

Ankenævnet for Forsikring

Den 29. juni 2022 blev i sag nr. 98044:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring med basis dækning. Den forsikrede ejendom er opført i 2005. Klageren overtog ejendommen 1/2 2018 på baggrund af tilstandsrapport af 26/4 2017. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
"	A. Primære bygningsdele	
...		
3. Vinduer og døre		
3.4 Sålbenke	K1	Sålbenk/kant under 2 kældervinduer mod øst synes med begrænset fald.
		"

I klageskema af 21/3 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

På 1. salen i vores hus har vi to Velux vinduer. Vi opdagede i december sorte render ned langs begge vinduer. Vi kontaktede [husforsikringsselskab], hvor vi har vores bygningsforsikring. De sendte ... fra [tømrerfirma], der konstaterede at der var utæthed på inddækningen af Velux vinduerne på taget. Vi skulle overgive sagen til Alm. Brand hvor vi har vores ejerskifteforsikring. Vi har haft to forskellige repræsentanter fra Alm Brand der mener det er kondensvand grundet kulde. Efter afslag fra Alm Brand henvendte jeg mig igen til [tømrerfirma]. [Medarbejder fra tømrerfirma] afslog af det var kondens, men helt klart en utæthed ved inddækningen af Velux vinduerne udvendigt på tagsiden.

Lad mig tilføje at efter at have boet i huset i 4 år var det først i december vi fik problemer med de sorte render langs vinduerne.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Inddækningen af Velux vinduerne bliver udskiftet."

Selskabet har af 21/4 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Klageren klager over, at Alm. Brand har afvist at betale erstatning for udskiftning af inddækning ved Velux vinduer.

Klager har oprettet Ejerskifteforsikring i Alm. Brand med gældende betingelser nr. ES 1603 - bilag A.

...

Sagens forløb

Klager anmelder den 7. januar 2022, at der den 14. december 2021 er kommet plamager rundt om to vinduer. På 1. sal har de to Velux vinduer og mellem disse, er der misfarvninger, der tyder på, at der er indtrængende vand. Se bilag B.

Klager oplyser, at de ligeledes har anmeldt forholdet til deres Husforsikring, som er i andet selskab.

Husforsikringsselskabet vil gerne dække selve vandskaden. Klager har vedlagt besigtigelsesrapport af den 7. januar 2022, som er fra Husforsikringsselskabet.

Selskabet besigtiger ejendommen den 10. januar 2022. Forholdet afvises, jf. klagers bilag "Generelt skadebrev 28-01-2022". Selskabet skal bemærke, at der i brevet, er noteret forkert årstal for besigtigelsen.

Den 31. januar 2022 vender klager tilbage - bilag C - hvilket selskabet besvarer den 17. februar 2022 - bilag D. Klager oplyser, at han ikke kan godtage vores afvisning og ønsker en genbesigtigelse. Selskabet genbesigtiger den 16. marts 2022 og forholdet afvises på ny den 17. marts 2022 - klagers bilag '... [adresse]'.

Tilstandsrapporten - bilag E - er udarbejdet den 26. april 2017. Klager har overtaget ejendommen den 1. februar 2018. Ejendommen er fra 2005.

Sagens begrundelse

Indledningsvis skal vi henlede opmærksomheden på, at det er klager, som skal dokumentere eller på anden måde sandsynliggøre, at der er en dækningsberettiget begivenhed.

Ejerskifteforsikringen dækker forhold, der var til stede ved tilstandsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter rapportens udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden. Se betingelsernes afsnit 2. punkt 2.1.3.

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i

forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Se betingelsernes afsnit 2, punkt 2.2.

Ved vores besigtigelse den 10. januar 2022, var der, ifølge vores skadekonsulent, tydelig kondensdannelse på Velux vinduerne. Ligeledes var der tegn efter tidligere løbere på karmene, som følge af kondensdannelse på Velux vinduerne. Der kunne ved besigtigelsen ikke måles eller ses forhold, der indikerer, at der trænger vand ind udefra.

Efter genbesigtigelsen, er det fortsat selskabets opfattelse, at årsagen til skjolder og skimmel er kondens på Velux vinduerne. Der kunne ikke konstateres tegn på utætheder i området, hverken på inddækninger, fuge eller tagsten.

Klager oplyser, i sin klage til Nævnet, at det først var i december (2021) de fik problemer med sorte render langs vinduerne. Dette stemmer overens med klagers anmeldelse - bilag B - samt oplysninger til vores skadekonsulent - bilag '[adresse]', nederst side 1.

Kondens på vinduer er ikke usædvanligt forekommende. Kondens opstår på indersiden af termoruder, hvis temperaturen på det indvendige glaslag er lavere end rumluftens dugpunktstemperatur. Kondens kan være svært at undgå, blandt andet i årets kolde måneder. Hvis kondens gennem længere tid løber ned på vinduesramme/-karm eller, som i det aktuelle tilfælde, på lysningen, så kan det medføre vækst af skimmelsvamp.

Det er ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet er derfor ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Hvis der er tale om en utæthed ved inddækningen af Velux vinduerne udvendigt på tagsiden, så mener vi ikke, at klager har dokumenteret eller på anden måde sandsynliggjort, at forholdet var til stede ved hans overtagelse af ejendommen, hvilket er en betingelse for dækning over ejerskifteforsikringen.

Konklusion

Hvis årsagen til de sorte render langs vinduerne er på grund af utæthed på inddækningen ved Velux vinduet, så har klager ikke sandsynliggjort, at der var utætheder på inddækningen inden hans overtagelse af ejendommen i februar 2018. Forholdet er, ifølge klager, først opstået 4 år efter klager overtog ejendommen. Forholdet er derfor ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Selskabet mener, der er tale om kondens på vinduerne, som har forårsaget tegn på løbere på karmene samt skimmel på lysningen. Kondens på vinduer er ikke et forhold, som opfylder betingelserne for dækning over Ejerskifteforsikringen, hvorfor selskabet ikke kan være behjælpelig hermed."

Ankenævnet for Forsikring

4.

98044

Klageren har af 27/4 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har læst Alm. Brands svar af 21 april. Konklusionen er i modstrid med besigtigelsesrapporten fra [tømrerfirma], der klart angiver at det er utætheder ved inddækning ved Velux vinduerne. Konklusionen har den pågældende fra [tømrerfirma] bekræftet overfor undertegnede inden jeg anmeldte min klage til ankenævnet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 26/4 2017, klagerens anmeldelse til selskabet, besigtigelsesrapport af 7/1 2022 fra husforsikringsselskabet, selskabets afgørelse af 28/1 2022, klagerens klage til selskabet af 31/1 2022, selskabets fastholdelser af 17/2 2022 og 17/3 2022 og forsikringsbetingelser nr. ES 1603. Ud-
drag af bilagene gengives nedenfor. Af klagerens anmeldelse til selskabet af 7/1 2022 fremgår bl.a.:

"Hvornår skete skaden?: 14. december 2021

...

Hvordan skete skaden og hvad er omfanget?: På 1. sal har vi Velux vinduer – mellem disse er der misfarvninger der tyder på at der er indtrængende vand. Vi så det første gang inden jul og det er siden blevet meget værre."

Af besigtigelsesrapport af 7/1 2022 fra husforsikringsselskabet fremgår bl.a.:

"Skadetype: Ukendt/andet

Vandskade

Skadedato: 20-12-2021

...

Generelt

Forfatter: [Tømrerfirma]

Besigtigelsesdato: 06-01-2022 09:00

Dækning: Under selvrisko

Årsag til afgørelse: - Grundet utæthed fra inddækning ved ovenlys/Velux vindue.

...

Skadebeskrivelse Ikke angivet."

Af selskabets afgørelse af 28/1 2022 fremgår bl.a.:

"Vi kan ikke tilbyde erstatning

Jeg har d. 10-01-2021 besigtiget det anmeldte forhold sammen med dig.

Jeg har nu behandlet det anmeldte forhold, og som vi aftalte, sender jeg dig her min afgørelse.

...

Din anmeldelse

Vandindtrængning mellem Velux ovenlysvinduer.

Min besigtigelse

Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere skimmeldannelse på overfladerne på de beklædte spær mellem to Veluxvinduer.

Jeg målte fugtforholdene i området omkring skimmeldannelsen og i lysningen i begge sider af ovenlyset tillige med fugtmålere af typen Tramex og Genn Hydromette BL compact. Jeg kunne konstatere marginal forhøjet fugt øverst mod vinduesrammen - hvor skimmeldannelsen forekommer.

Ved besigtigelsen var der tydelig kondensdannelse på ruderne, og tegn efter tidligere løbere på karmene. Jeg kunne ikke ved besigtigelsen måle eller se forhold, som kunne indikere, at der trænger vand ind udefra.

Jeg har efterfølgende talt med ... fra [tømrerfirma], som har sendt mig billede af en inddækning, mellem de to vinduer, som er fuget med silikone. Jeg kan ikke af billedet se, at der skulle være en utæthed.

...

Vores begrundelse for ikke at tilbyde dækning

Vores begrundelse for ikke at tilbyde erstatning er, at vi ikke mener at tagkonstruktionen er utæt. Vi mener at skimmeldannelsen skyldes kondensdannelse i på de koldere overflader omkring spærret mellem vinduerne, hvor der ingen nævneværdig isolering er. Afrensning betragter vi som almindelig vedligeholdelse.

Skadedefinitionen, som i sin helhed er gengivet herover, er derfor ikke opfyldt."

Af klagerens klage til selskabet af 31/1 2022 fremgår bl.a.:

"Vores begrundelse for klagen er flg.:

- Gennem henvendelse til [husforsikringsselskab], der har ejendomsforsikringen har [tømrerfirma] besigtiget skaden og efter at set på Velux vinduerne både indvendig og ude på taget er deres konklusion meget klar: 'Afgørelse årsagen til skaden er grundet utæthed fra inddækning ved Velux vindue'. Jeg har talt med [tømrerfirma], der gør det klart at inddækningen skal udskiftes hvilket tager max en dag, hvor der skal bruges lift.
- Vi har ikke tidligere haft skimmelsvamp i vinduet og har boet i huset knap 4 år.
- Gennemgangen fra Alm Brand var kun indvendig og der blev ikke set ude fra taget. Gennemgangen er klart mangelfuld."

Af selskabets fastholdelse af 17/2 2022 fremgår bl.a.:

"Vores begrundelse for at fastholde vores afgørelse

Jeg har som vi aftalte ved besigtigelsen kontaktet [tømrerfirma] - og [tømrerfirma] har tilsendt foto af inddækningen til mig, således at dette kunne indgå i min behandling af sagen. Der ses, at inddækningen er tætnet med silikone - men der ses ikke brud eller skade på inddækningen.

[Tømrerfirma] orienterede mig om - i lighed med hvad du oplyste ved besigtigelsen - at der ikke ved hans besigtigelse blev målt fugt i konstruktionen.

Da jeg ikke kunne måle fugt i konstruktionen, mener jeg ikke at det er godtgjort, at der er en utæthed. Jeg kunne til gengæld se kondens på ruderne og spor efter kondens på karmene, hvilket er tilstrækkeligt til, at der kan komme skimmel på de koldeste overflader."

Af selskabets fastholdelse af 17/3 2022 fremgår bl.a.:

"Hvad betyder 'friske øjne'?

I praksis betyder det, at jeg har genbesigtiget det anmeldte forhold, og som aftalt efterfølgende gennemgået sagen dokumenter.

I den forbindelse har jeg blandt andet vurderet

- om sagen er blevet afgjort korrekt i forhold til betingelserne,
- om vores afgørelse er klar og forståelig, og
- om der nu er kommet nye oplysninger frem, som vi ikke har taget stilling til ved afgørelse af sagen.

Sagens oplysninger

Min besigtigelse

Ved min besigtigelse, er der tydelig skimmelvækst mellem de to Veluxvinduer i tagfladen mod nord.

Skimlen ses nederst på begge sider af 'mellemlysningen' af de to vinduer, og 'områderne' måler ca. 10 x 15 cm - nogenlunde det samme på begge sider af lysningen.

Der ses tydelige løbere på især vinduet til venstre (set indefra). Disse løbere vurderes at være kondensvand. Der var dog ingen kondens på rammerne på dagen for mit besøg. Udetemperaturen var omkring 6 – 7 grader varmt.

Jeg kunne ikke måle fugt i hverken side- eller bundlysning ved mit besøg.

Veluxvinduerne er fjernstyrede m elmotor, og kan derfor kun åbne ca. 20 cm.

Jeg 'filmede' derfor udvendigt med en telefon, samt tog en del fotos.

Her ses der en siliconefuge ved overgangen mellem inddækningen mellem vinduerne og inddækningen nederst på vinduerne.

Jeg kunne ikke konstatere utætheder i området – hverken på inddækninger, fuge eller tagsten. Du oplyste, at skimlen først er opstået omkring december sidste år (2021), hvorfor du ikke er enig i, at skimlen kan skyldes kondensdannelse, da denne i givet fald, efter din mening, ville have vist sig tidligere.

Du fortalte samtidig, at I ikke har konstateret egentlig vandindtrængen i den periode I har boet i huset.

Min vurdering er, at skimlen skyldes kondensdannelse på de kolde overflader i de kolde perioder af året.

Således sås der på bordet, som var placeret under vinduerne, små skjolder som indikerede vand-dråber og (kondens)dryp fra Veluxvinduerne.

Og at I ikke har konstateret vandindtrængen i forbindelse med nedbør, samtidige med at hverken [tidligere skadekonsulent], [tømrerfirma] eller jeg selv har registreret huller, utætheder eller revner udvendigt i området omkring vinduerne, indikerer også kondens.

Og at der er kondensdannelse, bekræftes i min kollega ... s rapport:

Ved besigtigelsen var der tydelig kondensdannelse på ruderne, og tegn efter tidligere løbere på karmene.

[Tidligere skadekonsulent] var på besøg d. 10.januar 2022 hvor temperaturen lå omkring nulpunktet.

Vores afgørelse

Vi kan på nuværende grundlag ikke tilbyde dækning af det anmeldte forhold, og jeg må fastholde vores tidligere afgørelse af det anmeldte forhold.

Jeg vurderer således, at sagen er afgjort korrekt:

Det er ikke sandsynliggjort, at der er utætheder ved eller omkring Veluxvinduerne.

For en god ordens skyld vil jeg endvidere henvise til, at et forhold (en eventuel utæthed) skal være til stede ved overtagelsen af ejendommen.

...

I har oplyst, at I ikke før december 2021 har konstateret indtrængende vand, skimmel eller andet unormalt ved vinduer og/eller ved lysningen."

Af forsikringsbetingelser nr. ES 1603 fremgår bl.a.:

"2.1 Forsikringens dækningsomfang

...

2.1.3 Tidspunkt for forholdets opståen

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

2.2 Hvad dækkes?

2.2.1 Skader

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

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

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringstagerens individuelle ønsker om en særlig anvendelse af ejendommen eller det forhold i sig selv, at en bygningsdel består af et andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, er ikke omfattet af formuleringen 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt'.

...

...

2.3.4 Funktionsforhold m.v.

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog pkt. 2.2.2 og 2.2.3, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 2.2.1."

Fotos af ejendommen har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/2 2018. Han anmeldte den 7/1 2022, at der var misfarvninger mellem to Veluxvinduer på 1. sal i ejendommen. Forholdet var konstateret af klageren første gang i december 2021. Klageren kræver, at inddækningen af vinduerne bliver udskiftet. Han har anført, at der trænger vand ind som følge af utæthed på inddækningen af Veluxvinduerne. Han har videre anført, at han har boet i huset i fire år, og at der først kom sorte render langs vinduerne i december 2021.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har bevist, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der var utætheder på inddækningen inden overtagelsen af ejendommen 1/2 2018. Forholdet er ifølge klageren først konstateret 4 år efter overtagelsen af ejendommen. Selskabet har videre anført, at der er tale om kondens på vinduerne, som har forårsaget tegn på løbere på karmene samt skimmel på lysningen. Kondens på vinduer er ikke usædvanligt forekommende, og hvis kondens gennem længere tid løber ned på vinduesramme/-karm eller som i det aktuelle tilfælde på lysningen, kan det medføre vækst af skimmelsvamp. Det er ikke et forhold, som nedsætter bygningens

Ankenævnet for Forsikring

9.

98044

værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Af besigtigelsesrapport af 7/1 2022 fra husforsikringsselskabet fremgår det, at "**Skadedato:** 20-12-2021 ... **Forfatter:** [Tømrerfirma] **Besigtigelsesdato:** 06-01-2022 ... **Dækning:** Under selvrisko **Årsag til afgørelse:** - Grundet utæthed fra inddækning ved ovenlys/Velux vindue ... **Skadebeskrivelse** Ikke angivet".

Af selskabets afgørelse af 28/1 2022 fremgår det, at "Jeg har d. 10-01-2021 besigtiget det anmeldte forhold Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere skimmeldannelse på overfladerne på de beklædte spær mellem to Veluxvinduer. Jeg målte fugtforholdene i området omkring skimmeldannelsen og i lysningen i begge sider af ovenlyset tillige med fugtmålere af typen Tramex og Genn Hydromette BL compact. Jeg kunne konstatere marginal forhøjet fugt øverst mod vinduesrammen - hvor skimmeldannelsen forekommer. Ved besigtigelsen var der tydelig kondensdannelse på ruderne, og tegn efter tidligere løbere på karmene. Jeg kunne ikke ved besigtigelsen måle eller se forhold, som kunne indikere, at der trænger vand ind udefra. Jeg har efterfølgende talt med ... fra [tømrerfirma], som har sendt mig billede af en inddækning, mellem de to vinduer, som er fuget med silikone. Jeg kan ikke af billedet se, at der skulle være en utæthed".

Af selskabets fastholdelse af 17/3 2022 fremgår det, at "Ved min besigtigelse, er der tydelig skimmelvækst mellem de to Veluxvinduer i tagfladen mod nord. Skimlen ses nederst på begge sider af 'mellemlysningen' af de to vinduer, og 'områderne' måler ca. 10 x 15 cm - nogenlunde det samme på begge sider af lysningen. Der ses tydelige løbere på især vinduet til venstre (set indefra). Disse løbere vurderes at være kondensvand. Der var dog ingen kondens på rammerne på dagen for mit besøg. Udetemperaturen var omkring 6 – 7 grader varmt. Jeg kunne ikke måle fugt i hverken side- eller bundlysning ved mit besøg ... Jeg 'filmede' derfor udvendigt med en telefon, samt tog en del fotos. Her ses der en siliconefuge ved overgangen mellem inddækningen mellem vinduerne og inddækningen nederst på vinduerne. Jeg kunne ikke konstatere utætheder i området – hverken på inddækninger, fuge eller tagsten".

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

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren først anmeldte forholdet til selskabet den 7/1 2022, hvilket er ca. 4 år efter overtagelsestidspunktet, og at klageren har oplyst, at han første gang konstaterede misfarvninger og skimmel ved vinduerne i december 2021.

Nævnet har videre lagt vægt på, at selskabets taksator ved besigtigelse den 10/1 2021 fandt skimmelsvamp på overfladerne på spær mellem de to Veluxvinduer, målte marginal forhøjet fugt øverst mod vinduesrammen, hvor skimmeldannelsen forekom, og konstaterede tydelig kondensdannelse på ruderne og tegn efter tidligere løbere på karmene. Taksatoren kunne ikke måle eller se forhold, som indikerede, at der kom vand ind udefra. Ved genbesigtigelse fandt selskabets taksator skimmelvækst mellem de to Veluxvinduer i tagfladen mod nord og tydelige løbere, som vurderedes at være kondensvand. Taksatoren kunne ikke måle fugt i hverken side- eller bundlysning ved besøget, og taksatoren kunne ikke konstatere utætheder hverken på ind-dækninger, fuge eller tagsten.

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

Ankenævnet *for* Forsikring

11.

98044

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen