installationer, inventar, gulve, vægfliser og lofter med videre har medført, at spærfod, træk- og trykstængerne samt spærhoved er blevet tilført påvirkninger og vibrationer, som er blevet overført til lægterne og har medført, at den i forvejen skrøbelige PUR-skum er revnet og sluppet vedhæftningen med det resultat, at det regner ind i ejendommen.

Hertil underbygger ingeniøren sin antagelse ved, at der kunne ved besigtigelsen konstateres utætte tagsten, som ikke indtil videre har medført, at lægter er blevet opfugtet eller misfarvede, hvilket indikerer, at der er nylig opstået revner i PUR-skummet, som følge af de nævnte påvirkninger og vibrationer. Klager har efter almindelige forsikringsretlige grundsætninger bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Set i forhold til, at forholdet er anmeldt efter påbegyndelse af et omfattende renoveringsprojekt, som efter vores opfattelse direkte har medvirket til, at der er opstået utætheder, finder vi ikke at klager har dokumenteret, at det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen, hvorfor vi heller ikke dækker det anmeldte forhold under henvisning til vilkårenes pkt. 4A.

Tilstandsrapporten

Det fremgår af vilkårenes pkt. 5B, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med bygningsgennemgangen den 17. marts 2021 konstateret følgende forhold vedr. taget, som efter vores opfattelse har betydning for denne sag:

Nr. 1: Der gror flere steder mos på tagbelægningen. Der skønnes ikke at være nærliggende risiko for skade.

Forholdet har fået karakteren gul, som beskriver alvorlige skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Nr. 11: Kanalen fra rumaftrækket er ikke ført til det fri fra tørretumbler/bryggers. Der er risiko for, at fugtig luft ledes ud i loftsrummet, som kan give følgeskade i tagkonstruktionen.

Forholdet har fået karakteren rød, som beskriver kritiske skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Nr. 12: Kanalen fra rumaftrækket er ikke isoleret i tagrummet. Der kan opstå kondens på aftrækskanalernes ydersider, og der er risiko for fugtophobning i de omkringliggende bygningsdele. Se loft i lille bad. Der er ingen skader at se ved eftersynet.

Forholdet har fået karakteren rød.

Nr. 13: Taget er understrøget med PUR skum. Der kan ikke konstateres fugtproblemer i området, men erfaringen viser at der kan opstå fugtproblemer

Forholdet har fået karakteren gul.

Samlet vurdering af oplysningerne i tilstandsrapporten

Samlet er klager blevet advaret om, at der er tale om alvorlige skader ved tagets belægning i form af mos, samt kritiske skader ved rumaftræk.

Hertil har klager i forbindelse med købet af ejendommen blevet orienteret om yderligere en alvorlig skade ved taget i form af, at taget er understrøget med PUR-skum, hvor erfaringer viser sig, at der kan blive tale om fugtproblemet.

Det er vores opfattelse, at det eneste nye, som klager anmelder reer, at der enkelte steder, er tale om indtrængende vand. Der er i den forbindelse ikke konstateret nævneværdige følgeskader i form af eks. råd/svampeskader.

At der nu er tale om enkelte steder med indtrængende vand medvirker ikke til, at klager kan forvente at få dækket de alvorlige og kritiske skader, som klager allerede på tidspunktet for anmeldelse af forholdet til forsikringen, har været blevet advaret om i tilstandsrapporten.

Det er samlet vores opfattelse, at klager gennem oplysningerne i tilstandsrapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning og utæthederne i taget er derfor ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5B.

Skadebegrebet

Det af vilkårenes punkt 4B, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger jf. vilkårenes pkt. 4C.

Det er vores opfattelse, at forholdet på overtagelsestidspunktet ikke har udgjort en skade, som nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand eller der har været tale om nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med

særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder. Vi fastholder derfor, at skaden ikke på tidspunktet for overtagelsen har udgjort en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A, B og C.

Genhusning/udtalelse fra [ingeniør2]

Klager har sammen med indbringelse af sagen til ankenævnet gjort krav på genhusning på 11.000 kroner om måneden, som følge af de har valgt at indbringe sagen for ankenævnet, samt indhentet en udtalelse fra [ingeniør2].

Vi har noteret os, at klager gør krav på genhusning alene af den grund, at klager har valgt at indbringe sagen for ankenævnet. Der er efter vores opfattelse et indirekte krav, som ikke er dækket af forsikringen uanset hvilket afgørelse ankenævnet måtte nå frem til.

Med hensyn til udtalelsen fra [ingeniør2] fra den 31. oktober 2021 finder vi ikke, at den dokumenterer, at pkt. 13 i tilstandsrapporten vedr. PUR-skum er forkert beskrevet i tilstandsrapporten og vi har ikke yderligere bemærkninger til rapporten.

Ankenævnspraksis

Vi har vedhæftet en kopi af kendelsen 95941. I sagen gjorde forsikringsselskabet gældende, at skader på ejendommen var opstået som følge af klagers gravearbejde.

I sagen lagde ankenævnet vægt på, at konstruktionen har været stabil i mange år uden, at der er sket skade, og at skaden først er opstået i forbindelse med det gravearbejde, som klageren har fået udført.

I nærværende sag mod Frida Forsikring har sælgeren på side 14 i tilstandsrapporten direkte har svaret nej til, om de har haft kendskab til, om det nuværende tag har været utæt. Hertil har den bygningssagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten få måneder før overtagelsen ikke har konstateret utætheder ved taget og følgeskader.

Det er først efter alle lofter er fjernet og der er sket rydning af installationer, inventar, gulve mv., at der er opstået utætheder. Det er samlet vores opfattelse, at kendelsen er direkte sammenlignelig med denne sag, da klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommen, som udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at der ikke er tale om dækning, da forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, er anmærket i tilstandsrapporten og klager i øvrigt ikke har løftet bevisbyrden for, at forholdet har været til stede ved overtagelsen.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har den 5/12 2021 bl.a. anført:

"Formålet med dette svar er at bringe de vigtig og afgørende oplysninger til den rigtige tidsmæssig

perspektiv samt at kommentere på FRIDA's opfattelse af sagen og ikke mindst FRIDA's måde som sagen blev håndteret på.

I FRIDA's høringsrapport fremkommer at vi forsikringstagerne overtog huset d. 30. juni 2021 og anmeldte skaden d. 9. juli 2021. Dette betyder at vandindtrængningen igennem taget var anmeldt indenfor få dage efter overtagelsen. I perioden 5. juli 2021 til 08. juli 2021 (Typo fejl i skade anmeldelsen stod 08. juni, der skulle stå 08. juli) var der regnvejr i [by] hvor lige præcis d. 08. juli var nedbøren rimelig høj.

...

I denne periode var vi i gang med at afmontere rustiktræ lofter og som er noget af de første renoveringsaktiviteter der var planlagt, nemlig udskiftning af gamle trælofter til noget nye gipslofter. Ved skade anmeldelsen på FRIDA's hjemmeside er upload af bevismaterialet begrænset til kun 1 billede eller dokument. Flere billeder og beviser var sendt efterfølgende. Her vil vi gerne kaste lys på fakta som er vigtige at tage i betragtning ifm. Vurdering af sagen:

1. FRIDA taksator besøg d. 20. juli

- Skimmel dannelsen under tagsten og på lægtesystemet især over stortoilet og nordøst soveværelse blev diskuteret med taksatoren hvor der var et klart begreb at vand indtrængningen har været i gang i længere tid og grunden til at disse skader ikke stod i tilstandsrapporten var at den byggesagkyndig ikke havde mulighed for at se disse skader hvis han ikke havde chance for at gå rundt på taget ved besigtigelses tidspunkt. See billeder af skimmel dannelse i bilag F. Herefter valgte Frida's taksator ikke at nævn skimmel skaderne i sin rapport men valgte kun at nævne forældelse af PUR skummet. Efter første afvisning af sagen som blev modtaget d. 07. september, bad vi FRIDA både på telefonen og skriftligt flere gange at fremsende Taksatorens rapport uden respons.

- Rustiktrælofter var monteret direkte på spærreerne med dampspærre i mellem ingen forskalling var monteret. Der skulle ikke ret meget kræfter til for at hive træpladerne ned. Her bliver vi overrasket med vandlommer over dampspærreerne flere steder og noget rådnet stinkende isolering plader. Se bilag VIDEO1. Dette var vist til taksatoren og sendt til FRIDA som vælger at se bort fra i hele sagens evaluering.

- FRIDA valgte at bruge sælgerens spørgeskema for at argumentere for at sælgeren ikke oplevede vand skader på taget inden overtagelsestidspunktet. De låner billeder fra husets salgsopstillingen for at vise at trælofterne var i god stand inden overtagelsen. Her vil vi gerne kommenter med følgende:

- Vand lommerne har stort set samlet sig over dampspærreerne
- Der hvor skaderne er mest omfattende, d. nordøstlige soveværelse var trælofterne nymalede med hvid maling da vi købte huset og dette kan også ses på bilag Salgsopstillingen. FRIDA valgte ikke at tage dette i betragtning selv om både taksatoren og [taksator1] blev gjort opmærksomme på det.
- I tilstandsrapporten under bemærkninger til bad og toiletter, har den byggesagkyndige kommenteret eller refereret til synlige fugtskader på loftet i lille toilet og som viser efterfølgende at der er omfattende ødelæggelser i lægte systemet ovenpå, og ikke har noget med kondens at gøre. Se bilag Tilstandsrapport bemærkning 10 og 12

2. Besøg af [ingeniør1] som en Ekstern Uvildig byggesagkyndig.

Den 27. september 2021 bliver vi kontaktet af kvalitetsafdeling hos FRIDA hvor vi blev informeret

om at vi får besøg af en ekstern uvildig byggesagkyndig for at være sikker på at man træffer beslutningen på et faktuel grundlag. Se bilag Bilag1_Høringsvar.

Vi forventede at få tilbudt 2-3 navne af uvildige byggesagkyndige at vælge i mellem og blive enige med FRIDA om hvem af dem der skal påtage sig besigtigelsen. Det der skete var at vi var kontaktet af [ingeniør1] hvor vi bare accepterede og aftalte d. 05 oktober 2021 som besigtigelses dagen. [Ingeniør1] besøg som uvildig byggesagkyndig kan beskrives med følgende:

1. Træder ind ad døren uden noget som helst værktøj så som fugtmåler eller lommelygte men kun mobiltelefon.

2. han går straks i gang med at tage tilfældige billeder og stiller spørgsmål til al mulig andet end vand indtrængning igennem taget og skimmel skaderne på taget og som vi syntes han var mærkelig.

3. Han blev gjort opmærksom på at 13 ud af 15 spærre var ud af lod med omfang af 8-15 cm ved spærrehoved og at det var noget vi opdagede tilfældigt. Vi stillede spørgsmål om spærrene var designet til et tungt tag. Her låner han en stig af os, kravler op og tager et billede af spær skiltet på et af spærrene som var 14cm ud af lod for at vise at spærrene var designet til et tungt tag osv. I hans rapport skriver 'enkelt spær' og 5 cm ud af lod og mener det var en byggesjusk.

4. Under besøget blev han spurgt om han ønsker at tage fugtmåling på PUR skummet eller skimmel beskadigede lægter, det svar han nej på, ikke nødvendigt, han kunne godt se at taget var færdig og ikke til at rede. Dette står også i hans rapport

5. Af nysgerrighedsskyld forsøgte vi at undersøge hvem [ingeniør1] i byggebranchen og hvilke ydelser hans firma yder i byggebranchen [i landsdel eller by]. Vi kunne desværre ikke finde en enkelt reference til at han er en uvildig Byggesagkyndig som han var introduceret af FRIDA kvalitet, og er en et mand's rådgivende firma som blev brugt af FRIDA for at påtage sig skade sager i [by] området. På hans hjemmeside kunne man hellere ikke se referencer til hvilke ydelser han yder i byggebranchen.

6. I [ingeniør1's] rapport fremkommer at alt dokumentation om sagens Afvisninger, og vores respons hertil samt taksator rapport og alle billeder var delt med ham inden besigtigelsen. Vi vurderer at i sådanne en sag og som en EKSTERN uvildig byggesagkyndig skulle han havde baseret sin besigtigelse alene på Tilstandsrapporten og vurderer at den faktuelle tilstand af taget er tilstrækkeligt beskrevet i TR og om Tagkonstruktionen har fået den rigtig karakter. Dette var ikke tilfældet og som vi oplevede ham, der var en klar indikation af at [ingeniør1] var biased og var mere en FRIDA mand.

7. FRIDA vender nu sin mening i forhold til de første to afvisninger og lægger i sin afvisning af sagen stor vægt på [ingeniør1's] rapport hvor han påstår at indsivning af vand igennem taget skyldes vibrationer som var induceret af vores renoveringsarbejde. Frida og [ingeniør1] har gentagende gang brugt ordene 'omfattende renovering', 'Total renovering', 'total nedbrydning' for at give renoveringsarbejdet af huset en voldsom karakter så [ingeniør1's] påstand kunne give mening.

Renoveringsarbejdet af vores hus omfatter følgende aktiviteter:

1. Udskiftning af trælofter til Gipslofter med spotlys osv.

2. Nedrivning af gamle vægtapet, installer filt og ny maling.
3. renovering af køkkenet, bryggers dvs. ny inventar og hvidevarer
4. Modernisering af toiletter
5. Udskiftning af gamle gulvtæpper og trægulv i stuen med moderne klinker og parketgulv.
6. Ny vvs installation efter behov ifm. Renovering af toiletter
7. Installation af nye døre og Vinduer.

Vi vil gerne i denne sammenhæng bede [ingeniør1] om at udpege hvilke af ovenstående aktiviteter han mener at det kan inducere så meget vibration at vores 7000KG tunge tag kan blive utæt, især at skaden var anmeldt allerede 1 uge efter overtagelsen hvor omfattende skimmel dannelse var allerede sket og dette er dokumenteret med billeder. Udover det, skaden var anmeldt d. 09. juli 2021 hvor [ingeniør1's] besøg fandt sted d. 05. oktober 2021.

8. [Ingeniør1] har i sin rapport valgt at begrunde vand indtrængningen igennem taget med omfattende vibrationer som teoretisk set skyldes renoveringsarbejdet uden at pege lige på hvad renovering er lige præcis der har tendens til at brød igennem PUR skummet's hæftningsstyrke til tagsten når han valgt ikke at kravle op og undersøge under besigtigelsen. Nu er selv en ingeniør og ønsker at udfordre lidt [ingeniør1's] teori. Hvilke data har [ingeniør1] om PUR Skummet's egenskaber vs. alder for at kunne påstå det her. Hvis vi antagelsesvis siger at [ingeniør1] kender egenskaberne til lige PUR skummet i vores tagkonstruktion, hvilke maskiner eller værktøj han havde antaget at vi har brugt og som er i stand til at inducere så meget vibrationer og er i stand til at migrere hele vejen op til PUR skummet, dvs. hvis man banker med en hammer på gulvet hvordan vil han eller har han beregnet vibrationsomfanget ved PUR skummet for at konkludere at det var vibrationer der brød skummet i gennem. Vi vil gerne hermed bede [ingeniør1] at dokumentere sin påstand med beregninger baseret på videnskabelige beregningsmodeller eller programmer. E.g....

Så længe [ingeniør1's] påstand ikke er dokumenteret med beregninger eller konkret videnskabelig kvantitativ analyse bør hans påstand være afvist og som flere fra byggebranchen afviste, bla. [ingeniør2] som er en Uvildig Byggesagkyndig. [Ingeniør2] stiller sig selv til rådighed skulle ankenævnet ønske at diskutere dette emne med ham som uvildig Byggesagkyndig.

...

For yderligere information om [ingeniør2] evaluering af tag konstruktionen venligst se bilagene, '3rd part report' og '3rd part sagkyndig korrespondens – Vedr. ejendommen ...'

3. Besøg af ..., den byggesagkyndige som udarbejdede tilstandsrapporten

Den. 4 november kom vi i kontakt med den oprindelige byggesagkyndig som besigtigede huset ifm.

Tilstandsrapporten og inviterede ham til en genbesigtigelse af huset især at der skulle nu være bedre adgang til alle tagets dele.

Den. 09-November 2021 genbesigtigede [byggesagkyndige] tagrummet hvor han kunne hurtig se at der var omfattende skimmel dannelse og han brugte ordet 'det ligner nærmest at der var skete brand i loftrummet'. Han lovede at kigge på sagen igen og vende tilbage med at om stadigvæk vil give det samme karakter hvis han havde adgang til tagrummet ved første besigtigelse som han havde d. 29 november 2021.

Han valgte desværre at respondere som vist i bilag2_Høringssvar, og da han blev bedt om at give konkret svar på skaderne som også var beskrevet af [ingeniør2], valgte han ikke at svar på emailen.

Vi fastholder vores opfattelse af de aktuelle skader i tagkonstruktionen at de ikke var tilstrækkelige beskrevet eller var givet en forkert karakter i tilstandsrapporten.

Vi Forsikringstagerne vil gerne bede Ankenævnet om at vurdere sagen på basis af ovenstående og vedlagte bilag og eventuelt udpege en ekstern uvildig byggesagkyndig, udpeget af ankenævnet, skulle nævnet finde det nødvendigt for at træffe afgørelse på basis af den faktuelle tilstand."

Selskabet har den 9/12 2021 bl.a. anført:

"Med hensyn til forekomst af skimmelsvamp, som klager henviser til i sit høringssvar, er alm. praksis hos ankenævnet følgende, for der kan blive tale om en dækningsberettiget skade følgende:

- Den konstaterede skimmel udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller
- At der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.
- At den registrerede skimmelvækst påvirker indeklimaet i beboelsesrummene.

Vi skal bemærke, at forsikringstager efter almindelige erstatningsretlige principper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Det skal bemærkes, at hverken taksatoren eller [ingeniør1] har konstateret nævneværdige forekomster af skimmelsvamp ved deres besigtigelser. Af den grund er forholdet ikke nævnt i første høringssvar til ankenævnet for forsikring.

Da det er vores opfattelse, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Med hensyn til klagers bemærkninger til [taksator1's] rapport har bemærkninger været forevist rådgiveren, som ændrer ikke på indholdet og konklusionerne i det notat, han har udarbejdet efter besigtigelsen den 5. oktober 2021.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Ankenævnet for Forsikring

12.

97477

Til dette har klageren den 27/12 2021 bl.a. anført:

"Vedrørende den omtalte bevisbyrde, vi har helt tilbage fra juli måned 2021, i.e 1 uge efter overtagelse af ejendommen, fremsendte billede materialer og video fil som viser omfanget af skaderne i taget og redegjort situationen med en detaljeret rapport efter første afvisning som viser de omfattende fugtskader i tagkonstruktion. Denne rapport er vedlagt ankenævnets sag's database.

Udover vores forklaring og bevis materialet der blev fremsendt, vi har fremsendt en rapport og mail

korrespondance som begge kommer fra en kendt uvildig byggesagkyndig, [ingeniør2], og som står stadigvæk til rådighed skulle der være behov for at uddybe den aktuelle tagkonstruktions tilstand.

Vi refererer i denne sammenhæng til FRIDA's egen forsikrings betingelser: ...

Om FRIDA's taksator og ingeniør ikke nævner skimmel dannelsen og fugtskaderne i deres rapporter er noget vi undre os over og vi opfordre FRIDA om at fine ud af da dette gør at FRIDA kommer til at stå i dårlig shape med dårlig ry.

Da [ingeniør1], udnævnte af FRIDA har påstået at skaderne i loftkonstruktionen og skimmel dannelsen konstateret i Juli måned 2021 skyldes særdeles vibrationer som skete efterfølgende, er det ham der burde stille op med beviser som bekræfter hans påstand. Den uvildige byggesagkyndig [ingeniør2] kunne ikke se sammenhæng i denne påstand.

Vi vil hermed bede ankenævnet om at tage imod sagen og udpege en uvildig byggesagkyndig til at besigtige tagkonstruktion i huset således ankenævnet baserer sagsbehandlingen på faktuelle data."

Af anmeldelse af 9/7 2021 fremgår bl.a.:

"● Hvornår blev forholdet(1) opdaget: 08-07-2021

● Hvad er skaderamt(1): Huset blev overtaget d. 30.Juni.2021 hvor lofterne skal skiftes til gipslofer. D. 08.juni.21 var der regnvejr i [by] hvor vand indtrængning og dryppning var konstateret flere steder i huset. Dette kunne også ses på noget af det gamle isolering der blev bortført. Flere billeder haves."

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

13.

97477

BEBOELSE - Stueplan - Tagrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
11		Kanalen fra rumaftrækket er ikke ført til det fri fra tørretumbler/bryggers.	Der er risiko for, at fugtig luft ledes ud i loftsrummet, som kan give følgeskade i tagkonstruktionen.	-
12		Kanalen fra rumaftrækket er ikke isoleret i tagrummet.	Der kan opstå kondens på aftrækskanalernes ydersider, og der er risiko for fugtophobning i de omkringliggende bygningsdele. Se loft i lille bad	Der er ingen skader at se ved eftersynet.
13		Taget er understrøget med PUR skum..	Der kan ikke konstateres fugtproblemer i området, men erfaringen viser at der kan opstå fugtproblemer	-

Af taksatorrapport af 20/7 2021 fremgår bl.a.:

"3. Anmeldelse + foto af forholdet

Anmeldelse: FT anmelder vandindtrængning fra taget.

...

4. Årsag til skade

Årsagen skyldes understrygningen med pur-skum, som stedvis er ved at slippe pga. ælde og pur-skum bliver opfugtet og kan kun indeholde begrænset mængder vand og dermed vandindtrængning til følge.

5. Beskrivelse af skadesomfang

Udbedring kan udføres ved ny understrygning af tagsten mod nord med bitumenfuge.

Udbedring anslåes til ca. 30-35.000,-

6. Beskrivelse af skadesomfang

Mener forholdet er anmærket i tilstandsrapporten, hvor følgende er anmærket:

Skade 11, RØD:

Kanalen fra rumaftrækket er ikke ført til det fri fra tørretumbler/bryggers. Der er risiko for, at fugtig luft ledes ud i loftsrummet, som kan give følgeskade i tagkonstruktionen.

Skade 12, RØD:

Kanalen fra rumaftrækket er ikke isoleret i tagrummet. Der kan opstå kondens på aftrækskanalernes ydersider, og der er risiko for fugtophobning i de omkringliggende bygningsdele. Se loft i lille bad Der er ingen skader at se ved eftersynet.

Skade 13, GUL:

Taget er understrøget med PUR skum. Der kan ikke konstateres fugtproblemer i området, men erfaringen viser at der kan opstå fugtproblemer."

Af rapport af 7/10 2021 fra [ingeniør1] indhentet af selskabet fremgår bl.a.:

"Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at ejendommen indvendig var total ryddet for bygningsinstallationer, inventar, gulve, vægfliser og lofter med videre. Tilbage var der alene indvendige rå vægge og synlige spær, lægter og cementtagsten, der er understrøget med PUR-skum. Der var igangværende arbejder med installationer med flere, som var indstillet som følge af vandindtrængning i taget.

Ejendommen er opført i 1976 med tag udført i BRASS Cementtagsten. På et ikke oplyst tidspunkt er taget blevet understrøget med PUR-skum formentlig som følge af, at taget har været utæt. Det skal oplyses, at PUR-skum fra omkring 1970 i vid udstrækning er anvendt til understrygning af tagsten, men tætningsmetodens anvendelse ophørte omkring 20 år senere efter mange dårlige erfaringer med skummets funktion og langtidsegenskaber. Videre herom henvises der til: BYG-ERFA nr. (47) 111121 PUR-skum i tagkonstruktioner – understrygning, tilstandsvurdering, skadeudbedring.

På oversiden af taget ses der store områder med mosdannelser og på undersiden ses der PUR-skum, der er revnet, blandt andet som følge af vindtryksforskelle med skiftende tryk og sug over tagoverfladen tillige med påvirkning efter den omfattende nedbrydning, der er foretaget indvendig i ejendommen.

PUR- skum revner, når det udsættes for påvirkninger med det resultat, at taget bliver utæt, og det regner ind. Det er min antagelse, at arbejdet med den totale rydning indvendig af installationer, inventar, gulve, vægfliser og lofter med videre har medført, at spærfod, træk- og trykstængerne samt spærhoved er blevet tilført påvirkninger og vibrationer, som er blevet overført til lægterne og har medført, at den i forvejen skrøbelige PUR-skum er revnet og sluppet vedhæftningen med det resultat, at det regner ind i ejendommen.

Der kunne ved besigtigelsen konstateres utætte tagsten, som ikke indtil videre har medført, at lægter er blevet opfugtet eller misfarvede, hvilket indikerer, at der er nylig opstået revner i PUR-skummet, som følge af de nævnte påvirkninger og vibrationer.

Den tidligere ejer har ifølge Tilstandsrapporten besvaret følgende spørgsmål:

2.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen? 1972

2.2 Hvor mange år har du boet på ejendommen? Fra 1972

4.1 Har du kendskab til, at det nuværende tag er eller har været utæt? Nej

4.2 Har du kendskab til, at taget (tagkonstruktionen) er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? Nej

Ejendommen er opført i 1976, så det må være en fejl, at der i Tilstandsrapporten er anført 1972. Ifølge OIS er ejendommen kun handlet en gang siden 1976, og det er i 2021, hvor FT køber ejendommen. Det antages derfor, at den tidligere ejer har boet i ejendommen i 45 år og ikke har haft kendskab til eller bemærket, at taget er utæt. Ligeledes må det antages, at såfremt den Bygnings-sagkyndige havde bemærket utætheder i taget ved besigtigelsen af tagrummet eller skjolder på

lofter og gulve som følge af vandindtrængning, ville den Bygningssagkyndige have noteret det i Tilstandsrapporten.

Af de billeder, der indgår i salgsoptstillingen, er der ikke synlige tegn på vandskader på loft og gulv. Ved gavl og i vinduessiden ses mørke områder, der formentlig er et resultat af en kuldebro. Det er min vurdering, at såfremt FT eller anden var flyttet ind i ejendommen, som den forefandtes ved overtagelse og umiddelbart efter havde fået foretaget partielle reparationer af PUR-skum, ville taget være tæt og have en restlevetid på mere end 10 år.

Det er derfor min antagelse, at vandindtrængning må være et resultat af de påvirkninger, ejendommen har været udsat for i forbindelse med den totale indvendige nedbrydning af installationer, inventar, gulve, lofter med videre.

Det kan naturligvis ikke udelukkes, at der er tale om komplementære skadesårsager. Hvorfor Takstarens vurdering af skaden bliver forstærket af de nedbrydningsarbejder, der er gennemført.

Det skal nævnes, at FT er af den opfattelse, at de spær, der er indbygget, ikke er dimensioneret til at bære et tungt tag, ligesom FT mente, at de spær der ikke står lodret, er en medvirkende årsag til skaden.

Det er korrekt, at enkelte spær står ca. 5 cm ude af lod, men det kan samtidig konstateres at de to gavlspær står i lod. Det indikerer, at de spær, der ikke står i lod, aldrig har gjort det, og at det er at betragte som byggesjusk.

På spær, som det fremgår på side 7, er der påsat en mærkning, som var gældende for spær til tungt tag, der blev produceret i 1976. Der er ingen grund til at mene, at de spær, der er opsat med den mærkning, ikke er dimensioneret til at kunne bære et tungt tag, hvorfor det ikke kan være årsagen til skaden.

Det er min vurdering, at taget ikke står til at redde, også som følge af de informationer, der fremgår af nedenstående fra BYG-ERFA nr. (47) 111121

3. PUR-skum i dårlig tilstand

Hvis PUR-skummet er i dårlig tilstand (figur 3, 4 og 5), dvs. med revner og en nedbrudt overflade, anbefales omlægning af taget og montering af egnet undertag [8, 9].

Da PUR-skum ofte hæfter partielt godt, er det arbejdskrævende at rengøre stenene til genbrug. Nedtagning medfører ofte, at stenene knækker, og det er sjældent muligt at genoplægge tagstenene. Det frarådes, at opsætte undertag [8] indefra, fx med lister monteret på siden af tagspærne, da det medfører risiko for fugtophobning, råd og nedbrydende svampe på spær og lægter. Det er også vanskeligt at etablere korrekt afløb ved tagfod for undertaget.

Et nyt tag koster ifølge ... 123.900 kr./100 m². Ejendommen ... , har en tagflade på 162 m², hvilket medfører en omkostning på 200.000 kr. inkl. moms.

Det skal tillige nævnes, at renoveringen af ejendommen har et så omfattende omfang, at FT burde have tegnet en All Risk Forsikring. Om det er tilfældet, er jeg ikke bekendt med, ligesom jeg ikke er bekendt med, om skaden er blevet anmeldt til Husforsikringen.

...

PUR- skum revner, når det udsættes for påvirkninger med det resultat, at taget bliver utæt og det regner ind. Det er min antagelse, at arbejdet med den totale rydning indvendig af installationer, inventar, gulve, vægfliser og lofter med videre har medført, at spærfod, træk- og trykstængerne samt spærhoved er blevet tilført påvirkninger og vibrationer, som er blevet overført til lægterne og medført, at den i forvejen skrøbelige PUR-skum er revnet med det resultat at det regner ind i ejendommen

Der kunne ved besigtigelsen konstateres utætte tagsten som ikke indtil videre har medført at lægter er blevet opfugtet eller misfarvede, hvilket indikerer, at det er nylig opstået revner i PUR-skummet, som følge af de nævnte påvirkninger og vibrationer.

Ejendommen er indvendig total ryddet for bygningsinstallationer, inventar, gulve, vægfliser og lofter med videre.

Tilbage er der alene indvendige rå vægge og synlige spær, lægter og cementtagsten understrøget med PUR-skum.

Der var igangværende arbejder med nye installationer, som var indstillet som følge af vandindtrængning i taget.

Af de billeder der indgår i salgsoptstillingen, er der ikke synlige tegn af vandskader på loft og gulv. Ved gavl og i vinduessiden ses mørke områder, der formentlig er et resultat af en kuldebro.

På spær er der påsat en mærkning, som var gældende for spær til tungt tag, der blev produceret i 1976."

Af rapport af 31/1 2021 fra [ingeniør2] indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"I forbindelse med privat syn -og skøn den 29-10-2021 på overstående adresse vedr. fugt -og skimmel i loftrummet, er der følgende bemærkninger:

1. Betontagsten (Brass) fra husets opførelse, er understrøget med PUR-skum og skønnes af ældre dato. Ved fugtmåler -og visuel besigtigelse kunne der konstateres generelt fugt i PUR-skum, fugtskjolder på lægter samt tegn på skimmel under tagsten og på lægter i varierende omfang. Dette kunne også ses fra loftlem i bryggers (nu under ombygning).

2. Der ses en del mos på tagfladen på begge sider af huset og taghældningen er jf. tegninger på 25 grader.

3. Tagspær ses generelt ude af lod (10-15cm), forholdet skønnes fra rejsning af spær under husets opførelse (der ses vindafstivning og gavl er i lod) og har ikke medføre statiske problemer men bør rettes op i forbindelse med evt. tagudskiftning.

PUR-skum under Brass betontagsten (og på lægter) med en taghældning på 25 grader og hvor der ses tegn på fugt/skimmel i loftrummet, skal medføre en Rød karakter i tilstandsrapporten eller evt. en anbefaling om at forholdet undersøges nærmere. Denne karakter bør gives uanset hvad sælger oplyser om idet sælger kan være uvidende om fugtindsivningen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

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

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

...

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestående, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1976, den 1/7 2021. Han anmeldte den 9/7 2021, at der i forbindelse med et regnvejr den 8/7 2021 var konstateret vandindtrængen flere steder igennem husets tag. Klageren har anført, at forholdet ikke er tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten, og at forholdet havde fået en forkert karakter. Klageren ønsker, at selskabet dækker udgifter til udbedring af skader i tagkonstruktionen eller erstatning til at klageren udfører arbejdet. Klageren har anført, at der er konstateret følgende skader i tagkonstruktionen: "1. Rådnethed vådt sortfarvet isolering som faldt ned af sig selv da der ikke var installeret noget forskalling 2. Omfattende skader på lægte systemet med skimmel dannelse mange steder også på tagstenene under PUR skummet, hvor høj fugtighed var også målt. 3. Regn indtrængning igennem taget og drypning på gulvet flere steder i huset 4. 14 ud af 16 spær er ud af lod med et omfang på 10-15cm og bør udbedres, da der er tale om tungt tag."

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at årsagen til vandindtrængen var, at klageren efter overtagelse var gået i gang med en omfattende renovering, og at denne renovering havde givet påvirkning og vibrationer, som havde fået PUR-skum til at revne. Selskabet har videre anført, at klageren i tilstandsrapporten var blevet gjort opmærksom på, at taget var understrøget med PUR-skum, og at dette kunne give fugtproblemet.

Af taksatorrapport af 20/7 2021 fremgår det, at "Årsagen skyldes understrygningen med pur-skum, som stedvis er ved at slippe pga. ælde og purskum bliver opfugtet og kan kun indeholde begrænset mængder vand og dermed vandindtrængning til følge".

Af rapport af 7/10 2021 fra [ingeniør1] indhentet af selskabet fremgår det "På oversiden af taget ses der store områder med mosdannelse og på undersiden ses der PUR-skum, der er revnet, blandt andet som følge af vindtryksforskelle med skiftende tryk og sug over tagoverfladen tillige med påvirkning efter den omfattende nedbrydning, der er foretaget indvendig i ejendommen. PUR-skum revner, når det udsættes for påvirkninger med det resultat, at taget bliver utæt, og det regner ind. Det er min antagelse, at arbejdet med den totale rydning indvendig af installationer, inventar, gulve, vægfliser og lofter med videre har medført, at spærfod, træk- og trykstængerne samt spærhoved er blevet tilført påvirkninger og vibrationer, som er blevet overført til lægterne og har medført, at den i forvejen skrøbelige PUR-skum er revnet og sluppet vedhæftningen med det resultat, at det regner ind i ejendommen. ... Af de billeder, der indgår i salgsopstillingen, er der ikke synlige tegn på vandskader på loft og gulv. Ved gavl og i vinduessiden ses mørke områder, der formentlig er et resultat af en kuldebro. Det er min vurdering, at såfremt FT eller anden var flyttet ind i ejendommen, som den forefandtes ved overtagelse og umiddelbart efter havde fået foretaget partielle reparationer af PUR-skum, ville taget være tæt og have en restlevetid på mere end 10 år. Det er derfor min antagelse, at vandindtrængning må være et resultat af de påvirkninger, ejendommen har været udsat for i forbindelse med den totale indvendige nedbrydning af installationer, inventar, gulve, lofter med videre".

Af rapport af 31/1 2021 fra [ingeniør2] indhentet af klageren fremgår det "1. Betontagsten (Brass) fra husets opførelse, er understrøget med PUR-skum og skønnes af ældre dato. Ved fugtmåler -og visuel besigtigelse kunne der konstateres generelt fugt i PUR-skum, fugtskjolder på lægter samt tegn på skimmel under tagsten og på lægter i varierende omfang. Dette kunne også ses fra loftlem i bryggers (nu under ombygning). 2. Der ses en del mos på tagfladen på begge sider af huset og taghældningen er jf. tegninger på 25 grader. 3. Tagspær ses generelt ude af lod (10-15cm), forholdet skønnes fra rejsning af spær under husets opførelse (der ses vindafstivning og gavl er i lod) og har ikke medføre statiske problemer, men bør rettes op i forbindelse med evt. tagudskiftning. PUR-skum under Brass betontagsten (og på lægter) med en taghældning på 25 grader og hvor der ses tegn på fugt/skimmel i loftrummet, skal medføre en Rød karakter i tilstandsrapporten eller evt. en anbefaling om at forholdet undersøges nærmere. Denne karakter bør gives uanset hvad sælger oplyser om, idet sælger kan være uvidende om fugtindsivningen".

Fugt og utætheder i tagkonstruktionen

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens tagkonstruktion herunder fugtforholdene, som 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 blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 13 med farven gul ["Alvorlige skader: Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele."] er anført, at "ta-

get er understrøget med PUR skum. Der kan ikke konstateres fugtproblemer i området, men erfaringen viser at der kan opstå fugtproblemer". Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at denne beskrivelse er klart forkert.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 11 og 12 med farven rød er anført, at "Kanalen fra rumaftrækket er ikke ført til det fri fra tørretumbler i bryggers. Der er risiko for, at fugtig luft ledes ud i loftsrummet. Som kan give følgeskade i tagkonstruktionen" og "Kanalen fra rumaftrækket er ikke isoleret i tagrummet. Der kan opstå kondens på aftrækskanalernes ydersider, og der er risiko for fugtophobning i de omkringliggende bygningsdele. ... Der er ingen skader at se ved eftersynet".

Nævnet har herudover lagt vægt på, at det af selskabet indhentede rapport fra [ingeniør1] fremgår "Det er min vurdering, at såfremt FT eller anden var flyttet ind i ejendommen, som den forefandtes ved overtagelse og umiddelbart efter havde fået foretaget partielle reparationer af PUR-skum, ville taget være tæt og have en restlevetid på mere end 10 år. Det er derfor min antagelse, at vandindtrængning må være et resultat af de påvirkninger, ejendommen har været udsat for i forbindelse med den totale indvendige nedbrydning af installationer, inventar, gulve, lofter med videre".

Nævnet har herudover lagt vægt på, at klageren ikke ved sagkyndig rapport eller lignende har godtgjort, at der i husets tagkonstruktion er konstateret skimmelsvamp i et omfang, som har nedsat bygningens herunder navnlig beboelsesrummenes værdi eller brugbarhed nævneværdigt på overtagelsestidspunktet.

Spær

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens spær, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskipteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Ankenævnet for Forsikring

21.

97477

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det af den af selskabet indhente sagkyndige rapport af 7/10 2021 fra [ingeniør1] bl.a. fremgår, "Det er korrekt, at enkelte spær står ca. 5 cm ude af lod, men det kan samtidig konstateres at de to gavlspær står i lod. Det indikerer, at de spær, der ikke står i lod, aldrig har gjort det, og at det er at betragte som byggesjusk. På spær, som det fremgår på side 7, er der påsat en mærkning, som var gældende for spær til tungt tag, der blev produceret i 1976. Der er ingen grund til at mene, at de spær, der er opsat med den mærkning, ikke er dimensioneret til at kunne bære et tungt tag, hvorfor det ikke kan være årsagen til skaden."

Udgifter til rådgiverbistand og genhusning

Hvad angår udgifter til rådgiverbistand og genhusning, finder nævnet efter sagens forløb og udfald ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings