

Ankenævnet for Forsikring

Den 2. november 2022 blev i sag nr. 97917:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Betri Trygging
Kongabrugvin 1
Postboks 329
110 Tórshavn
Færøerne

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1950'erne i to etager med lav tagkonstruktion. Klageren overtog ejendommen i september 2017 på baggrund af tilstandsrapport af 13/6 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningstilstanden

Skadeskendetegn:

Vær opmærksom på: Skadeskendetegn siger intet om prisen for at reparere skaden eller fejlen. En alvorlig fejl S3 kan være forholdsvis nem at reparere, og omvendt kan en mindre alvorlig fejl S1 være forholdsvis omfangsrig at reparere.

...

KN Bør undersøges nærmere

Skadekendetegnet KN beskriver, at skaden eller fejlen er således, at den synlige undersøgelse ikke er tilfredsstillende for at vurdere om skaden i sig selv eller om eventuelle følger.

...

A Hovedbygningensdele

1 Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

		SE	Bemærkning
1.1	Materiale tag - tagryg		
1.2.	Taghældning		
1.3	Skotrender / inddækninger		
1.4.	Hætter/Aftræksrør		
1.5	Tømmer ved tag		
1.6	Tagrender/ nedløbsrør	S2	Tagrenden over karnap på sydsiden må renses

Ankenævnet for Forsikring

2.

97917

1.7	Kviste		
1.8	Spærre og lægter		
1.9	Vindafstivning		
1.10	Undertag / plader		
1.11	Udluftning af konstruktion		
1.12	Isolering		
1.13	Dampspærre		
1.14	Gangbro		
1.15	Andet	S1	Loftsluge er delvis defekt
1.16	Bemærkninger til skorsten		

...

B Andre bygningsdele

...

8 Indervægge/skillevægge			
		SE	Bemærkning
8.1	Vægge – beklædning	KN	I entreen er tapet og loft mærket af, at der har været en læk. Ifølge ejeren opstod denne efter at kedel/oliefyrr blev udskiftet. Skorstenen afgav væde (kondenserende), men dette er sidenhen udbedret.

I klage af 22/2 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er tale om klage i forbindelse med, at Betri Tryggings nægter at dække konstaterede skader og mangler ved ejendommen, som er konstateret efter overtagelsen, men som det gøres gældende var sket inden overtagelsen.

Betri Trygging vurderer, at der er tale om forhold, som ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, idet forsikringen delvis vurderer, at der er tale om forhold, som er omtalt i tilstandsrapporten, delvis vurderer, at der er tale om svampe- og fugtskader, som er opstået efter overtagelsen, og dermed ikke omfattet af forsikringen.

Dette er klager ikke enig i, da der er tale om en række fejl med ejendommen, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten eller oplyst af sælger. Dette er blandt andet, at luftcirkulationen i tagkonstruktionen ikke er i orden på grund af tagets konstruktion, som forhindrer luftcirkulation.

To undersøgelser af fagfolk konstaterer forekomst af store mængder aktiv svamp i tagkonstruktionen/loftet. Rådskafer er i udhæng, som fagfolk vurderer skyldes det for tætte loft og ikke det, at materialet har nået sin naturlige levetid.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Klager ønsker dækning under ejerskifteforsikringen, således at overblik kan fås over konstaterede skader og nødvendige udbedringer af mangelfulde forhold, især konstateret svampeforekomst således at ejendommen igen bliver beboelig og forsvarlig i forhold til indeklima. I den forbindelse er Betri Trygging anmodet om at bevilge en mere omfattende undersøgelse af uvildige fagfolk (syn og skøn), men dette er også nægtet."

Ankenævnet for Forsikring

3.

97917

Selskabet har i brev af 20/4 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der er tale om skade som er anmeldt til ejerskifteforsikringen den 03.06.2021.

Parcelhuset er fra 1950'erne, og er overtaget af forsikringstager i september 2017.

I henhold til ejerskifteforsikringsbetingelserne ser vi blandt andet på, om der er tale om skade (svamp), som er opstået inden overtagelse af huset, men opdaget efter overtagelse af huset.

Der skal være tale om skade af svamp, som er så gennemgribende i huset, at det ikke er beboeligt.

Det er forsikringstager som har bevisbyrden for, at skaden er opstået inden overtagelse af huset.

Huset er som sagt fra 1950'erne, og var der ingen byggelovgivning på Færøerne på dette tidspunkt.

Byggelovgivningen trådte i kraft på Færøerne den 01.01.2017. Derfor var der ingen byggelovgivning gældende på Færøerne, på det tidspunkt hvor huset blev bygget, og skal dette hus derfor sammenlignes med hvordan andre hus blev bygget på det pågældende tidspunkt.

I oplysninger fra sælger, bliver der under pkt. 1.4 svaret ja, ved spørgsmål på om reparationer er lavet på grund af skade, som er årsaget af fugt, råd, svamp eller dyr på loftet.

I forsikringspolice for ejerskifteforsikringen står der, at mulige skader og følgeskader ved pkt. B 8.1 i tilsynsrapporten er undtaget i ejerskifteforsikringen.

I punktet B 8.1 i tilsynsrapporten står der 'I entreen på øverst etage er tapet og loft mærket af, at der har været en læk? - Ifølge ejeren opstod denne efter, at kedel/oliefyld blev udskiftet. Skorstenen afgav væde (kondenserede), men dette er sidenhen udbedret'.

Tilsynsmanden har noteret KN (UN) ved punktet B 8.1. KN (UN) betyder, at der er et alvorligt skadetegn, hvor den synlige undersøgelse ikke er tilfredsstillende nok til at vurdere skaden i sig selv eller om eventuelle følger.

KN (UN) noteres der hvor tilsynsmanden kan se, at tilfældet burde undersøges nærmere af køber inden overtagelse.

Tilsynsmanden kan og skal ikke selv lave fysiske indtriv i bygningen, han skal notere det som han ser, uden at lede, bore e.l. for at finde frem til årsagen til fejlene, som han har opdaget.

Hvis KN (UN) punktet var blevet undersøgt af forsikringstager inden overtagelsen, ville der sandsynligvis kunne konstateres problemer med råd i tagkonstruktionen, og ville der derfor være oplagt at lave undersøgelse for svamp inden overtagelse af huset.

Forsikringstager oplyser, at inden overtagelse af huset, var der meget lidt beboelse i huset og var der kun beboelse i kortere perioder.

Efter overtagelsen af huset, bor der nu folk på overetagen og i lejligheden i underetagen.

Dette har medført mere varme i huset, og har muligvis aktiveret svamp i den rådne tagkonstruktion, dvs. efter overtagelse af huset.

Derudover har Forsikringstager boet i huset i mere end 3 ½ år inden anmeldelsen. Dvs. at huset har været brugt til almindelig beboelse uden problemer i flere år efter overtagelsen, og må der derfor vurderes at problemerne med svamp som nu er opdaget, er opstået efter overtagelsen.

Således er der tale om et KN (UN) punkt hvor køber er gjort opmærksom på, at der kan være tale om skade på loftet (loftrummet), men har forsikringstager ikke undersøgt dette inden overtagelse.

Og at huset som var meget sparsomt beboet inden overtagelse, nu efter overtagelse hvor det er fuldt beboet, har udviklet svamp i tagkonstruktionen, dvs. efter overtagelse af huset.

Der er tale om årsagssammenhæng imellem nævnte punkt B 8.1 KN (UN) i tilsynsrapporten som ikke er blevet undersøgt nærmere inden overtagelse af huset, og at der efter overtagelse og beboelse i huset i mere end 3½ år, nu er opstået svamp.

Vi skal også gøre opmærksom på, at i forbindelse med en anden anmeldt skade i 2020, var vores taksator oppe på loftet (i loftrummet), da kunne der ikke konstateres nogen skade på loftet, og var der ikke nogen usædvanlige forhold på loftet i forhold til andre bygninger med samme alder og byggemåde.

Skaden er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen jf. pkt. 13.00

Forsikringstager og dennes advokat har som tidligere oplyst, ikke klaget til vores interne klageafdeling, men kun sendt et brev hvor de beder om at få sagen taget op igen."

Klagerens advokat har i brev af 17/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal det bemærkes, at der er tale om svamp, som er så gennemgribende og i et sådant omfang, at huset reelt er ubeboeligt. Årsagen til, at klagerne kontaktede professionelle fagkyndige til at undersøge huset for evt. svamp var, at beboerne havde voldsomme helbreds-mæssige gener, som de mente meget vel kunne være forårsaget af skimmelsvamp. Som det fremgår af de sagkyndige rapporter, var dette også tilfældet.

Det er således ikke korrekt, som anført af forsikringsselskabet, at klagerne havde beboet huset 'uden problemer'.

Forsikringsselskabets bemærkninger vedrørende husets alder og færøsk byggelovgivning, har ingen betydning for nærværende spørgsmål.

Forsikringsselskabet henviser til, at der ikke var nogen byggelovgivning på Færøerne i 1950'erne, hvilket naturligvis er irrelevant, da taget og de konstruktioner, der konkret er årsagen til fugten og svampen, er lavet langt senere. Svampen er at finde på det øverste loft, så godt som over det he-

le, og årsagen er ganske enkelt, at tagkonstruktionen er for tæt. Husets tag er ikke oprindeligt fra 1950'erne, men er skiftet i langt nyere tid, både ind- og udvendig tagkonstruktion.

Den 01.01.2017 blev indført byggelovgivning på Færøerne. Denne lovgivning blev kopieret fra Danmark, men er ikke ensbetydende med, at der inden 01.01.2017 ikke var nogen krav eller regler for, hvordan man byggede huse. Det er indlysende, at byggeri - også inden den nye byggelovgivning skulle være håndværksmæssigt korrekt, og konstruktionen skulle naturligvis ikke være sådan, at den forårsagede skimmelsvamp og råd. Dette er der også en meget omfattende færøsk retspraksis, der understøtter.

Konstruktionsfejlen er ikke af en sådan art, at en ikke-sagkyndig forbruger, som klagerne er. Derimod gøres det gældende, at den byggesagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten burde have opdaget og gjort opmærksom på manglen.

Desuden oplyste forsikringsselskabets egen taksator overfor klagerne, at der var for tæt oppe på loftet/under taget, da han var på besigtigelse i forbindelse med den første forsikringssag, hvilket også underbygger anbringendet om, at en sagkyndig ved almindelig besigtigelse burde have bemærket manglen. Det kan dog ud fra forsikringsselskabets brev af 20.04.2022 udledes, at selskabet ikke vil vedstå sig dette længere.

Forsikringsselskabet henviser til tilstandsrapportens bemærkning 'KN' (dansk UN) i pkt. B.8.1. Ifølge forsikringsselskabet burde klagerne have undersøgt dette nærmere og ifølge forsikringsselskabet ville klagerne sandsynligvis kunne konstatere problemer med råd i tagkonstruktionen. Denne gamle, længst udbedrede skade var i entreen, midt i huset.

Det bemærkes hertil, at klagerne efter overtagelse selv har lavet destruktive indgreb i loftet i entreen, i forbindelse med, at der er lavet nogle renoveringer i huset. Disse destruktive indgreb gav ikke anledning til mistanke om at alt loftet var befængt med skimmelsvamp af den simple årsag, at det var ikke omkring skorstenen, i entreen, midt i huset at problemerne med svamp og fugt var. Disse var på loftet og under tagkonstruktionen og ikke i forbindelse med skorstenen/entreen.

Derfor er synsmandens bemærkning 'KN' uden betydning for ejerskifteforsikringens dækning af den anmeldte skade.

Forsikringsselskabet lægger stor vægt på de i tilstandsrapporten nævnte gamle skader, der benævnes skader i entreen, som er midt i huset. Den i nærværende sag omhandle svampe- og råds-kade er oppe på øversteloftet, under taget og langs kanten af tagkonstruktionen.

Det gøres gældende, at det ikke var nødvendigt med destruktive indgreb for at konstatere den anmeldte skade.

Der er således ingen som helst årsagssammenhæng mellem den i tilstandsrapporten noterede 'KN' og klagers manglende destruktive indgreb inden overtagelsen af huset.

...

Kravet fastholdes derfor i sin helhed."

Selskabet har i brev af 7/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Advokaten oplyser, at det er irrelevant at taget er udført inden byggelovgivningen som trådte i kraft den 01.01.17, fordi taget er udskiftet og derfor ikke fra 1950'erne, men det er meget relevant da taget er fra 1980'erne og langt inden byggelovgivningen trådte i kraft.

Derudover ligger halm på loftet, som er blevet brugt til isolering, dette var almindeligt da huset blev bygget i 1950'erne, halmen er ikke blevet fjernet, da taget blev udskiftet.

Både halm og spor af misfarvning af læk og kondens var tydelige for køber ved besigtigelsen inden købet.

I tilstandsrapporten er der ved pkt. 8.1 en KN (UN) bemærkning fra tilsynsmanden, han noterer, at der i gangen øverst på tapetet og loftet er spor efter en læk.

Ejer af huset oplyser i 'Oplysninger fra sælger' at der har været en læk i gangen, dette kom fra skorstenen.

Det påligger køber at undersøge KN (UN) nærmere inden overtagelse af huset, da KN (UN) henviser til at dette punkt skal undersøges nærmere, da det kan tyde på alvorlige fejl eller skader, som må udbedres med det samme eller inden for kort tid, da det ellers vil kunne medføre stor skade på bygningen.

Havde køber undersøgt KN (UN) nærmere inden overtagelse af bygningen, ville han kunne se at den mørke farve/kondens førte videre fra skorstenen, og havde han kunne konstatere om der var tale om fugt/svamp inden overtagelsen.

Køber bor i huset i mere end 3 år inden de føler sig syge, og vælger at undersøge loftet for svamp.

Svamp bliver konstateret i remmerne under loftet, som ikke er indrettet til beboelse.

Der skal lægges til mærke at i dokumentationen for testen taget den 26.05.21 mere en 3 år og 8 mdr. efter overtagelsen af huset, ses tydeligt at talen er om en overflade test, på et enkelt sted i remmen mellem spærre.

Der kan derfor kun konkluderes, at testen viser spor efter svamp på en enkelt overflade, og på et enkelt sted på loftet, 3 år og 8 mdr. efter overtagelse af bygningen.

Der er ikke foretaget svamp-/luftprøver på loftet eller i beboelsesområdet, som kan bevise at der er tale om så massiv skimmelvækst i luften som fører til, at huset ikke var beboeligt ved overtagelsen af huset for 3 år og 8 mdr. inden testen blev taget.

Der er derfor en sandsynligt at svampen ikke er opstået før efter almindelig beboelse og overtagelse af huset. Problemerne som de nu har med svamp kunne muligvis være undgået, hvis køber havde undersøgt punktet KN 8.1, og lavet de nødvendige indgreb i bygningen for at forebygge mulig udvikling og spredning af svamp.

Vores syn og skøn mand har været i huset i forbindelse med en anden skade i april 2020, da tog han billeder af skorstenen, og var der igen i juni 2021 i forbindelse med denne anmeldte skade.

Ankenævnet for Forsikring

7.

97917



Billede fra den 30.04.20



Billede taget fra 03.06.21

På begge billeder, ses de samme spor af misfarvninger på grund af kondens/læk som der henvises til i pkt. 8.1 KN (UN), i tilstandsrapporten, og som sælger har oplyst om i oplysninger fra sælger.

Henvisende til pkt. 30.03 i Ejerskifteforsikringsbetingelserne omfatter forsikringen ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, uden at forholdene er belyst forkert. Det er konstateret at pkt. 8.1 KN (UN) ikke er belyst forkert, og var det meget relevant og betydningsfuldt at blive undersøgt inden overtagelse af huset.

KN (UN) betyder at punktet skal undersøges nærmere, da det er et tydeligt tegn på, at der kan være tale om alvorlig tegn på skade eller andre forhold, f.eks. mulighed for skimmelvækst visende til punkt 8.1 i tilstandsrapporten.

I dette tilfælde viser KN (UN) i pkt. 8.1 direkte til sælgers oplysninger i punkt 1.4, hvor sælger oplyser, at der er lavet reparationer på grund af en læk i gangen.

Da det bliver nævnt positivt i teksten, at skorstenen afgav fukt/kondens, og at loftet er tydeligt påvirket af tegn på lækage, så ville en naturlig del af en sådan undersøgelse, taget i betragtning at det er et ældre hus, være en skimmelsvampsundersøgelse inden overtagelse af bygningen.

Køber har undladt at følge vejledningen i tilstandsrapporten og undersøgt KN (UN) punktet, hvor der oplyses at der i gangen på den øverste del på tapetet og loftet er mærker af der har været en læk omkring skorstenen.

Skaden er derfor direkte undtaget i forsikringsbetingelserne, da problemet er blevet belyst med et KN (UN) punkt i tilstandsrapporten, og køber undlader at undersøge KN (UN) punktet indtil 3 år og 8 mdr. efter overtagelse af huset, hvor mulig svamp har fået lov til at udvikle sig.

Købers advokat henviser til at sælger har oplyst, at dette kom i forbindelse med at oliefyr/kedel blev skiftet, men er blevet repareret.

Dette fritager ikke køber ansvaret for at lave de nødvendige undersøgelser af bygningen som KN (UN) punkterne henviser til.

Tilsynsmanden kan og skal ikke begynde at lave fysiske indgreb i bygningen, han skal notere det som han ser, uden at skulle lede, bore e.l. for at finde frem til årsagen til fejlene, som han har opdaget.

Dette er præcis det som tilsynsmanden har lavet i tilstandsrapporten. KN (UN) er markeret der hvor han kan se, at tilfældet burde undersøges nærmere af køber inden overtagelse.

Henvisende til betingelserne for ejerskifteforsikringen, er det en betingelse for dækning at skaderne er opstået inden overtagelse af bygningen.

I dette tilfælde er der konstateret svamp i tagkonstruktionen 3 år og 8 mdr. efter overtagelse af huset.

Køber vurderer at svampen er opstået inden overtagelse af huset, dette fører til KN (UN) punktet i 8.1, som køber har valgt ikke at undersøge nærmere før end 3 år og 8 mdr. efter overtagelsen.

Havde køber undersøgt KN (UN) punktet i 8.1 inden overtagelse ville han som tidligere nævnt kunne konstatere, at der var spor af lækage på væggen og loftet som førte videre op til skorstenen og loftet. Der er således intet gjort for at forebygge udvikling af svamp i de 3 år og 8 mdr. de har boet i huset.

Det er forsikringstager som skal bevise, at der var tale om svamp i huset inden overtagelse af huset, dette har forsikringstager ikke kunne bevise, derudover har forsikringstager undladt at følge

tilstandsrapporten og undersøge pkt. 8.1 KN (UN) nærmere og derved forebygge udvikling af svamp i huset.

Der skal også bemærkes, at der kun er lavet en undersøgelse på remmene på loftet, og et enkelt sted på loftet, og ikke i selve beboerarealet, så der kan heller ikke konstateres at huset er ubeboeligt.

Skaden er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen henvisende til pkt. 30.03 da punktet var be-lyst korrekt som et KN (UN) i tilstandsrapporten, hvor køber vælger ikke at undersøge KN (UN) punktet. Det er usandsynligt at problemet med svamp som køber nu har 3 år og 8 mdr. efter over-tagelsen er opstået inden overtagelse af huset."

Klagerens advokat har i brev af 19/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Der er uenighed mellem parterne om tagets alder, og forsikringsselskabet har ikke dokumenteret tagets alder.

Der ligger ikke halm på loftet, men i udhænget. Halmen er ikke benyttet som isolering af loftet. Halmen blev brugt således, at træk ikke kom op gennem udhænget, idet man inden det nuværen-de hanebjælkeloft har haft bølgeformet asbest tag. De nedvendte bølger fastmonteres, imens de opadgående bølger giver mulighed for vind/træk at søge ind på loftet. Der bliver således suget luft ind på den ene side henover loftet, og ud igen på modsatte side. Dette er en naturlig form for ventilation.

Den nuværende tagkonstruktion giver ikke denne mulighed, idet de monterede indvendige træ-plader strækker sig helt ud til udhænget og blokerer derved al form for ventilation på øverstelof-tet.

Forsikringsselskabet gør gældende, at både halm, spor af misfarvning og kondens var tydelig for køber. Halmen var synlig, men gav ikke anledning til noget bekymring, ej hellere bemærkninger i tilstandsrapporten. Lækagen og kondensen skete i midten af huset, idet varmen ikke nåede op på til den øverste del af kaminen og ud ad skorstenen.

Det er klagers opfattelse, at det er en mangel ved tilstandsrapporten, at den byggesagkyndige ikke har bemærket - eller muligvis har undladt at undersøge - loftets tæthed. Denne mangel i tilstands-rapporten har medvirket til, at klagerne ikke er blevet opmærksom på disse forhold, som i har med-ført udhæng og loft skade, som ikke blot nedsætter bygningens værdi, men giver i den grad hel-bredsmæssige udfordringer.

I tilstandsrapporten punkt 8,1 er der noteret, at det er i midter etagen (ikke øverste loft) har væ-ret problemer med kaminen, men der står videre, at det er sat i stand. Skaden skete i væggen ind-vendigt omkring skorstenen/kaminen, men ikke på det øverste loft øverst omkring toppen af skorstenen/kaminen, som vedlagte billeder henviser til. Dertil kan der oplyses, at der i 2018 var en betydelig renovering af kælderen i forbindelse med anden forsikringssag. Kælderloftet blev taget ned og sat op på ny, i denne anledning havde vi mulighed for at undersøge væggene indvendig, hvilket blev gjort. Dog er det ikke midteretagen, som skal omtales i denne konkrete sag, men øverste loftet og udhænget.

Det bemærkes, at hvis den gamle lækage omkring skorstenen var blevet udbedret, som oplyst af sælger, og ikke er bestridt af forsikringsselskabet, vil eventuel fugt og svampevækst for længst være forsvundet efter så mange år, hvorfor dette ikke kan være årsagen til den eksisterende skimmelsvamp mv. Dette – sammenholdt med det faktum at skimmelsvampen befinder sig et helt andet sted i bygningen – understøtter klagers anbringende om, at det ikke ville have ført til andet resultat at undersøge området omkring skorstenen nærmere (KN).

Forsikringsselskabet har vedlagt to billeder, som viser mørk og grå belægning øverst oppe. De har ikke vedlagt andre billeder, hvordan resten af øversteloftet ser ud. Alle træflader på øversteloftet er fyldt med svampevækst, men de billeder er ikke vedlagt, hvilket er beklageligt. Der henvises til vedlagte billeder.

Svampen er ikke kun under remmene under loftet, men fordelt over hele loftet.

Det er korrekt, at klager har boet i huset længere end tre år. Klager har dog løbende med tiden fået gener, som er blevet værre og værre, hvorfor de til sidst fik undersøgt huset, hvorefter de fik konstateret svampen på loftet. Det er således ikke korrekt, at generne er kommet mere end 3 år efter overtagelsen.

Der findes ingen grænseværdi for, hvor meget skimmelsvamp mennesker kan tåle, før de får helbredsproblemer. Det er nemlig meget forskelligt, hvor lidt eller hvor meget der skal til, før mennesker reagerer på skimmelsvamp. Undersøgelser viser dog, at allergikere er mest følsomme over skimmelsvamp. [Virksomheden] har i sin rapport oplyst, at der på loftet er gruppe C svamp, hvilket vil sige, at er MM-surface tallet er over 450. Testen, som blev taget på klagers loft gav et udslag, som viste at MM-surface tallet var 14554. Dette tal er alarmerende højt og giver i den grad anledning til helsemæssige udfordringer.

Forsikringsselskabets sagsbehandler har ingen forudsætninger for at underkende den fagkyndige vurdering, som er foretaget af skimmelsvampen på loftet.

Det gøres gældende, at tagkonstruktionen er mangelfuld, og at det er årsagen til skimmelsvampen på loftet. Den er ikke udført efter forskrifterne, idet der ikke er nogen form for ventilation. Mangel på naturlig ventilation gør, at udhænget er rådnet. Skimmelsvamp har haft gode vilkår for at sprede sig tværs over det øverste loft. Var dette nævnt i tilsynsrapporten ville køber haft mulighed for at undersøge dette nærmere.

Der henvises i øvrigt til det tidligere anførte, og kravet fastholdes i sin helhed."

Selskabet har i brev af 31/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Derudover har advokaten nu bedt retten om at til nævne en syn og skøns mand.

Der kan konstateres, at havde forsikringstager fulgt anvisningerne ved pkt. 8.1 KN (på dansk UN/undersøges nærmere) i tilstandsrapporten, havde de kunne opdage, hvis der var tale om skimmelsvamp eller om der var brug for udbedringer for at forebygge skimmelsvamp.

Således kunne de have forhindret de problemer, som de nu har med skimmelsvamp.

KN betyder, at der bør undersøges nøjere. KN beskriver, at skaden eller fejlen er således, at den synlige undersøgelse ikke er tilfredsstillende for at vurdere, om skaden i sig selv eller om eventuelle følger.

Derudover har forsikringstager eller dennes advokat ikke kunne løfte bevisbyrden for, at problemerne som de nu har med skimmelsvamp var til stede inden overtagelse af huset, som der er krav ved ejerskifteforsikringen jf. pkt. 13.00 i ejerskifteforsikringsbetingelsen.

[Klagerens advokat] konstaterer at forsikringsselskabet ikke kan dokumentere tagets alder.

Der skal gøres opmærksom på, at det ikke er forsikringsselskabet som skal dokumentere tagets alder, men forsikringstager selv, som skal dokumentere sin påstand og krav.

Ligeledes er det forsikringstager som skal dokumentere at huset var ubeboeligt på grund af skimmelsvamp inden overtagelse af huset, og at dette ikke stammer fra KN punktet i tilstandsrapporten.

Taget som blev skiftet ud for en del år siden, er udskiftet inden byggeloven trådte i kraft i 2017 og har der ikke været problemer med skimmelsvamp førend nu, hvor køber har overtaget huset og der er nu bor folk på begge etager i forhold til tidligere inden overtagelse hvor huset blev meget sparsomt beboet.

Os bekendt, er der kun lavet undersøgelse for skimmelsvamp i et par remmer på loftet, der er ikke lavet indendørs luftprøver på hver etage, som beviser at huset er ubeboeligt.

[Klagerens advokat] påstår, at det er tagkonstruktionen som er årsagen til skimmelsvampen, og ikke skorstenen.

Taget var synligt for køber både indvendigt og udvendigt, ligesom skorstenen med de sorte striber fra vand var synlig for køber, inden overtagelse af huset.

Advokaten henviser til pkt. 8.1 at der er noteret, at der i mitter etagen har været problemer med kaminen.

I tilstandsrapporten som er oversat til dansk står pkt. 8.1 'På øverste etage er tapet og loft mærket af, at der har været en læk. Ifølge ejeren, opstod denne efter at kedel/oliefyr blev udskiftet. Skorstenen afgav væde (kondenserede), men dette er sidenhen udbedret'

Derudover har sælger oplyst i sælgers oplysninger pkt. 1.4, at der er lavet reparationer på grund af en læk i gangen, og at blev der lagt rør i kaminen.

Det kan ikke forstås anderledes end, at der har været problemer med væde/kondens fra skorstenen, og at dette bør undersøges nærmere, inden overtagelse af huset som KN i pkt. 8.1 også henviser til.



Billedet af skorstenen, viser at den går hele vejen op gennem etagerne, helt op til loftet, og at der er tydelige spor af vand på skorstenen, som viser, at der er tale om kondens/vand på skorstenen.

Den byggesagkyndige kan og skal ikke vurdere konsekvensen eller årsagen til dette, derfor markerer han et KN punkt i tilstandsrapporten.

Forsikringstager mener, at der er mangel ved tilstandsrapporten, at den byggesagkyndige ikke har bemærket – eller muligvis har undladt at undersøge – loftets tæthed.

Den byggesagkyndige kan og skal ikke gøre fysiske indgreb i bygningen og begynde at lede, bore e.l. for at finde frem til årsagen til fejlene, som han har opdaget, derfor bliver der oplyst KN der hvor han kan se, at den synlige undersøgelse ikke er tilfredsstillende for at vurdere, om der er tale om skade eller følger efter en skade.

Der er konstateret, at forsikringstager ikke har fulgt anvisningen i tilstandsrapporten inden overtagelse af huset, og nu har problemer med skimmelsvamp. Dette kunne højst sandsynligt være undgået om anvisningerne i tilstandsrapporten pkt. 8.1. KN var fulgt.

Køber har pligt til at undersøge huset inden overtagelse, har han ikke de nødvendige kompetencer, har han mulighed for at medbringe en sagkyndig person, for at besigtige huset inden overtagelse.

Havde forsikringstager/køber inden overtagelse af huset foretaget relevante undersøgelser, ville han være bekendt med muligheden for udvikling af svamp i tagkonstruktionen på grund af læk ved skorstenen, og kunne have forhindret eventuel opståen og spredning af skimmelsvamp.

Skaden er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen henvisende til pkt. 13.00 i ejerskifteforsikringsbetingelserne."

Ankenævnet for Forsikring

13.

97917

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af sælgerens oplysninger vedrørende ejendommen af 7/6 2017 fremgår bl.a.:

1.4 Er der foretaget udbedringer grundet skade, som har medført vækst, råd, svamp eller muller i

- Kælder/krybekælder/ventileret hulrum? Ja ☐ Nej ☒ Ved ikke ☐
Hvis ja, hvilken skade, hvor og hvornår?

- Ydervægge, indvendige vægge/facader, og skillevægge? Ja ☐ Nej ☒ Ved ikke ☐
Hvis ja, hvilke skader, hvor og hvornår.

- Vinduer, døre? Ja ☐ Nej ☒ Ved ikke ☐
Hvis ja, hvilken skade, hvor og hvornår?

- Loft, gulv i etage adskillelse? Ja ☒ Nej ☐ Ved ikke ☐
Hvis ja, hvilken skade, hvor og hvornår.

Mindre utæthed i entreen, kom fra skorstenen - Ændredes når skorstensfejeren installerede rør i hele skorstenspipen.

- Gulv Ja ☐ Nej ☒ Ved ikke ☐
Hvis ja, hvilken skade, hvor og hvornår?
- Tag? Ja ☐ Nej ☒ Ved ikke ☐
Hvis ja, hvilken skade, hvor og hvornår?

2. Tag

2.1 Er eller har taget været utæt (herunder kel og inddækninger)?

- Ja ☐ Nej ☒ Ved ikke ☐
Hvis ja, er disse fejl udbedret?

2.2 Er eller har der været skade/fejl i/ved skorstenen (f.eks. løbesod, sprækker, afskalling)?

- Ja ☒ Nej ☐ Ved ikke ☐
Hvis ja, hvilke skader/fejl? Hvornår?

Se punkt 1.4 2014

2.3 Er eller har der været utætheder i tagrende og eller nedløbsrør?

- Ja ☐ Nej ☒ Ved ikke ☐
Hvis ja, hvor er der repareret utætheder? Hvornår?

2.4 Er det spærret for adgang skunk? Ja ☐ Nej ☒ Ved ikke ☐

- Hvis ja, hvordan? Hvor er adgangen blokeret?
Hvis nej, hvor er der installeret adgangsluger?

2.5 Er der spærret for adgang til tagrummet? Ja ☐ Nej ☒ Ved ikke ☐

- Hvis ja, hvordan
Der er installeret en luge.

Af tilbud på ejerskifteforsikring af 14/6 2017 fremgår bl.a.:

Ankenævnet for Forsikring

14.

97917

"Særlige forhold

Ejerskifteforsikringen dækker ikke mulige skader og følger af forhold, som er nævnt i bygningsbesigtigelsen:

Punkt A 1.6, 2.4, 3.2,

Punkt B 8.1"

Af notat fra undersøgelse for svamp af 31/5 2021 fremgår bl.a.:

"Jeg foretog 1 MycoMeter lokalitets prøver.

Prøven blev taget fra rem mellem spærreerne. Prøven viste MM-lokalitet tal 14554, det er i gruppe C.

Mycometer-surface prøverne er delt i 3 grupper. MM-surface tal ≤ 25 (mængden af svamp er ikke over almindeligt niveau) Gruppe B MM-Surface tal 25 og < 450 (mængden af svamp er over normalt niveau) Gruppe C: MM-Surface tal er ≥ 450 (mængde af svamp er høj, her er der aktiv svamp).

Min konklusion

Her forefindes aktiv svamp spredt rundt i det gamle tømmer over det hele på loftet, også ses der mindre docer af svamp, der smittet over i undertaget. Svampen må fjernes hurtigst muligt."

Af mail af 13/7 2021 fra skadeservicefirmaet fremgår bl.a.:

"Næsten alt tømmer i tagkonstruktionen er angrebet af hvid træsvamp. MM tallet (farlige partikler) ligger over 14.000 på nogle steder, så dette skal tages i fuld alvor, og fjernelse af svampen bør påbegyndes så hurtigt som muligt.

Før svampen bortskaffes, må der skabes luftcirkulation. Hvid træsvamp trives kun i stillestående og indeklemmt luft, og derfor må der åbnes nede ved udhænget, hvor undertaget kommer alt for langt ned og blokerer for luftcirkulation. Måden som undertaget er lagt på er forkert i forhold til byggeri på Færøerne. Undertaget bør ikke blokere for at der er naturlig cirkulation på loftet, dertil er der lagt hø/halm, isoleringsmåtter m.m. nedover udhænget, som forårsager, at der slet ikke er nogen luftcirkulation på loftet. Tilstopning af naturlig luftcirkulation, når der lægges tag ovenpå, er efter vores skøn årsagen til svampeangrebet.

Svampen går sædvanligvis i hi om vinteren, når varmen aftager. Når varmen tiltager igen, vågner denne igen og begynder at røre på sig. På undersøgelsesdagen, var der 26 grader på det øverste loft, og er dette den ideelle temperatur til at formere sig hos den hvide træsvamp, og grundet at luftcirkulationen som bør være på loftet, er blokeret, fortsætter den med at formere sig.

Hul på min. Ø60 med net eller rist, bør installeres i selve udhænget hele vejen rundt, ca. 4 stk. i hver side og hø/halm m.m. isolering m.m. som ligger ovenpå udhænget, bør fjernes.

Når dette er gjort, skal svampen bortskaffes. Dette kan gøres med svampedræbende kemikalier eller tørre, hvis det bliver gjort på den rigtige måde."

Ankenævnet for Forsikring

15.

97917

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"13.00 Tidsbestemte bestemmelser

13.01 Forsikringen omfatter skade og risiko for skade, som forelå på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen, og som bliver stadfæstet og anmeldt i forsikringsperioden.

...

D. Skade og risiko, som er omfattet af forsikringen

30.00 Hvad er omfattet af forsikringen

30.01 Forsikringen omfatter reparation af aktuel skade og fysiske forhold i bygningerne, der medfører en nærtliggende fare for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsafsnit.

30.02 Begrebet skade, omfatter brud, lækage, forvanskning, svækkelse, opståen af revner, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningerne, som væsentlig forringer værdien eller anvendelsesmulighederne på bygningerne, sammenlignet med andre bygninger i samme alder og i almindelig god stand. Manglende bygningskomponent kan være en skade.

30.03 Begrebet nærtliggende fare for skade betyder, at der erfaringsmæssigt vil ske en skade, hvis ikke omfattende vedligeholdsmæssige eller andre forebyggende foranstaltninger iværksættes.

Undtagelser og begrænsninger

Forsikringen omfatter ikke:

- a) Forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten, undtaget, hvis forholdene utvetydigt er forkert beskrevet i rapporten. Der er tale om forkert beskrevne forhold, hvis beskrivelsen er misvisende, eller hvis den ikke er grundig nok, således, at en køber, på basis af bruge rapporten, ikke har haft anledning til vurdere de faktiske forholds art, omfang og betydning."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1950'erne. Klageren overtog ejendommen i september 2017, og den 3/6 2021 anmeldte hun, at der var betydelige forekomster af skimmelsvamp i tagkonstruktionen, og at ventilationen var utilstrækkelig.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der er årsagssammenhæng mellem tilstandsrapportens KN-anmærkning i punkt B 8.1, som klageren ikke har undersøgt nærmere, og at klageren, der først har anmeldt forholdet 3,5 år efter overtagelsen af ejendommen ikke har bevist, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet.

Klageren ønsker udbedring af det anmeldte forhold og anfører, at huset er ubeboeligt på grund af helbredsmæssige gener som familien oplever som følge af skimmelsvamp. Hun har anført, at tagkonstruktionen ikke er udført i henhold til forskrifterne, da de indvendige træplader strækker sig helt ud til udhænget og blokerer for ventilation i loftrummet. Hun har videre anført, at "desuden oplyste forsikringsselskabets egen taksator overfor klagerne, at der var for tæt oppe på loftet/under taget, da han var på besigtigelse i forbindelse med den første forsikringssag, hvilket også underbygger anbringendet om, at en sagkyndig ved almindelig besigtigelse burde have bemærket manglen. Det kan dog ud fra forsikringsselskabets brev af 20.04.2022 udledes, at selskabet ikke vil vedstå sig dette længere". Hun har anført, at der ikke er årsagssammenhæng mellem KN-anmærkningen i tilstandsrapportens punkt B 8.1 og skimmelsvampen i loftrummet, da den omtalte skade blev udbedret af sælgeren.

Selskabet har anført, at klageren har boet i huset i mere en 3,5 år inden anmeldelsen, og at problemerne med svamp er opstået efter overtagelsen. Selskabet har oplyst, at dets taksator var på loftet i forbindelse med en anden skade fra 2020, hvor der ikke kunne konstateres nogen skade. Selskabet har videre anført, at der inden overtagelsen af ejendommen var meget lidt beboelse i ejendommen, og at der nu bor folk i overetagen og underetagen, hvilket har medført mere varme i huset, som kan have aktiveret svamp i tagkonstruktion. Selskabet har anført, at der ikke er foretaget prøver af indeklimaet.

Det fremgår af tilstandsrapporten af 13/6 2017 under punkt B 8.1 med karakteren "KN", at "i entreen på øverste etage er tapet og loft mærket af, at der har været en læk. Ifølge ejeren opstod denne efter at kedel/oliefyr blev udskiftet. Skorstenen afgav væde (kondenserede), men dette er sidenhen udbedret".

Af tilstandsrapportens oplysninger om skadekendetegn fremgår det, at "skadekendetegnet KN beskriver, at skaden eller fejlen er således, at den synlige undersøgelse ikke er tilfredsstillende for at vurdere om skaden i sig selv eller om eventuelle følger".

Ankenævnet for Forsikring

17.

97917

Af notat fra undersøgelse for svamp af 31/5 2021 fremgår det, at "prøven blev taget fra rem mellem spærreerne. Prøven viste MM-lokalitet tal 14554, det er i gruppe C. ... Gruppe C: MM-Surface tal er ≥ 450 (mængde af svamp er høj, her er der aktiv svamp). Min konklusion: Her forefindes aktiv svamp spredt rundt i det gamle tømmer over det hele på loftet, også ses der mindre docer af svamp, der smittet over i undertaget. Svampen må fjernes hurtigst muligt".

Det fremgår af mail af 13/7 2021 fra skadeservicefirmaet, at "næsten alt tømmer i tagkonstruktionen er angrebet af hvid træsvamp. MM tallet (farlige partikler) ligger over 14.000 på nogle steder, så dette skal tages i fuld alvor, og fjernelse af svampen bør påbegyndes så hurtigt som muligt. Før svampen bortskaffes, må der skabes luftcirkulation. Hvid træsvamp trives kun i stillestående og indeklemmt luft, og derfor må der åbnes nede ved udhænget, hvor undertaget kommer alt for langt ned og blokerer for luftcirkulation. Måden som undertaget er lagt på er forkert i forhold til byggeri på Færøerne. Undertaget bør ikke blokere for, at der er naturlig cirkulation på loftet, dertil er der lagt hø/halm, isoleringsmåtter m.m. nedover udhænget, som forårsager, at der slet ikke er nogen luftcirkulation på loftet. Tilstopning af naturlig luftcirkulation, når der lægges tag ovenpå, er efter vores skøn årsagen til svampeangrebet. Svampen går sædvanligvis i hi om vinteren, når varmen aftager. Når varmen tiltager igen, vågner denne igen og begynder at røre på sig. På undersøgelsesdagen, var der 26 grader på det øverste loft, og er dette den ideelle temperatur til at formere sig hos den hvide træsvamp, og grundet at luftcirkulationen som bør være på loftet, er blokeret, fortsætter den med at formere sig. Hul på min. Ø60 med net eller rist, bør installeres i selve udhænget hele vejen rundt, ca. 4 Stk. i hver side og hø/halm m.m. isolering m.m. som ligger ovenpå udhænget, bør fjernes. Når dette er gjort, skal svampen bortskaffes. Dette kan gøres med svampedræbende kemikalier eller tøris, hvis det bliver gjort på den rigtige måde".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 13.01 fremgår det, at "forsikringen omfatter skade og risiko for skade, som forelå på tidspunktet for købers overtagelse af ejendommen, og som bliver stadfæstet og anmeldt i forsikringsperioden".

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

Nævnet finder, at bemærkningen i tilstandsrapport af 13/6 2017 under punkt B 8.1 med karakteren "KN", hvor det fremgår, at "i entreen på øverste etage er tapet og loft mærket af, at der har været en læk. Ifølge ejeren opstod denne efter at kedel/oliefyr blev udskiftet. Skorstenen afgav væde (kondenserede), men dette er sidenhen udbedret" ikke beskriver de anmeldte forhold, hvorfor selskabet under henvisning til denne bemærkning i tilstandsrapporten ikke har været berettiget til at afvise dækning.

Svamp

Nævnet lægger efter sagens oplysninger til grund, at der er tale om forekomst af skimmelsvamp i tagkonstruktionen og ikke hvid tømmer svamp.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) 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 2) 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.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren på det foreliggende usikre grundlag, hvor der kun er fremlagt en enkelt MycoMeterprøve i tagrummetudtaget mere end 3 år efter overtagelsen af ejendommen, ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold

vedrørende råd eller svamp i tagkonstruktionen, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder videre, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et massivt skimmelangreb, der i sig selv havde en intensitet og et omfang, der nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1950'erne, at taget ikke er blevet udskiftet i sælgerens 10-årige ejertid, og at der er oplysning om, at udnyttelsen af ejendommen er ændret efter klagerens overtagelse af ejendommen, idet selskabet over for nævnet bl.a. har anført, at "forsikringstager oplyser, at inden overtagelse af huset, var der meget lidt beboelse i huset og var der kun beboelse i kortere perioder. Efter overtagelsen af huset, bor der nu folk på overetagen og i lejligheden i underetagen. Dette har medført mere varme i huset, og har muligvis aktiveret svamp i den rådne tagkonstruktion, dvs. efter overtagelse af huset".

Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke er oplysning om, at fugtforholdene på overtagelsestidspunktet har forårsaget nedbrydning af trækonstruktionerne. Der er heller ikke målt fugtværdier, som understøtter, at der skulle være risiko herfor.

Nævnet har videre lagt vægt på, at der ikke foreligger målinger af skimmelsvampeforekomsternes eventuelle påvirkning af indeklimaet i beboelsen. Klageren har derfor ikke ved sagkyndig rapport e.l. bevist, at der på overtagelsestidspunktet forekom skimmelsvampkoncentrationer i ejendommens beboelsesrum i et omfang, der påvirkede brugbarheden af disse nævneværdigt.

Det forhold, at det af mail af 13/7 2021 fra skadeservicefirmaet fremgår, at næsten alt tømmer i tagkonstruktionen er angrebet af hvid træsvamp, og at der er lagt halm i udhænget, som forårsager, at der slet ikke er nogen luftcirkulation på loftet, kan ikke føre til andet resultat.

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

Ventilation

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet på baggrund af den fremlagte mail af 13/7 2021 fra skadeservicefirmaet at måtte lægge til grund, at loftet er utilstrækkeligt ventileret. Nævnet finder, at selskabet skal dække etablering af ventilation i tagkonstruktionen i overensstemmelse med anbefalingerne i mailen.

Nævnet har navnlig lagt vægt på, at det bl.a. fremgår af rapporten, at "før svampen bortskaffes, må der skabes luftcirkulation. ... Måden som undertaget er lagt på er forkert i forhold til byggeri på Færøerne. Undertaget bør ikke blokere for at der er naturlig cirkulation på loftet, dertil er der lagt hø/halm, isoleringsmåtter m.m. nedover udhænget, som forårsager, at der slet ikke er nogen luftcirkulation på loftet. Tilstopning af naturlig luftcirkulation, når der lægges tag ovenpå, er efter vores skøn årsagen til svampeangrebet. Svampen går sædvanligvis i hi om vinteren, når varmen aftager. Når varmen tiltager igen, vågner denne igen og begynder at røre på sig. På undersøgelsesdagen, var der 26 grader på det øverste loft, og er dette den ideelle temperatur til at formere sig hos den hvide træsvamp, og grundet at luftcirkulationen som bør være på loftet, er blokeret, fortsætter den med at formere sig. Hul på min. Ø60 med net eller rist, bør installeres i selve udhænget hele vejen rundt, ca. 4 Stk. i hver side og hø/halm m.m. isolering m.m. som ligger ovenpå udhænget, bør fjernes".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Ankenævnet *for* Forsikring

21.

97917

Selskabet, Betri Trygging, skal dække etablering af ventilation i tagkonstruktionen i overensstemmelse med anbefalingerne i mailen af 13/7 2021 i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

I øvrigt får klageren ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Thønnings', is written over a light blue rectangular background.

Peter Thønnings