

# Ankenævnet for Forsikring

Den 29. juni 2022 blev i sag nr. 97512:

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 med basisdækning. Den forsikrede bygning er opført i 1974. Klageren overtog ejendommen den 20/12 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 24/11 2016. Klageren havde oprindeligt tegnet ejerskifteforsikring i et selskab, som efterfølgende gik konkurs, og han tegnede derfor den 21/6 2019 en restperiodeforsikring hos selskabet. Af tilstandsrapport af 24/11 2016 fremgår bl.a.:

## "Følgende materiale forelå:

...

Det vides ikke om taget er opført med et undertag og i givet fald hvilket, men pga. en fejl i rapportprogrammet, er det ikke muligt at skrive dette. Under bygningsbeskrivelsen står der derfor at taget er opført uden undertag.

...

| Bygn.:                                 | Karakter: | Registrering og note:                                                                                                                   |
|----------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A                                      | Beboelse  |                                                                                                                                         |
| A. Primære bygningsdele                |           |                                                                                                                                         |
| 1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten |           |                                                                                                                                         |
| 1.1 Tagbelægning/rygning               | K1        | Tagfladen mod nord har mosbegroninger.<br>Note: Det er almindeligt med mos på denne type tagbelægning.                                  |
| 1.2 Tagfald                            | K1        | Tag over indgangspartiet har mindre lunger i tagdugen hvor der kan stå vand.                                                            |
| 1.16 Bemærkninger til skorsten         | K2        | Den lave skorstens afdækning er revnet. Dette giver risiko for at vand trænger ned i skorstenen.<br>De øverste fuger har forvittringer. |

# Ankenævnet for Forsikring

2.

97512

I klageskema af 9/11 2021 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Jeg skal som advokat for [klageren], ..., ... (herefter Forsikringstager) indbringe Frida Forsikring Agentur A/S' (herefter Forsikringsselskabets) afgørelse af 1. november 2021 for Ankenævnet for Forsikring. Afgørelsen fremlægges som sagens **bilag 1**.

Afgørelsen tager sit afsæt i tidligere fremsendt afgørelse af 17. august 2021, der fremlægges som sagens **bilag 2**.

## PÅSTANDE

1. Forsikringsselskabet skal anerkende, at de af Forsikringstager anmeldte forhold vedrørende tagkonstruktionen i Forsikringstagers ejendom er dækningsberettiget.
2. Forsikringsselskabet skal anerkende at være forpligtet til at betale Forsikringstager for dennes rimelige og nødvendige advokatomkostninger forbundet med klagesagens behandling.
3. Forsikringsselskabet skal anerkende at være forpligtet til at betale Forsikringstager for dennes rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand forbundet med klagesagens behandling.

## SAGSFREMSTILLING

Forsikringstager har tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning for ejendommen beliggende ..., ... (herefter Ejendommen) hos Forsikringsselskabet.

Ejendommen er opført i 1974. Forsikringstager har tegnet basis ejerskifteforsikring hos Forsikringsselskabet med ikrafttræden pr. 20. december 2016 med udgangspunkt i tilstandsrapport af 24. november 2016, jf. **bilag 3**.

Forsikringstager anmeldte den 22. april 2021 problemer med vandindtrængen til Forsikringsselskabet.

Forsikringsselskabet afviste den 26. maj 2021 forholdet som dækningsberettiget med følgende begrundelse;

*Det fremgår af jeres mail fra den 22. april 2021, at det var [andet selskab], som bad jer melde forholdet til os.*

*Det er dog sådan, at ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. punkt 4 A-C i forsikringsbetingelserne.*

*I overtog ejendommen i december 2016, og fordi forholdet er konstateret længe efter overtagelsen, er det vores vurdering, at det ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.*

*På den baggrund kan vi desværre ikke tilbyde erstatning i sagen.*

*Det anmeldte forhold er afvist.*

Forsikringstager fik som følge af Forsikringsselskabets afvisning foretaget en byggeteknisk gennemgang af Ejendommen af [byggesagkyndig]. Rapporten fra denne gennemgang fremlægges som **bilag 4**.

Den byggesagkyndige vurderede i rapporten, jf. bilag 4 under afsnittet 'vurderingen' følgende;

*Det vurderes at den ophobede fugt i konstruktionen, skyldes kombinationen af en mangelfuldt udført dampspærre og den manglende ventilation mellem isolering og det diffusionstætte undertag som tagpappen udgør.*

*Almindeligvis frarådes det stærkt at have 2 diffusionstætte lag (2 dampspærreer).*

*Tagpappen/ undertag fremstår særdeles porøs flere steder. Det vurderes at dette skyldes flere års fugtpåvirkning, der nu har nedbrudt tagpappen, isoleringen er blevet opfugtet og almindelig kondens på den opfugtede tagflade har medført at vand er trængt ind og har medført skjolder på den indvendige side af alukraften og blankt vand som oplyst.*

*Indvendigt er loftet beklædt med cedertræ, som formentligt har kunnet optage og modstå de ret store mængder fugt.*

*Det må betragtes som overvejende sandsynligt at resten af taget er udført på samme måde og at undertaget også er nedbrudt på resten af tagfladen.*

Forsikringsselskabets afvisning blev påklaget den 26. oktober 2021, jf. **bilag 5**, idet den byggetekniske rapport sandsynliggjorde, at årsagen til de konstaterede problemer med vandindtrængen var til stede ved Forsikringstagers overtagelse af Ejendommen.

Forsikringsselskabet fastholdt sin afvisning ved afgørelse af 1. november 2021, jf. bilag 1 med følgende begrundelse;

*'Vi modtager skriftligt en anmeldelse fra vores kunde den 22. april 2021, med oplysninger om, at der er konstateret vandindtrængen fra taget under voldsomt vejr, hvilket ved anmeldelsen er ca. 4 år og 4 måneder efter overtagelse. Allerede af den grund mener jeg ikke det er sandsynliggjort, at der på overtagelsestidspunktet for +4 år siden var forhold, som udgjorde en skade eller nærliggende*

*risiko for skade. Jeg fastholder derfor at skadesbegrebet, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4 ikke er opfyldt. Det forhold, at der nu efter +4 år er konstateret utætheder i den oprindelige tagbelægning fra år 1974 ændrer ikke på, at forsikringen dækker forhold, som på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade.*

*I har i forbindelse med jeres klage ikke påvist forhold ved tagkonstruktionen, som indikerer, at tagkonstruktionen udgjorde en dækningsberettigende nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet den 20. december 2016. Rapporten fra [byggesagkyndig], ændrer ikke på vores opfattelse af det anmeldte forhold.'*

...

## ANBRINGENDER

Til støtte for påstand 1 gøres det gældende,

at det følger af bilag 1 til Mindstedækningsbekendtgørelsen, at ejerskifteforsikringsselskabet skal dække udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold i bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikringer bygninger eller bygningsdele,

at skadesbegrebet er opfyldt,

idet Ejendommens tagkonstruktion med manglende ventilation i forbindelse med et ikke diffusionsåbent undertag ikke er fagligt korrekt udført og indebærer nærliggende risiko for skader på Ejendommen, og at disse skader allerede kan konstateres på nuværende tidspunkt,

idet der kun delvist er udført dampspærre på den synlige del af loftet, hvilket isoleret set indebærer nærliggende risiko for skade på øvrige del af bygningen og resulterer i, at Ejendommens værdi er nedsat væsentligt i forhold til andre tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestilstand

idet undertaget *ikke* er defekt/ødelagt alene på baggrund af materialets naturlige levetid, men på grund af en konstruktionsfejl. Denne konstruktionsfejl har medført, at undertagets 'naturlige levetid' er forkortet, hvilket må betragtes som en dækningsberettiget skade under den tegnede ejerskifteforsikring

idet konstruktionsfejlen resulterer i en række fysiske konstaterbare følgeskader, der nedsætter bygningens værdi betragteligt ift. andre tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand;

- o Opfugtet isolering
- o Vandpåvirkning af træværk og skade på trækonstruktionerne.
- o Fugt i konstruktionen og kondens på den opfugtede tagflade
- o Risiko for skimmeldannelse

at Forsikringstager med fremlæggelse af den byggetekniske rapport, jf. bilag 4, har sandsynliggjort, at forholdet var til stede ved Forsikringstagers overtagelse af Ejendommen, og at bevisbyrden herefter tipper, hvorefter det er Forsikringsselskabet der skal løfte bevisbyrden for, at forholdene ikke var tilstede, hvilken bevisbyrde Forsikringsselskabet ikke har løftet,

idet forholdene beskrevet i den byggetekniske rapport ikke er nævnt i tilstandsrapporten og dermed ikke var kendt af Forsikringstager, og at den beskikkede bygningssagkyndige i tilstandsrapporten fejlagtigt anfører, at der ikke er undertag i konstruktionen, jf. s. 7 i tilstandsrapporten, jf. bilag 3,

idet tagkonstruktionen er konstrueret forkert i midten af 1970'erne, og at Forsikringstager ikke har udført arbejder på taget efter dennes overtagelse af Ejendommen, hvorfor forholdet var til stede ved Forsikringstagers overtagelse af ejendommen i 2016, uanset at det først er blevet opdaget i forbindelse med Forsikringstagers anmeldelse til Forsikringsselskabet.

Til støtte for påstand 2 og 3 gøres det gældende at Forsikringstager som følge af Forsikringsselskabets uberettigede afvisning har været nødsaget til at engagere teknisk og juridisk bistand, hvorfor udgifterne hertil skal dækkes i medfør af FAL § 33, stk. 2."

Selskabet har i brev af 1/12 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

## "Sagsfremstilling

Klager har købt ejendommen beliggende på ...,... med overtagelsesdato den 20. december 2016. I forbindelse med handlen er der oprindeligt tegnet en 5-årig basis ejerskifteforsikring hos [andet selskab2], som efterfølgende er gået konkurs.

Der er herefter af klager den 21. juni 2019 tegnet en restperiodeforsikring hos Domus Forsikring v/Frida Forsikring Agentur A/S med vilkårene RE100. Policen og vilkårene for forsikringen er vedlagt denne besvarelse som **bilag A**. Klagers advokat har fremlagt tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 24. november 2016 som **bilag 3**.

Den 22. april 2021 anmelder klager, at 'vi har haft indtrængende vand fra taget. Håndværkere som [andet selskab] har bedt om at se på det, siger jeg skal anmelde skaden til FRIDA ejerskifteforsikring'. Anmeldelsen fremlægges som **bilag B**.

Den 3. maj 2021 beder vi klager om supplerende oplysninger og efterfølgende svarer klager den 3. maj 2021 (**bilag C**) og vedlægger bl.a. en optegnelse af hvor vandet siver ind (**bilag D**) samt salgsopstillingen (**bilag E**).

Efterfølgende vender Frida Forsikring tilbage den 26. maj 2021 og meddeler bl.a. følgende: 'Det er dog sådan, at ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. punkt 4 A-C i forsikringsbetingelserne. I overtog ejendommen i december 2016, og fordi forholdet er konstateret længe efter overtagelsen, er det vores vurdering, at det ikke var til stede på overtagelsestidspunktet. På den baggrund kan vi desværre ikke tilbyde erstatning i sagen' (**klagers bilag 2**).

Den 31. maj 2021 bliver vi telefonisk kontaktet af klagers rådgiver, som klager over afvisningen. Samme dag skriver vi til klager, at vi er blevet kontaktet af rådgiveren og 'På det foreliggende grundlag kan vi ikke tilbyde erstatning i sagen, men hvis der findes materiale, som vi skal tage med i betragtning, må I endelig sende det til os. Hvis vi fremadrettet skal kommunikere med ... om sagen, bedes I fremsende samtykke til dette, jf. reglerne om GDPR'. Samme dag giver klager os fuldmagt til at kommunikere med rådgiveren. Klager vender tilbage den 29. juni 2021 og beder os om status i sagen og en kopi af kommunikationen og rykker endnu engang den 14. juli 2021 (**bilag F**), hvorefter vi fastholder afvisningen den 15. juli 2021 (**bilag G**). Klager sender flere mails bl.a. med oplysninger om, at vil klage over afgørelsen, hvorefter vi den 13. oktober 2021 henviser til vores kvalitets- og klageafdeling (**bilag H**).

Klagers advokat sender derefter den 26. oktober 2021 en klage (**bilag I**), hvor der ved samme lejlighed fremlægges en byggeteknisk rapport fra rådgivningsfirmaet [byggesagkyndig] (**klagers bilag 4**), hvorefter Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling den 1. november 2021 fastholder afgørelsen (**klagers bilag 1**).

## Frida Forsikrings opfattelse af sagen

### Skadebegrebet

Vi skal bemærke, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede ved tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden jf. vilkårenes pkt. 4A.

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

Der er tale om en ejendom, som er opført i 1974. Der er i tilstandsrapporten ingen oplysninger som peger på, at der er tale om en nyere tagkonstruktion, og vi vurderer derfor, at der er tale om den oprindelige konstruktion fra husets opførelse.

Klagers advokat har i forbindelse med sagsforløbet indhentet en udtalelse fra [byggesagkyndig].

Udtalelsen er udarbejdet på baggrund af en besigtigelse den 18. oktober 2021 og derfor ca. 4 år og 10 måneder efter overtagelsen (**klagers bilag 4**).

Rådgiveren konkluderer/konstaterer bl.a. følgende i rapporten:

- Undertaget er af vindpap og bærer præg af at have været opfugtet idet det hænger sammen med isoleringen.
- Pappen fremstår porøs.
- Skråloftet er delvist udført med alukraft som dampspærre.
- Der ses tydelige tegn på fugt indvendigt.
- Under besigtigelsen blev der i samarbejde med ejeren fjernet isolering.
- Som det ses på billedet er undertaget/ tagpappen så porøs at den sidder fast på isoleringen og det er direkte kig til lægterne.
- Træværket havde tydelige tegn på tidligere vandpåvirkning, men der blev ikke målt forhøjet fugtniveau ved besigtigelsen.
- Tagpappen smuldrer når isoleringen fjernes, undersiden af lægter og tegl ses på billedet.
- Spæret måles til 150 mm
- Der måles 150 mm isolering, der er ingen ventilation og ingen afstandsliste mellem undertag og lægte.

Klager har overtaget ejendommen den 20. december 2016 og anmelder først forholdet den 22. april 2021 og dermed 4 år og 4 måneder efter overtagelsen.

Det er vores vurdering, konklusionerne i rapporten alene peger på, at der er konstateret indtrængende vand i tagkonstruktionen. Der er ingen dokumentation på, at vandindtrængningen har været til stede ved overtagelsen tilbage til december 2016.

Det eneste der er konstateret før fjernelse af isoleringen af klagers rådgiver, er bl.a. at undertaget bærer præg af at have været opfugtet og der ses tegn på fugt indvendigt.

Efter fjernelse af isoleringen har klagers rådgiver også bemærket, at tagpappen er porøs og træværket viser tegn på tidligere vandpåvirkning mv.

Der er efter vores vurdering ikke er oplysninger i rapporten fra klagers rådgiver som peger på, at der er sket nogen former for følgeskader som følge af den indtrængende vand i form af eks. råd eller svampeskader. Der er således heller ikke tale om dokumentation på, at punkterne i rapporten vedr. ventilation/afstandslistes har medvirket til skader, som har været til stede ved overtagelsen af huset.

Det er derfor vores opfattelse, at undersøgelsen alene dokumenterer, at der flere år efter overtagelsen er sket vandindtrængning gennem taget, og rapporten derfor på ingen måde dokumenterer, at der allerede ved overtagelsen i december 2016 er sket vandindtrængning gennem taget.

Forsikringstager har efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Da klager efter vores vurdering samlet ikke har dokumenteret, at det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen tilbage til december måned 2016, fastholder vi, at forholdet ikke er dækket jf. vilkårenes pkt. 4A og samlet derfor ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4B.

Sammen med denne besvarelse har jeg vedlagt en kopi af kendelsen 88.036 (**bilag J**). I sagen anmelder klager 6 år efter overtagelsen, at der bl.a. ved kraftig regn trænger vand ind i bl.a. en udestue. Selskabet har bl.a. gjort gældende, at forholdet ikke har medført skader i form af eks. råd eller lign.

Ankenævnet finder i sagen frem til, at forholdet ikke udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet.

Det er vores vurdering, at kendelsen er sammenlignelige med sag.

### **Udgifter til advokat**

Klagers advokat gør gældende, at salæret bør dækkes af forsikringen.

Følgende fremgår af forsikringsaftalelovens § 32 stk. 3, 1. pkt.: *Den sikrede kan i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket af selskabet.*

Vi finder i den forbindelse, at den juridiske bistand klager har haft i sagen hverken har været nødvendig eller rimelig.

Forsikringen dækker derfor ikke klagers omkostninger til advokat forud for indbringelse af sagen til ankenævnet.

### **Vi fastholder vores afgørelse**

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da skaden ikke har været til stede ved overtagelsen og samtidigt ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Klagerens advokat har i brev af 14/2 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Den byggesagkyndige vurderer i den byggetekniske rapport, at den ophobede fugt i konstruktionen skyldes kombinationen af en mangelfuldt udført dampspærre og den manglende ventilation mellem isolering og det diffusionstætte undertag som tagpappen udgør.

Den ophobede fugt og problemerne med vand, som først var synlige for klager ca. 4 år efter dennes overtagelse af ejendommen, er dermed følgeskader af dækningsberettigede forhold, der var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen, idet klager ikke har foretaget ændringer i tagkonstruktionen.

Den byggesagkyndige er endvidere blevet anmodet om at vurdere, hvorfor følgeskaderne i form af vandindtrængen og fugtophobning ikke har vist sig tidligere henset til ejendommens opførelsesår i 1974. Den byggesagkyndig har udtalt følgende i e-mail af 20. december 2021;

'Hej ...

*Jeg har nu haft lejlighed til at læse det fremsendte samt sætte mig yderligere ind i de fremsendte bygningstegninger.*

*Som jeg forstår ...s mail/Frida's argumentation: Der er ingen dokumentation på, at vandindtrængen har været til stede ved overtagelsen tilbage til december 2016.*

*Har i brug for min vurdering af, hvorvidt det beskrevne forhold med totalt manglende ventilation i forbindelse med brugen af en ikke diffusionsåben banevare som undertag og en særdeles mangel-*

*fuldt udført dampspærre, har været mere end 40 år (1974 til 2016) om at udvikle sig til den op-hobning af fugt i tagkonstruktionen, som oplyst, har medført blankt vand på indersiden af loftet.*

*Jeg kan kun sige, det undrer mig meget at det ikke er sket før og det vil ligeledes undre mig meget om der ikke skulle vise sig yderligere fugtrelaterede skader på tagværket.*

*Denne vurdering er baseret på de forhold jeg kunne konstatere ved tilsynet d.18/10.*

*Det skal bemærkes at de fremsendte bygningstegninger viser at det oprindelige hus er projekteret med en loftshøjde på 1 salen på 2,3 m og at det således må formodes at der på et senere tidspunkt er udført en ombygning med loft til kip.*

*Denne ændring kan forklare den mangelfulde dampspærre og det kan ikke udelukkes at man i den forbindelse har udført en efterisolering, der har blokeret for ventilationen og således været stærkt medvirkende til skaden.*

*Det vil således være relevant at få dateret denne ombygning.*

*Jeg bemærker i øvrigt at tilstandsrapporten skriver at der ikke er undertag på huset.'*

Den byggesagkyndige er selv forundret over, at følgeskaderne ikke har vist sig tidligere, men han forklarer dog, at det kan skyldes en senere ombygning, der har blokeret for ventilationen og dermed været stærkt medvirkende til skaden. Ved gennemgang af ejendommens materiale i byggesagsarkivet har det beklageligvis ikke har været mulig at datere den omtalte ombygning.

Foruden den byggesagkyndiges besigtigelse og vurdering, har klager ladet Forsikringschef ... fra [tømrer- og snedkerfirma] besigtige tagkonstruktionen den 25. marts 2021. I forlængelse heraf vurderer forsikringschefen følgende om forholdene;

*'Hej ...*

*Vi beklager den lange ventetid, vi besigtigede skaden hos [klageren] d. 25.03.2022, ved besigtigelsen kunne vi ikke konstatere revner eller manglende tagsten, eller huller hvor nedbør kan komme igennem til underliggende konstruktioner, ved afdækning af taget kan vi konstatere at der stadigvæk er fugt på undersiden af tagsten, og i konstruktionen, men ikke i de mængder som før, det giver jo et helt klart billede af, at taget ikke er tilstrækkeligt ventileret, og der dannes kondens mellem pap og betontegl, yderligere kan vi konstatere at der ikke er afstandslisters på spær for ventilation mellem tegl og undertag.*

*Isolering ligger mod pap og alu-kraft uden ventilation, som på billede med de 2 røde ringe hvor der er tydelige tegn på begyndende skimmel og svamp, på ydersiden mod betontegl, vores konklusion er at der mangler ventilation i taget mellem alle spær ved kip og tagfod.*

*Vi har lagt 2 eksempler ind hvor det ses med ventilation og afstandslisters med undertag, og med udluftning i kip og tagfod.*

*...*

*Forsikringschef'*

Forsikringschefen vurderede, at årsagen til vandindtrængen skyldes kondens som følge af den utilstrækkelige ventilation. Endvidere konstaterede forsikringschefen begyndende tegn på skimmel og svamp.



Med udgangspunkt i ovenstående vurderinger og den indhentede byggetekniske rapport fastholdes det, at klager har dokumenteret, at forholdene omkring den manglende ventilation var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen, og at disse forhold der nu har resulteret i kondens, skimmel og svamp udgør dækningsberettigende forhold."

Selskabet har i brev af 1/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal bemærke, at klager først 4 år og 4 måneder efter overtagelsen af ejendommen anmelder følgende.

*'Under voldsomt uvejr og storm dryppede der vand ind flere steder. Vi tørrede op og satte skåle op, så gulvet ikke også blev ødelagt. Lige efter besigtigede håndværker skaden. Og nu ligger sagen hos*

*[tømrer- og snedkerfirma] (anbefalet af [andet selskab]), som har pillet brædderne forsigtigt ned og sat midlertidig plastik op' (bilag C).*

Klager har ikke efterfølgende vendt tilbage med dokumentation på, at der fortsat har været tale om indtrængende vand, men alene efter det voldsomme storm/uvejr på anmeldelsestidspunktet.

Hertil har klager ikke dokumenteret, hvornår der er udført loft til kip.

Vi skal henvise til, at klager efter almindelige forsikringsretlige grundprincipper har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Vi finder samlet, at klagers rådgivers vurdering af, at den indtrængende vand på anmeldelsestidspunktet skyldes manglende ventilation, er udokumenteret og i øvrigt ikke hænger sammen med, at den indtrængende vand alene er konstateret i forbindelse med voldsomt uvejr og storm.

Hertil har hverken [byggesagkyndig] eller [tømrer- og snedkerfirma] nu over 5 år efter overtagelsen af ejendommen konstateret nogen nævneværdige skader i form af råd eller svampeskader som kunne pege på, at manglende ventilation udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Da klager efter vores vurdering ikke har dokumenteret, at det anmeldte forhold har været til stede ved overtagelsen tilbage til december måned 2016 og i øvrigt heller ikke dokumenteret, at eventuel manglende ventilation har udgjort en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand på overtagelsestidspunktet jf. vilkårenes pkt. 4A & B, fastholder vi, at det anmeldte forhold fortsat ikke er dækket af forsikringen.

## Ankenævnspraksis

Vi har vedlagt en kopi af ankenævnskendelsen 95.714 som bilag K. I sagen anmeldte klageren, at der i en ejendom opført i 1979 var tale om manglende ventilation mellem af undertaget, hvor der i stuen var udført loft til kip.

På trods af, at klageren anmeldte forholdet tæt på overtagelsen, fandt ankenævnet, at klager ikke havde godtgjort, at på tidspunktet for overtagelse af ejendommen var forhold ved tagkonstruktionen, herunder ventilationsforhold, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens basisdæknings forstand.

Da der fortsat nu over 5 år efter overtagelsen fortsat ikke er konstateret skader som følge af anmeldelsen af manglende ventilation i den verserende sag ved ankenævnet, finder vi kendelsen dokumenterer, at klager ikke kan forvente dækning af manglende ventilation, når der ikke er konstateret skader forbundet med det anmeldte forhold."

Til dette har klagerens advokat i brev af 21/3 2022 bl.a. anført:

"Det bemærkes indledningsvist, at Ankenævnet må lægge til grund, at der er enighed mellem parterne om, at der er manglende ventilation og mangelfuld dampspærre som foreskrevet i den byggetekniske rapport, og at uenigheden mellem parterne alene består i, om forholdene opfylder skadesbegrebet.

Dernæst bemærkes, at det ikke har været muligt at datere ombygningen. Sælger af ejendommen er et dødsbo, og de tidligere beboere af ejendommen er afdøde.

Det er klagers opfattelse, at klager har dokumenteret, at der er manglende ventilation, og at dette har resulteret i omfattende følgeskader på ejendommens tagkonstruktionen. Den manglende ventilation, den mangelfulde dampspærre og de omfattende følgeskader, der er beskrevet i den byggetekniske rapport, nedsætter både brugbarheden og værdien af ejendommen væsentligt ift. andre tilsvarende ejendomme.

Idet klager ikke har foretaget ændringer i tagkonstruktionen i dennes ejertid, må det lægges til grund, at den manglende ventilation var til stede ved klagers overtagelse af ejendommen. Idet klager ved fremlæggelse af den byggetekniske rapport har sandsynliggjort skader som følge af den manglende ventilation i et sådant omfang, er det herefter indklagede, der skal sandsynliggøre, at følgeskaderne ikke er fremkommet som følge af den manglende ventilation.

Allerede fordi indklagede ikke har besigtiget forholdene, har indklagede ikke det fornødne vurderingsgrundlag til at vurdere, om de indtrådte følgeskader skyldes den manglende ventilation."

Hertil har selskabet i brev af 11/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Vi skal gentage, at hverken [byggesagkyndig] eller [tømrer- og snedkerfirma] nu over 5 år efter overtagelsen af ejendommen har konstateret nogen nævneværdige skader i form af råd eller svampeskader som kunne pege på, at manglende ventilation udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi fastholder, at det anmeldte forhold ikke er dækket af forsikringen, da skaden ikke har været til stede ved overtagelsen og samtidigt ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand."

Heroverfor har klagerens advokat den 20/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"I den byggetekniske rapport udarbejdet af [byggesagkyndig], jf. bilag 4, har den byggesagkyndige beskrevet en række følgeskader som følge af den manglende ventilation;

## **Fugtskjolder på dampspærre**

- Skråloftet er delvist udført med alukraft som dampspærre.
- Der ses tydelige tegn på fugt indvendigt.

[Billede]

## **Yderligere isolering fjernet**

- Under besigtigelsen blev der i samarbejde med ejeren fjernet isolering.
- Som det ses på billedet er undertaget/tagpappen så porøs at den sidder fast på isoleringen og det er direkte kig til lægterne.
- Træværket havde tydelige tegn på tidligere vandpåvirkning men der blev ikke målt forhøjet fugtniveau ved besigtigelsen.

[Billede]

## **Tagkonstruktion efter isolering er fjernet.**

- Tagpappen smuldrer når isoleringen fjernes, undersiden af lægter og tegl ses på billedet.
- Spæret måles til 150 mm.
- Der måles 150 mm isolering, der er ingen ventilation og ingen afstandsliste mellem undertag.

[Billede]

Såfremt indklagede havde besigtiget forholdene, vil dette også fremgå klart ved en visuel besigtigelse."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget salgsoptilling af 30/8 2016, tilstandsrapport af 24/11 2016, klagerens anmeldelse af 22/4 2021, mail fra klageren til selskabet af 3/5 2021 inklusiv fotos og oversigt over område med indtrængende vand, selskabets afgørelse af 26/5 2021, mailkorrespondance fra 26/5 2021 til 13/10 2021, rapport fra byggesagkyndig af 18/10 2021 indhentet af klageren, klagerens klage af 26/10 2021, selskabets fastholdelse af 1/11 2021, police af 2/7 2019 og forsikringsbetingelser nr. RE100 af 20/6 2019. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af klagerens anmeldelse af 22/4 2021 fremgår bl.a.:

"Vi har haft indtrængen af vand fra taget. Håndværkere som [andet selskab] har bedt om at se på det, siger jeg skal anmelde skaden til FRIDA ejerskifteforsikring. [Tømrer- og snedkerfirma] er indtil videre på opgaven."

Af mail fra klageren til selskabet af 3/5 2021 fremgår bl.a.:

"Under voldsom uvejr og storm dryppede der vand ind flere steder. Vi tørrede op og satte skåle op, så gulvet ikke også blev ødelagt. Lige efter besigtigede håndværker skaden. Og nu ligger sagen

hos [Tømrer- og snedkerfirma] (anbefalet af [andet selskab]), som har pillet brædderne forsigtigt ned og sat midlertidig plastik op."

Af rapport fra byggesagkyndig af 18/10 2021 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

## **"Fugt- og byggeteknisk gennemgang**

### **Indledning**

[Byggesagkyndig] har i dag foretaget en visuel besigtigelse og gennemgang af ejendommen beliggende .... Besigtigelsen er udført af byggesagkyndig ....

Ved besigtigelsen og gennemgangen af ejendommen deltog ejer [klageren].

Vejret på datoen for besigtigelsen er overskyet, støvregn.

### **Gennemgang af tagetage villa.**

Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge tagetagen for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret.

Det er af ejer [klageren] oplyst, at de har haft blankt vand på indersiden af skråloftet.

...

Der er ved vores besigtigelse i dag lavet en række undersøgelser, herunder særligt fugtmålinger og evt. termografiske målinger.

Besigtigelsen er visuel med overflademålinger, og der er ikke lavet destruktive indgreb ifm. vores undersøgelser af ejendommen i dag.

Vi er ikke blevet gjort bekendt med evt. andre eller tidligere undersøgelser på/af ejendommen.

### **Relevante dokumenter**

...

Ejendommen er i følge BBR opført 1974

Tilbygninger er ifølge BBR opført 19XX

### **Observationer**

Ejeren har fået afmonteret den indvendige bræddebeklædning på ca. 20 m<sup>2</sup> skråloft og den underliggende skunk. Materialerne er samlet i kasser på stedet.

[Billede]

### **GI isolering og undertag**

- Undertaget er af vindpap og bærer præg af at have været opfugtet idet det hænger sammen med isoleringen.

- pappen fremstår porøs.

[Billede]

### **Fugtskjolder på dampspærre**

- Skråloftet er delvist udført med alukraft som dampspærre.

- Der ses tydelige tegn på fugt indvendigt.

[Billede]

## Yderligere isolering fjernet

- Under besigtigelsen blev der i samarbejde med ejeren fjernet isolering.
- Som det ses på billedet er undertaget/tagpappen så porøs at den sidder fast på isoleringen og det er direkte kig til lægterne.
- træværket havde tydelige tegn på tidligere vandpåvirkning, men der blev ikke målt forhøjet fugtniveau ved besigtigelsen.

[Billede]

## Tagkonstruktion efter isolering er fjernet.

- Tagpappen smuldrer når isoleringen fjernes, undersiden af lægter og tegl ses på billedet.
- Spæret måles til 150 mm
- Der måles 150 mm isolering, der er ingen ventilation og ingen afstandsliste mellem undertag og lægte.

[Billede]

## Tegn på vandindtrængen

- Der ses tydelige skjolder på spæret
- Målingen viser at træværket er tørt.

Målinger af træværk, indvendig:

Måling af træfugt måles indstiksmålere, bestående af to nåle, hvor man måler modstanden imellem de to nåle.

Målinger læses således:

8 – 12 % = normalt fugtniveau

12 – 16 % = let forhøjet fugtniveau

16 – 20 % = forhøjet fugtniveau

20 – 25 % = meget forhøjet fugtniveau

> 25 % = kraftigt forhøjet fugtniveau

## Vurderinger

Det vurderes at den ophobede fugt i konstruktionen, skyldes kombinationen af en mangelfuldt udført dampspærre og den manglende ventilation mellem isolering og det diffusionstætte undertag som tagpappen udgør.

Almindeligvis frarådes det stærkt at have 2 diffusionstætte lag (2 dampspærrer).

Tagpappen/undertag fremstår særdeles porøs flere steder. Det vurderes at dette skyldes flere års fugtpåvirkning, der nu har nedbrudt tagpappen, isoleringen er blevet opfugtet og almindelig kondens på den opfugtede tagflade har medført at vand er trængt ind og har medført skjolder på den indvendige side af alukraften og blankt vand som oplyst.

Indvendigt er loftet beklædt med cedertræ, som formentligt har kunnet optage og modstå de ret store mængder fugt.

Det må betragtes som overvejende sandsynligt at resten af taget er udført på samme måde og at undertaget også er nedbrudt på resten af tagfladen.

## Konklusion

Tagkonstruktionen med den manglende ventilation i forbindelse med et ikke diffusionsåbent undertag er ikke fagligt korrekt udført. Dertil kommer at der kun delvist er udført dampspærre på den synlige del af loftet.

...

Fugttekniker og byggesagkyndig

...

## **Forbehold**

Der gøres opmærksom på, at vores besigtigelse alene omhandler stikprøvekontroller på besigtigelsestidspunktet, og der ifm. gennemgangen af ejendommen afsat op til 2 timer, hvorfor vi ikke nødvendigvis har gennemgået eller kontrolleret alt. På samme måde er nærværende notat ikke udtømmende for emner som der er blevet talt om ved den mundtlige rådgivning, og må derfor ikke betragtes som et referat."

Af forsikringsbetingelser nr. RE100 af 20/6 2019 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, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

G Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækningen forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.

### **5. Hvilke forhold dækkes ikke**

A Forhold under 5.000 kr.

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 ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

C Forhold, der er dækket af en anden forsikring, fx bygningsforsikring. Restperiodeforsikring for ejerskifte behandler ikke forholdet, før der er en afklaring af dækningsspørgsmålet fra anden relevant forsikring. Med bygningsforsikring mener vi enten købers eller sælgers bygningsforsikring.

D Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold om bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentlig-retlige forskrifter, medmindre der er tale om dækningsberettiget el- eller vvs, samt æstetiske eller

# Ankenævnet for Forsikring

15.

97512

arkitektoniske forhold. Er der som følge af det pågældende forhold sket en skade på bygningen, eller er der nærliggende risiko for skade i henhold til forsikringsvilkårenes punkt 4, dækkes skaden.

...

F Forhold og nærliggende risiko for skader i en bygningsdel eller installation, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen, fx tillukkede lemme og placering af møbler over kryberumslemme."

Fotos af ejendommen har været forevist for nævnet.

## **Nævnet udtaler:**

Den forsikrede ejendom er opført i 1974. Der er på et senere tidspunkt udført ombygning med loft til kip på 1. salen. Klageren overtog ejendommen den 20/12 2016 og anmeldte den 22/4 2021, at der havde været indtrængen af vand fra taget. Klageren havde oprindeligt tegnet ejerskifteforsikring i et andet selskab, som efterfølgende gik konkurs, og han tegnede derfor den 21/6 2019 en restperiodeforsikring hos selskabet.

Klageren ønsker dækning til udbedring af de anmeldte forhold, dækning for rimelige og nødvendige udgifter til advokat og rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand forbundet med klagesagens behandling. Han har anført, at der foreligger en dækningsberettigende skade i form af følgeskader efter manglende ventilation og mangelfuld dampspærre. Han har videre anført, at det ikke har været muligt at datere ombygningen, men at han ikke har foretaget ændringer i tagkonstruktionen i sin ejertid. Klageren har henvist til, at byggesagkyndig til ham har oplyst, at ombygningen med loft til kip "kan forklare den mangelfulde dampspærre og det kan ikke udelukkes at man i den forbindelse har udført en efterisolering, der har blokeret for ventilationen og således været stærkt medvirkende til skaden".

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdene udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og som forelå på overtagelsestidspunktet. Selskabet har over for nævnet herved bl.a. anført, "Vi finder samlet, at klagers rådgivers vurdering af, at den indtrængende vand på anmeldelsestidspunktet skyldes manglende ventilation, er udokumenteret og i øvrigt ikke hænger sammen med, at den indtrængende vand alene er kon-

stateret i forbindelse med voldsomt uvejr og storm. Hertil har hverken [byggesagkyndig] eller [tømrer- og snedkerfirma] nu over 5 år efter overtagelsen af ejendommen konstateret nogen nævneværdige skader i form af råd eller svampeskader som kunne pege på, at manglende ventilation udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand".

Af mail fra klageren til selskabet af 3/5 2021 fremgår det, at "Under voldsom uvejr og storm dryppede der vand ind flere steder. Vi tørrede op og satte skåle op, så gulvet ikke også blev ødelagt".

Af rapport fra byggesagkyndig af 18/10 2021 indhentet af klageren fremgår det, at "**Gennemgang af tagetage villa** ... Det er af ejer [klageren] oplyst, at de har haft blankt vand på indersiden af skråloftet ... **Vurderinger** Det vurderes at den ophobede fugt i konstruktionen, skyldes kombinationen af en mangelfuldt udført dampspærre og den manglende ventilation mellem isolering og det diffusionstætte undertag som tagpappen udgør. Almindeligvis frarådes det stærkt at have 2 diffusionstætte lag (2 dampspærre). Tagpappen/undertag fremstår særdeles porøs flere steder. Det vurderes at dette skyldes flere års fugtpåvirkning, der nu har nedbrudt tagpappen, isoleringen er blevet opfugtet og almindelig kondens på den opfugtede tagflade har medført at vand er trængt ind og har medført skjolder på den indvendige side af alukraften og blankt vand som oplyst. Indvendigt er loftet beklædt med cedertræ, som formentligt har kunnet optage og modstå de ret store mængder fugt. Det må betragtes som overvejende sandsynligt at resten af taget er udført på samme måde og at undertaget også er nedbrudt på resten af tagfladen. **Konklusion** Tagkonstruktionen med den manglende ventilation i forbindelse med et ikke diffusionsåbent undertag er ikke fagligt korrekt udført. Dertil kommer at der kun delvist er udført dampspærre på den synlige del af loftet ... Fugttekniker og byggesagkyndig."

Nævnet bemærker, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Nævnet bemærker også, at det efter almindelige forsikringsretlige principper er klageren, som skal bevise rigtigheden og størrelsen af sit krav.



Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet, udgjorde skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren anmeldte forholdet 22/4 2021 – ca. 4 år og 4 måneder efter, at han overtog ejendommen.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren 3/5 2021 oplyste selskabet om, at der var trængt vand ind flere steder under et voldsomt uvejr.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke kunne konstateres nogen nævneværdige følgeskader i form af svamp eller skimmelsvamp i tagkonstruktionen, hvilket taler for, at den konstaterede opfugtning i det væsentlige skyldes utætheder i overtaget opstået efter overtagelsen.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

## Advokatomkostninger

Nævnet bemærker med henvisning til § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at udgangspunktet er, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part. Der er efter sagens udfald og forløb ikke grundlag for at fravige dette udgangspunkt i denne sag.

## Teknisk bistand

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække klagerens omkostninger til teknisk bistand.

Nævnet har lagt vægt på sagens udfald og forløb.

# Ankenævnet *for* Forsikring

18.

97512

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen