

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. maj 2024 blev i sag nr. 98119:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S
Hærvejen 8
6230 Rødekro

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 7/5 2022 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er 'revner i 3 stk. tagplader ved kip på sydsiden og der er revner i flere rygningsplader', men det har vist sig, at skaderne er langt mere omfattende, og at omtrent hver anden tagplade er beskadiget.

Taksatoren tilkendegav ved sit besøg på ejendommen, at udskiftning af taget er nødvendigt, og at dette forhold utvivlsomt burde være nævnt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at 'Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele'. Dette står under 'risiko' ved de nævnte tagplader og rygningsplader.

Det samme forhold som ovenfor beskrevet gør sig imidlertid gældende, idet der ikke er tale om vandindtrængning under 3 tagplader og flere rygningsplader, men tale om massiv vandindtrængning under hele taget, hvilket har nødvendiggjort udskiftning af hele loftet og flere underliggende bygningsdele.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af nyt tag (fratrullet levetid + de i tilstandsrapporten nævnte skader)

Dækning af omkostninger til nye lofter, isolering og følgeskader (fratrullet levetid + de i tilstandsrapporten nævnte risici i forbindelse hermed)

Ankenævnet for Forsikring

2.

98119

Der er vedhæftet et tilbud, hvortil der skal tillægges 15.500 for isolering og som minimum kr. 30.000 til lampeudtag i loftet, kr. 30.000 til nedtagelse af lofter og isolering samt fjernelse af samme og kr. 5.000 til pakning af tagplader i bigbags.

Der er derudover vedhæftet korrespondance med forsikringsselskabet. ETU Forsikring overdrog under sagsforløbet sagen til behandling hos [firma 1]."

Klagerens advokat har i brev af 10/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige traf den 15. december 2022 afgørelse i sagen om, hvorvidt den bygningssagkyndige kunne ifalde ansvar i nærværende sag.

Nævnet fandt her frem til, at den bygningssagkyndige ikke var erstatningsansvarlig, idet:
'[D]en bygningssagkyndige i det foreliggende tilfælde i tilstrækkeligt omfang har registreret de skader og nærliggende risiko for skader, der visuelt kunne konstateres ved besigtigelsen den 7. juni 2021. ... [K]lager ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort at have lidt et økonomisk tab som følge af utæthederne i taget, fordi klager var gjort tilstrækkelig opmærksom på tagkonstruktionens skader og risici, samt at klager derudover er blevet kompenseret på baggrund af tillægsklausulen af 9. juli 2021 med 100.000 kr. fra den oprindelige sælger.

Nævnets afgørelse samt sagens akter er uploadet på Ankenævnet for Forsikrings portal.

Da der nu er truffet afgørelse i ovenstående sag, anmodes Ankenævnet for Forsikring om at igangsætte behandling af nærværende sag.

Det skal oplyses, at det ikke er undertegnede opfattelse, at der ikke var dokumenteret eller sandsynliggjort et økonomisk tab i forbindelse med utæthederne i taget. Årsagen til, at [klageren] accepterede tillægsklausulen af 9. juli 2021 var, at der var tale om et dødsbo og at udsigten til en retssag som følge heraf var uoverskuelig. Accepten var ikke en anerkendelse af, at manglende alene kunne opgøres til 100.000 kr.

Hertil skal det påpeges, at tillægsklausulen af 9. juli 2021 var en deponeringsaftale, som vedrørte de skader, utæthederne i tagrygningen og tagpladerne muligvis havde medført i loftsrum, tagrum og bærende konstruktioner eller ejendommen i øvrigt. Tillægsklausulen vedrørte ikke skaderne på tagpladerne eller tagrygningen.

Ligeledes skal det påpeges, at der efter indgåelsen af tillægsklausulen af 9. juli 2021 blev indhentet tilbud fra [tømrer- og snedkerfirma], som vurderede, at en udskiftning af tagpladerne kunne estimeres til 225.250 kr.

Jeg skal ligeledes anmode Ankenævnet for Forsikring om at oplyse, hvor lang en sagsbehandlingstid [klageren] kan forvente, før der er truffet afgørelse i sagen.

Jeg skal her henlede Ankenævnet for Forsikrings opmærksomhed på, at købsaftalen blev indgået den 29. juni 2021, og at [klageren] endnu ikke har kunne igangsætte udbedring af manglerne ved huset, hvorfor [klageren] endnu ikke har kunne benytte ejendommen, men alene haft udgifter til denne."

Ankenævnet for Forsikring

3.

98119

Selskabet har den 24/2 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Indledning:

Klageren har pr. 15. oktober 2021 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning under police ... med betingelserne EJE-01.

Sagsfremstilling:

Klageren har den 22. oktober 2021 konstateret vandskade flere steder på lofter og vådt isolering flere steder.

[Firma 1] har på ejerskifteforsikringens vegne behandlet anmeldte forhold, og der er foretaget besigtigelse den 04. januar 2022. Der henvises til taksatorrapport fremlagt som bilag 16.

Dækning på ejerskifteforsikring for anmeldte forhold afvises ud fra punkt 4.1 og punkt 4.3 jfr. mail af 03. marts 2022 til klagers advokat (bilag 18).

Ejerskifteforsikringens afvisning indbringes for Ankenævnet, hvor sagsbehandlingen sættes i bero, mens klage over den bygningssagkyndige behandles i Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige.

Under sagsbehandling i Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige foretages der syn og skøn. Syn- og skønserklæringen har klageren ikke fremlagt, men af klagers advokats bemærkninger af 14. oktober 2022 til skønserklæringen fremgår, at der er ca. 20 defekte tagplader, som er fremlagt i sagen.

Klager **opfordres** til at fremlægge skønserklæringen udarbejdet i forbindelse med sagsbehandlingen i i Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige.

Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige træffer den 15. december 2022 afgørelse i sagen, som er fremlagt i sagen. Af afgørelsen fremgår:

...

Selskabet har noteret, at det af ovenstående fremgår, at klager ikke har købt ejendommen af den oprindelige sælger, men af det selskab, der formentlig køber ejendommen i henhold til fremlagte købsaftale som bilag 1, hvoraf følgende fremgår:

Ejendommen overtages af køber den 01.10.2021 kl. 12.00.

Udlejning:

Undertegnede ... erklærer herved som køber af nærværende ejendom, og med henvisning til lov nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og camping § 8, at ejendommen skal anvendes til udlejning som helårsbeboelse, og derfor ikke er omfattet af sommerhuslovens § 1.

Med henvisning til fremlagte bilag 3 antages det, at klager har købt ejendommen af [firma 2].

Klager opfordres til at fremlægge købsaftalen med [firma 2], herunder tilbud om betaling af sælgers andel af præmie på ejerskifteforsikringen.

Selskabets vurdering:

Efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige principper har klager som kravstiller bevisbyrden for at der foreligger en dækningsberettigende skade, samt bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet, idet selskabet henviser til bilag 18 samt afgørelsen fra Disciplinær og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige.

I øvrigt tages der forbehold omkring forsikringsforholdet."

Klagerens advokat har i brev af 10/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"1. SAGENS TEMA:

[Klageren] har i forbindelse med overtagelsen af ejendommen på ... oplevet en række fejl, som der er reklameret over til ETU Forsikring A/S (herefter 'ETU Forsikring').

Fejlene vedrører taget, skader på loftet samt fugtskade i gulvet.

Den 16. november 2021 traf ETU Forsikring afgørelse om ikke at dække skaden vedrørende tagbelægningen. Som følge heraf blev der gjort indsigelser mod afgørelsen den 25. november 2021, hvorefter ETU Forsikring traf ny afgørelse den 7. januar 2022. Igen fandt ETU Forsikring, at taget ikke var omfattet af ejerskifteforsikringen.

Herefter fremsendte advokat ... den 15. februar 2022 endnu en indsigelse vedrørende taget, skader på loftet samt fugtskaden i gulvet. Det blev her oplyst, at man fandt det mest hensigtsmæssigt at sambehandle alle tre forhold. Som svar herpå fremsendte ETU Forsikring den 3. marts 2022 en mail til advokat ..., hvor afgørelsen blev fastholdt.

Nærværende klage er nødvendiggjort, idet ETU Forsikring fortsat ikke mente, at skaderne var dækningsberettiget.

Det er derimod min opfattelse, at taget, skaderne på loftet samt fugtskaden i gulvet er omfattet af ejerskifteforsikringen, og formålet med denne klagesag er, at Forsikringsankenævnet pålægger ETU Forsikring at dække skaderne.

2. SAGENS FAKTISKE OMSTÆNDIGHEDER

2.1 Parterne

Den 29. juni 2021 indgik sælger ... og boet efter ... købsaftale med køber [firma 2] eller ordre om ejendommen beliggende ..., jf. bilag 1. Ifølge købsaftalen var kontantprisen aftalt til 2.125.000,00 kr. med overtagelse den 1. oktober 2021.

Den 22. september 2021 indgik [firma 2] eller ordre aftale med [klageren], hvorefter [klageren] købte ejendommen af [firma 2] eller ordre, og indtrådte i deres retsstilling i henhold til købsaftalen indgået mellem ..., boet efter ... og [firma 2] eller ordrer, jf. bilag 2. [Klageren] indgik derudover aftale om ejerskifteforsikring med udvidet dækning med ETU-forsikring (**Bilag 24**). Som be-

svarelse på ETU Forsikrings opfordring henvises der til Bilag 2 og Bilag 24. Af ETU Forsikrings hjemmeside ses det, at den udvidet ejerskifteforsikring dækker ulovlige bygningsindretninger (**Bilag 25**).

Den 9. juli 2021 indgik parterne følgende tillægsklausul på baggrund af de i tilstandsrapporten beskrevne skader og risici.

'Køber deponerer den fulde købesum i overensstemmelse med købsaftalens vilkår, men heraf holdes 100.000,00 kr. tilbage på deponeringskontoen, indtil der foreligger sikkerhed for, at utæthederne i tagrykningen og tagplader ikke har medført skader i loftsrum, tagrum og bærende konstruktioner eller ejendommen i øvrigt'

Tillægsklausulen havde som følge heraf alene det formål at dække det beskrevet skadesforhold vedrørende taget, som fremgik af tilstandsrapporten, ikke det senere konstateret skadesomfang.

Da ejendommen har været ubeboeligt siden overtagelsen af denne, har [klageren] boet til leje på adressen ... Den 6. januar 2022 blev der indgået en lejekontrakt mellem [klageren] og udlejer med virkning fra den 1. februar 2022 (**Bilag 26**). Det ses her, at [klageren] har betalt 2.500 kr. i huslejen pr. måned inkl. forbrug. [Klageren] har således haft en samlet udgift på 32.500 kr. til genhusning til dags dato.

2.2 Tilstandsrapporten:

I henhold til købsaftalen blev der af [firma 3] udarbejdet en tilstandsrapport vedrørende ejendommen, jf. bilag 3. Tilstandsrapporten blev udarbejdet den 8. juni 2021 af byggesagkyndige ... efter besigtigelsen foretaget den 7. juni 2021.

Det fremgik af tilstandsrapporten:

'Tilstandsrapporten beskriver synlige skader eller tegn på skader på ejendommen. De skader der er beskrevet i skadesoversigten, er baseret på den bygningssagkyndiges skøn og faglige vurdering'.

'Den bygningssagkyndige kigger på skader, som reducerer bygningens funktion og værdi navneværdigt'.

Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten, at der hverken var rum eller bygningsdele, der ikke var tilgængelige for den byggesagkyndige under bygningseftersynet.

2.2.1 Taget:

Af tilstandsrapporten fremgik det blandt andet, at tagets resterende levetid ud fra en tabelberegning ville kunne forventes at være 26 år, og dermed først skulle udskiftes i 2047. Dog var dette udelukkende et estimat, foretaget på baggrund af et tabelopslag. Såfremt der ville blive konstateret skader på det konkrete tag, ville dette fremgå af skadesoversigten.

Ved besigtigelsen angav den byggesagkyndige følgende skader på skadesoversigten:

Beboelse Tag:

Forhold 1: Rød kategori:

Skade: *'Der er revne i 3 stk. tagplader ved kip på sydsiden og der er revner i flere rygningssplader.'* Risikoen er herefter: *'Vandindtrængen kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele'*

Forhold 3 - Rød kategori:

Skade: *'Der er revne i inddækning ved skorsten og der er defekt fuge ved inddækningen omkring skorsten'*. Risikoen er herefter: *'Der er risiko for at vand kan trække ind og give fugtsskader på bagvedliggende konstruktioner'*.

Beboelse – Stueplan – Tagrum (loftrummet):

Forhold 17 - Gul kategori:

Skade: *'Ved flere tagpladesamlinger hænger der vatsnor ned i tagrummet'*.

Risikoen er herefter: *'Der kan være risiko for at der trænger fugt ind ved disse vatsnore'*.

2.2.2 Gulvet:

Ved besigtigelsen angav den byggesagkyndige følgende skader på skadesoversigten:

Beboelse – Stueplan – Indvendigt:

Forhold 10 – Grå kategori:

Skade: *'Generelt er trægulvene eftergivende og knirker ved betrædning. Der er slitage/mindre skader i trægulv omkring pejs / spiseplads'*.

Risikoen er herefter: *'-'*.

Beboelse – Stueplan – Bryggers:

Forhold 17 - Gul kategori:

Skade: *'Fugtskadet panelgulv i bryggers og den udlagte type gulvbelægning er ikke egnet til anvendelse i bryggers'*.

Risikoen er herefter: *'Der risiko for, at gulvbelægning mister sin funktion'*.

2.3 Skaderne og reklamation:

Umiddelbart efter [klageren] overtog ejendommen, stod det klart for [klageren], at skaderne på huset var langt mere omfattende, end det først var antaget i tilstandsrapporten.

Ejendommen blev overtaget senere end aftalt og delvist møbleret og ikke-rengjort grundet ejers død og uenighed mellem arvingerne.

Den 29. oktober 2021 modtog advokat ... en mail fra [klageren], jf. bilag 4, om, at ETU-forsikring sendte en taksator til besigtigelse af tag og lofter den 31. oktober 2021, idet [klageren] ved tømning af huset og rengøring, i forbindelse med forberedelse til maling af vægge og lofter, blev bekendt med vandindtrængen.

Ligeledes bestilte [klageren] tagtjek hos [tagfirma] umiddelbart efter overtagelsen. Tagtjekket som blev foretaget den 2. november 2021 med henblik på udskiftning af de i tilstandsrapporten beskrevne revnede plader.

Den 17. november gav ... fra [tagfirma] følgende vurdering af taget, jf. bilag 5:

'Efter gennemgang af taget på adressen, er det meget tydeligt, at taget står til en udskiftning. Der ses mange (flere end 20) tagplader, der er revnet hele vejen igennem, og der er tydelig vandindtrængen mange steder. Dette kan ses på både lægter og loft. Der er ingen tvivl om, når man ser på skaderne, at der er kommet vand ind gennem længere tid. Det vurderes ikke at det vil kunne betale sig, at reparerer på det nuværende tag.'

Som følge af vurderingen fra ... bestilte [klageren] en yderligere vurdering af taget. Den 23. november 2021 blev skaderne på ejendommen vurderet af ... ved [tømrer- og snedkerfirma], jf. bilag 6.

Af vurderingen fremgik det:

'Min vundering af taget er, at det står til udskiftning inden vinteren tager til. Ca. hver anden plade har tydelige revner, som man kan se fra gangbroen på loftet, eller man skal bare kigge op igennem loftlemmet. Fugten på de gipsfliser som var gemt bag listeloft, bager præg af at der er kommet vand ind af alle de revner, som er i tagpladerne.

På undersiden af isoleringen er der også tydelige fugt fra vand indtrængningen. [...] Man kan allerede nu se på gipsfliserne, at der er begyndende skimmelsvamp. Stor fejl i tilstandsrapporten, at der står at taget kan holde i 30 år.' (min understregning)

Endvidere blev der taget billeder af nogle af skaderne af ..., jf. bilag 7.

Den 4. januar 2022 besigtigede ETU Forsikrings taksator, ... ejendommens tag og gulv. Her målte han fugt i de stærkt bulende gulve, som stod i ca. 10 cm. spændt bue. Efter den 11. januar 2022 målte taksator ... fra ETU Forsikring fugt i betondækket. Ved ingen af besigtigelserne blev der fundet årsagen til fugten.

Som følge heraf blev der den 16. marts 2022 foretaget af [rådgivningsfirma] en fugt- og byggeteknisk gennemgang af gulvet i ejendommen, jf. bilag 8, efter at [klageren] gennem flere måneder havde opøgt adskillige fagmænd til at undersøge årsagen til de stærkt bulende gulve. Konklusionen var, at:

'Der er tale om en fejlkonstruktion – også efter opførelsestidspunktets byggeskik – idet der mangler både kapillarbrydende lag og en fugtspærre under terrændækket. Grundet den manglende sikring imod opstigende fugt nedefra med opfugtning af beton til følge, idet fugt kan stige uhindret fra det våde ler gennem et komprimeret sandlag og direkte op gennem betondækket, er trægulvet blevet udsat for nedenfra kommende fugtpåvirkning i en sådan grad, at gulvet er bøjet kraftigt op og har presset imod væggene omkring de 2 påvirkede rum (gang og værelse).'

Det er herefter [rådgivningsfirmas] vurdering, at:

'I begge omtalte rum bør trægulvet fjernes og terrændækket brydes op. Der skal derefter graves ud, isoleres og fugtsikres imod fugten fra det våde lerlag/grundfugt nedenunder, hvorefter der må støbes ny terrændæk samt lægges nye massive trægulve af samme type som de eksisterende.'

Den 25. november 2021 blev der fra undertegnede vedr. lofter og tag reklameret til ETU-Forsikring, til bobestyreren efter sælger ... og til [firma 3] for manglerne i tilstandsrapporten og manglerne ved den faste ejendom, jf. bilag 9, 10 og 11.

Sagen mod bobestyreren efter sælger ... og boet efter ... er forligt, således at det tilbageholdte, deponeret beløb på 100.000 kr. er udbetalt til [klageren] til fuld og endelig afgørelse.

2.4 Sagen mod [firma 3] ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige

I reklamationen af den 25. november 2021 til [firma 3], jf. bilag 11, fremgik det, at der i tilstandsrapporten udelukkende var anført, at der var revner i 3 stk. tagplader ved kip på sydsiden, og at

det havde vist sig, at hele taget var utæt, og at der havde været massiv vandindtrængning på ejendommen, i ejendommens tag, ned i træværk og lofter og isolering i en sådan grad, at taget skulle udskiftes, hvilket også var tilfældet for loft og isolering.

Herudover fremgik det:

'Jeg skal ved nærværende gøre gældende, at mine klienter er berettiget til at gøre et erstatningskrav gældende over for Dem, idet de faktiske forhold ikke er forenelige med den beskrivelse af tagets tilstand og de underliggende bygningsdele, som er anført i tilstandsrapporten.'

Herefter blev sagen anlagt ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige.

Den 27. september 2022 blev der foretaget en besigtigelse af syn- og skønsmanden ..., som resulterede i en skønserklæring af 30. september 2022 (Bilag 27). Som besvarelse af ETU Forsikrings opfordring henvises til dette bilag.

I forbindelse med skønserklæringen var der på vegne af [klageren] klaget over følgende punkter, som blev undersøgt:

- '1. Der klages over at beskrivelsen af tagets skader og antallet af defekte / revnede tagplader afviger væsentligt fra det der fremgår af tilstandsrapporten.*
- 2. Selve tagrummets alvorlige skader er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.*
- 3. Overisolering af loftrummet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten.*
- 4. Alvorlige skader i gulvbelægningen, hvor trægulv er bulet op og vægge skubbet fremgår ikke af tilstandsrapporten.'*

I forbindelse med klagepunkt 1 var det skønsmandens vurdering, at den byggesagkyndige havde begået fejl og forsømmelse, idet det var den sagkyndiges vurdering, at:

'Skaden er beskrevet i tilstandsrapporten men skadens omfang, antallet af revnede skadede tagplader, afviger dog væsentligt fra det antal der er anført i tilstandsrapporten. Skadens reelle omfang fremgår derfor ikke af tilstandsrapporten.'

Det er [klagerens] vurdering, at skadens omfang er endnu større end anført af skønsmanden. Som dokumentation herfor henvises til bilag 19. Årsagen til skønsmandens milde vurdering anses at være, at der på tidspunktet for besigtigelsen alene være 'gråvejrs – fugtigt'. Såfremt det havde regnet er det [klagerens] vurdering, at skadens omfang havde vist sig yderligere ligesom det ses af billededokumentationen i bilag 19.

I forbindelse med klagepunkt 2 og 3 var det derimod ikke skønsmandens vurdering, at den byggesagkyndige havde begået fejl.

I forbindelse med klagepunkt 4 var det heller ikke skønsmandens vurdering, at den byggesagkyndige havde begået en fejl. Dette blev begrundet med:

'BS har alene kunnet bedømme ud fra det synlige trægulv. BS har ikke haft mulighed for at vurdere gulvkonstruktionens opbygning under trægulvet.'

Den 19. december 2022 traf Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige afgørelse, hvor nævnet fandt, at den bygningsagkyndige ikke var erstatningsansvarlig.

3. SAGENS RETLIGE GRUNDLAG:

Der henvises indledningsvist til Mindstebekendtgørelsesdækningen (BEK nr 13 af 12/01/2012) - Bilag 1 nr. 5, hvoraf fremgår, at:

'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.'

Henset til at forholdene viste sig forholdsvis kort tid efter overtagelsen af ejendommen samt størrelsen af fejlene, anses det for usandsynligt, at fejlene ikke var til stede inden købers overtagelse af ejendommen.

3.1 Taget og loftet

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er *'revne[r] i 3 stk. tagplader ved kip på sydsiden og der er revner i flere rygningsplader.'* Imidlertid kom skønsmanden i forbindelse med sagen ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige frem til, at:

'... skadens omfang, antallet af revnede skadede tagplader, afviger dog væsentligt fra det antal der er anført i tilstandsrapporten. Skadens reelle omfang fremgår derfor ikke af tilstandsrapporten.'

Der er med andre ord tale om fejl ved ejendommen, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, idet fejlens reelle omfang ikke tilnærmelsesvist ses at fremgår af tilstandsrapporten.

I forbindelse hermed henvises der til 'Fast Ejendom II – Bolighandlen' af Carsten Munk-Hansen, 1. udgave, side 116f., hvoraf fremgår, at:

'Er en fejl ved bygningen ikke beskrevet i tilstandsrapporten, dækkes den principielt af ejerskifteforsikringen. Det er herved ligegyldigt, om den beskikkede bygningsagkyndige har undersøgt og beskrevet bygningen korrekt, om den sagkyndige ved forsømmelse ikke har beskrevet en fejl, han burde konstatere og beskrive, eller om han har givet en klart forkert beskrivelse af fejlen.

...

Ejerskifteforsikringen hæfter alene for et 'klart forkert beskrevet forhold' (min understregning)

Den byggesagkyndiges beskrivelse af fejlen anses for at være klart forkert, idet denne er beskrevet som en mindre fejl (3 tagplader), men i virkeligheden har vist sig at være en stor fejl. Dette understøttes endvidere samtidig af skønsmandens erklæring, som bl.a. udtaler:

'Antallet af tagplader med revner overstiger med i alt ca. 20 stk. væsentligt de 3 stk. der er anført i tilstandsrapporten.'

[klageren] har i forbindelse med købet indgået tillægsklausulen med sælger af ejendommen. Tillægsklausulen vedrørte alene de tre beskrevne tagplader og den utætte tagryg i tilstandsrapporten, og ikke de resterende mangler som senere har vidst sig ved taget.

Det er som følge heraf min opfattelse, at ETU Forsikring er forpligtet til at dække skaderne ved taget og følgeskaderne på loftet med undtagelse af de tre tagplader og den utætte tagryg, som var beskrevet i tilstandsrapporten og indgået tillægsklausul om mellem køber og sælger af ejendommen.

3.2 Gulvet:

Den foretagne fugt- og byggetekniske gennemgang af gulvet i ejendommen udarbejdet af [rådgivningsfirma] konstaterer, at der er tale om en fejlkonstruktion - også efter opførelsestidspunktets byggeskik, som har medført, at gulvene er stærkt bulende i våde perioder.

[Klageren] har tegnet en udvidet ejerskifteforsikring. Det ses af ETU Forsikrings hjemmeside, at den udvidet ejerskifteforsikring dækker ulovlige bygningsindretninger.

Der henvises i den forbindelse til FED 2010.18, som fastlægger, at konstruktionsfejl ved gulv anses for ulovlige bygningsindretninger.

Det er således min opfattelse, at ETU Forsikring er forpligtet til at dække fejlen, idet fejlene ved gulvet er forårsaget af en fejlkonstruktion, som er dækningsberettiget gennem den udvidet dækning af ejerskifteforsikringen.

3.3 Genhusning

[Klageren] har som følge af ejendommens ubeboelige tilstand været nødsaget til at bo til leje på adressen ...

Det fremgår af mindstedækningsbekendtgørelsens bilag 1, punkt 4 c, at:

'Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettigede forhold gør huset ubeboeligt. Udgifterne dækkes ud over forsikringssummen.'

På baggrund heraf er det min opfattelse, at ETU Forsikring er forpligtet til at dække genhusningen fra lejekontraktens indgåelse og 12 måneder frem."

Selskabet har i brev af 24/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagen omhandler:

Af klagen af 10. januar 2023 fremgår alene, at det er selskabets afgørelse omhandlende taget, der klages over, men i klagers bemærkninger af 10. marts 2023 henvises der nu også til gulvet.

Ad Gulvet (skadenr. ...):

Det fremgår af anmeldelsen, at skaden også er anmeldt til husforsikringen.

Klager **opfordres** til at fremlægge

a) Afgørelse fra husforsikring sammen med eventuel taksatorrapport.

Selskabets eksterne taksator fra [firma 1] svarer i mail af 18. marts 2022 jfr. bilag 18 således:

Forhold 3: trægulv i entre.

Jeg har nu haft lejlighed til at gennemgå sagen vedr. gulvene.

Som sagen foreligger oplyst, er der ikke på nuværende tidspunkt en kendt skadeårsag til, at gulvet har rejst sig. Idet vi ikke kender skadeårsagen, kan det derfor ikke vurderes om der er tale om en dækningsberettiget skade på den tegnende ejerskifteforsikring. Derfor er I velkomne til at undersøge det nærmere og vende tilbage til os, hvis I finder en årsag, som vurderes at hidrøre ejerskifteforsikringen. Evt. rimelige og nødvendige undersøgelsesomkostninger afholdes kun af forsikringen, såfremt der konstateres en dækningsberettiget skade. For god ordens skyld henledes jeres opmærksomhed på, at efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumen-

tere, at kravet er berettiget, og sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af sit krav. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22. I er derfor velkommen til at vende tilbage hvis der skulle pågå nye oplysninger om skaden.

Når afgørelse fra husforsikring sammen med eventuel taksatorrapport vil selskabet forholde sig nærmere til denne del af klagen, herunder spørgsmålet om 'ulovlig bygningsindretning' og 'genhusning'.

Ad Taget (skadenr. ...)

Indledningsvis bemærkes, at klager efter almindelig forsikringsretlige og erstatningsretlige principper har bevisbyrden for, at kravet er berettiget, herunder også bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Købsaftale:

Klager **opfordres** til at fremlægge

b) købsaftale (bilag 1), således at køber fremgår, idet parterne i bilag 1 er anonymiseret.

c) aftalen af 22. september 2021 mellem [firma 2] og klager, idet bilag 2 ikke er en sådan aftale, men derimod tilstandsrapporten.

Selskabet har noteret, at køber i henhold fremlagte købsaftale som bilag 1 er [firma 2] (eller ordre). [Firma 2] har ifølge udskrift fra CVR.dk – fremlægges som bilag A – adresse på [adresse 1] og reelle ejer er ...

Samtidig bemærkes, at selskabet har sendt forsikringspolice til klager til [adresse 1] jfr. bilag 24, samt at klager pr. 1. februar 2022 har indgået lejeaftale vedr. et enkeltværelse på adressen [adresse 1], som ejes af ... og ... ifølge udskrift fra ois.dk – fremlægges som bilag B.

Klageren **opfordres** til at oplyse

d) hvilken relation han har til ...

Tillægsklausul af 09. juli 2021 til købsaftalen:

Der henvises til bilag 4, hvoraf fremgår:

I ovennævnte handel bekræfter vi at have aftalt:

1. køber har ret til, men ikke pligt til at iværksætte udbedring eller afdækning af utæt tagrykning og tagplader. I den udstrækning der er håndværkere, der kan og vil påtage sig opgaven inden overtagelsesdagen.

2. Køber deponerer den fulde købesum i overensstemmelse med købsaftalens vilkår, men heraf holdes 100.000,00 kr. tilbage på deponeringskontoen, indtil der foreligger sikkerhed for, at utæthederne i tagrykning og tagplader ikke har medført skader i loftsrum, tagrum og bærende konstruktioner eller ejendommen i øvrigt.

Endvidere henvises der til godkendelsesbrevet af 06. juli 2021 (bilag 3), hvoraf fremgår:

4. Sælger skal straks udbedre tilstandsrapportens omtalte skader i revnede tagplader og rykningssten, og det er en forudsætning, at der ikke er sket eller sker vandindtrængning, der har forvoldt/forvolder skader på tagloftsrum, og at dette ikke sker i tiden frem til overtagelsesdagen.

Årsagen til tillægsklausulen er derfor uden tvivl oplysninger i tilstandsrapporten med 'rødt hus', og henset til bilag 3 har sælger sandsynligvis afvist at udbedre skader, hvorfor der indgås aftale om tilbageholdelse af kr. 100.000 til sikkerhed for skadesudbedring.

I øvrigt henvises der til brev af 25. november 2021 fra klagers advokat til sælger ved bobestyrer advokat ..., hvoraf bl.a. fremgår:

I forbindelse med handlens indgåelse blev det aftalt, at der skulle foretages et tilbagehold i den aftalte købesum på 100.000 kr., der forblev indestående på deponeringskontoen hos sælger, indtil det var afklaret, om der var skader på taget, trækonstruktionen, isolering eller loft ud over de beskrevne skader, der var omtalt i tilstandsrapporten.

Tilbageholdelsen af kr. 100.000 er til sikkerhed for skadesudbedring – også i forhold til '*skader på taget, trækonstruktionen, isolering eller loft ud over de beskrevne skader, der var omtalt i tilstandsrapporten.*'

Klager anfører, at sagen mod sælger er afsluttet ved forlig. Klageren **opfordres** til at oplyse a) hvornår forliget er indgået, herunder fremlægges eventuel forligsaftale.

Tagets forventede restlevetid oplyst i tilstandsrapport.

Der er ingen tvivl om, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader på taget, hvorfor tilstandsrapportens oplyste (estimerede) restlevetid ikke kan tillægges betydning.

I øvrigt henvises der til dækningsundtagelserne i betingelserne, herunder 4.7 – fremlægges som bilag C - hvoraf fremgår:

4.7 Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

'Klart forkert beskrevet forhold'.

Den bygningssagkyndig har ved besigtigelsen den 07. juni 2021 konstateret revner i 3 stk. tagplader jfr. tilstandsrapporten (bilag 2), mens skønsmanden udmeldt af Disciplinær- og Klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige ved besigtigelsen den 27. september 2022 har konstateret revner i ca. 20 stk. tagplader jfr. Skønserklæringen (bilag 27).

I tilstandsrapporten (bilag 2) har den bygningssagkyndig gjort klager opmærksom på, at der forekommer revnede tagplader/rygningsplader, samt at der hang vatsnor fra flere tagpladesamling med risiko for opfugtning til følge i tagrummet.

Forholdet kan ikke anses for klart forkert beskrevet, og klager har eller burde have på baggrund af tilstandsrapporten haft mulighed for at vurdere det reelle skadesomfang inden købet.

Selskabet fastholder, at klager med oplysningerne i tilstandsrapporten er gjort tilstrækkelig opmærksom på tagkonstruktionens skader og risici.

Det forhold, at klager mener, at hele taget skal udskiftes, kan ikke føre til et andet resultat.

Men giver dog anledning til at henvise til Skønserklæringen (bilag 27) samt til det indgået forlig med sælger omhandlende forholdet ved taget som omtalt i tilstandsrapporten.

Hvis ankenævnet måtte mene, at det er tale om '*Klart forkert beskrevet forhold*', er det selskabets vurdering, at klager ved det indgået forlig med sælger på tilstrækkeligtvis er blevet kompenseret herfor.

Selskabets vurdering:

Efter almindelige forsikringsretlige og erstatningsretlige principper har klager som kravstiller bevisbyrden for at der foreligger en dækningsberettigende skade, samt bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager fortsat ikke løftet."

Klagerens advokat har i brev af 8/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"1. AD GULVET:

ETU Forsikring anfører i indlæg af 17. april 2023, at [klageren] nu også i klagers 2. indlæg af 10. marts 2023 henviser til gulvet i ejendommen.

Det gøres gældende, at der intet er til hinder for, at [klageren], som et supplement til fremstillingen af sagens faktiske omstændigheder, gør Ankenævnet for Forsikring opmærksom på, at øvrige oplysninger om ejendommens gulve ligeledes giver anledning til angivelse af dækningsberettigede skader på skadesoversigten. Det bemærkes i den forbindelse, at [klageren] den 25. marts 2022 modtog en afvisning fra ETU Forsikring via [firma 1] i forbindelse med gulvet, idet [firma 1] ikke mente, at skaden var dækningsberettiget (**Bilag 28**).

[Firma 1] oplyste den 25. marts 2022, at skaden ikke var dækningsberettiget, idet skaden angiveligt ikke var til stede, da [klageren] overtog huset, men først opstod i forbindelse med renovering af huset.

Dette er imidlertid ikke korrekt. [Klageren] har ikke foretaget nogen renovering af huset, idet skaden kom til syne allerede, da [klageren] fjernede møblerne og foretog rengøring af huset. Årsagen til at skaden først kommer til syne nu, er ifølge [rådgivningsfirma] at vandets løb i jorden gennem de seneste ca. 10 år ændrer sig på grund af meget tørre perioder og meget våde perioder. Den konstruktionsmæssige fejl er således først kommer til syne i nyere tid. Derudover er [klageren] blevet oplyst om at det er usandsynligt at den tidligere ejer ikke skulle have bemærket noget - omend måske i mindre grad grundet tunge møbler.

Ovenstående skyldes ifølge [rådgivningsfirma], at der er tale om en fejlkonstruktion, hvilket er ensbetydende med, at skadesårsagen allerede var til stede, da huset blev opført.

Det skal i øvrigt oplyses, at [firma 1] ikke efter modtagelsen af rapporten fra [rådgivningsfirma] har foretaget en ny besigtigelse på ejendommen, men blot har forsøgt at afvise skaden uden reelt at forholde sig til denne.

[Klageren] har således løftet bevisbyrden for, at der er tale om en fejlkonstruktion, der er omfattet af klagers udvidede ejerskifteforsikring. Der henvises her til [rådgivningsfirmas] tekniske gennemgang (bilag 8) og udskrift af ETU Forsikrings hjemmeside (bilag 25). ETU Forsikring ses derimod ikke at have bevist deres postulater, men har uden dokumentation herfor, blot afvist ska-

den. Desuden gøres det gældende, at der er tale om en skade, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Dette tydeliggøres ved at sammenholde tilstandsrapporten af 8. juni 2021 med i) den rapport som [rådgivningsfirma] udarbejdede den 16. marts 2022 og ii) ETU Forsikrings taksators besigtigelse den 4. januar 2022, hvor taksatoren målte fugt i de stærkt bulende gulve, som stod i ca. 10 cm. spændt bue. Det bemærkes i den forbindelse, at fjernvarmeanlæg, vandinstallation og kloak forinden var undersøgt af fagmænd, som konstaterede, at årsagen til fugten ikke lå her.

Hvis ETU Forsikring fortsat ikke finder, at der er tale om en dækningsberettiget skade, da må ETU Forsikring løfte bevisbyrden for, at klager vidste, hvad klager gik ind til på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

Til besvarelse af opfordring A, skal det oplyses, at [klageren] har tegnet husforsikring ved ... Skaden blev anmeldt den 15. oktober 2021 (Bilag 29), idet [klageren] i første omgang troede, at der var tale om et rør, der var sprunget. Imidlertid blev [klageren] meddelt den 11. november 2021, at Husforsikringen ikke dækkede. Dette anses dog også for naturligt, idet Husforsikringen ifølge aftalevilkårene dækker:

- 'Brandskade
- Stormskade m.m.
 - Vejrskade, fx storm og skybrud
 - Anden pludselig skade, fx tyveri, udstrømning af væsker samt uheld
- Husejeransvar
- Retshjælp
- Skjult rør- og kabelskade
- Stikledningsskade
- Glas- og sanitetsskade
- Insekt- og svampeskade
- Rådske
- Udvidet vandskade
- Kosmetiske forskelle
- Mere Tryghed
 - Byggematerialer
 - Mekaniske funktionsfejl i faste elektriske installationer
 - Skade lavet af dyr
 - Haveanlæg dækkes ved tyveri, hærværk og påkørsel'

[Klageren] har derimod tegnet en udvidet ejerskriftforsikring, som dækker ulovlige bygningsindretninger.

Hertil skal det tilføjes, at forskellen på en husforsikring og en ejerskriftforsikring netop er, at ejerskriftforsikringen dækker skader, som var til stede ved overdragelsen, men som køber ikke kendte til. En husforsikring dækker derimod skader, der opstår efter købet og altså ikke har været til stede ved overtagelsen af huset.

Da det ved den fugt- og byggetekniske gennemgang foretaget af [rådgivningsfirma] den 16. marts 2022 blev konkluderet, at der var tale om en fejlkonstruktion, og at skaden således var til stede

inden overtagelsen af huset, er rette forsikringsselskab ejerskifteforsikringen - og ikke husforsikringen.

Hvorvidt skaden er anmeldt til Husforsikringen er således underordnet, idet rette forsikring er ejer-skifteforsikringen.

ETU Forsikring bedes således tage stilling til nærværende tvist. Såfremt dette ikke sker, bedes Ankenævnet for Forsikring tillægge dette processuel skadevirkning, således at det lægges til grund, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

2. AD TAGET:

Til besvarelse af opfordring B skal det oplyses, at bilag 1 oprindelig ikke var anonymiseret, men at [klageren] blev bedt om at anonymisere denne af Ankenævnet for Forsikring. Det vurderes som følge heraf, at fremlæggelse af en ikke-anonymiseret købsaftale blot vil medføre, at [klageren] igen blev bedt om at anonymisere denne, hvorfor denne ikke fremlægges.

Dog kan det oplyses, at parterne i den oprindelige købsaftale er: Sælger og [firma 2] eller ordre som køber.

Til besvarelse af opfordring C fremlægges **bilag 30**, som viser et tillæg til købsaftalen dateret den 29. juni 2021 af 22. september 2021.

Til besvarelse af opfordring D skal det oplyses, at ... er [klagerens familiemedlem].

Til besvarelse af opfordring om forlig, fremlægges **bilag 31**.

ETU Forsikring gør gældende, at der ikke er tale om 'klart forkert beskrevet forhold' i forbindelse med taget. Imidlertid henvises der til, at den bygningssagkyndige alene har omtalt 1/7-del af skaderne på taget i tilstandsrapporten, som blev konstateret ved behandlingen af sagen ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Samtidig henvises der til ... fra [tagfirma] (bilag 5) samt ... ved [tømrer- og snedkerfirma] (bilag 7) udtalelser om taget, hvoraf fremgår, at ca. hver anden plade havde tydelige revner. Begge sagkyndige har vurderet, at taget skulle udskiftes. Hertil skal det oplyses, at skaderne selvfølgelig er mere tydelige i vejr med vedvarende regn end i tørvejr. Dette formodes at være årsagen til forskellen mellem den bygningssagkyndiges rapport ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige (som blev udført i fugtigt gråvejr) og ovennævnte udtalelser.

Det er således ikke korrekt, at der ikke er tale om 'klart forkert beskrevet forhold', idet den bygningssagkyndige alene havde omtalt 3 tagsten, som stod til udskiftning, hvor det reelle forhold derimod er, at hele taget skal udskiftes.

Det gøres på baggrund heraf gældende, at der er tale om 'klart forkert beskrevet forhold'.

ETU Forsikring gør endvidere gældende, at [klageren] på tilstrækkelig vis er blevet kompenseret, idet [klageren] har fået 100.000 kr. i forlig mellem sælger og ham. Imidlertid henvises der til bilag 11 og 12, som viser, at [klageren] nærmere skal betale minimum 340.000 kr. inkl. moms for udskiftning af taget. Hertil skal det oplyses, at isolering og lofter er ødelagte af vand og ståltråde,

som skal holde isoleringen, er rustet over sidenhen, hvorfor ovennævnte beløb uden tvivl er højere. [Klageren] anses på baggrund heraf ikke for at være blevet tilstrækkeligt kompenseret ved det indgået forlig.

Det gøres således gældende, at [klageren] ikke er blevet tilstrækkeligt kompenseret af forliget, og at ETU Forsikring således er forpligtet til at betale den resterende del af udbedringen af tabet.

3. AD ETU FORSIKRINGS VURDERING:

ETU Forsikring gør gældende, at bevisbyrden ikke er løftet. Dette bestrides.

Der henvises i den forbindelse til den sagkyndige erklæringer fra henholdsvis: [tagfirma] (bilag 5), [tømrer- og snedkerfirma] (bilag 7), [rådgivningsfirma] (bilag 8), skønserklæringen af ... (bilag 27) samt den meget omfattende billedokumentation (bilag 6, 15, 19, 22 og 23).

Det gøres på den baggrund gældende, at bevisbyrden er løftet."

Selskabet har i brev af 30/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Købsaftale (bilag 30):

Ved købsaftalen af 22. september 2021 sælger [firma 2] ejendommen til klager.

Ifølge købsaftalen tilbyder sælger **ikke** at betale halvdelen af ejerskifteforsikringspræmien, hvilket må indebære at klagers sælger hæfter for ejendommens fejl og mangler, herunder de anmeldte forhold.

Ejendommens oprindelige sælger – ifølge købsaftalen af 29./30. juni 2021 (bilag 1) – er ikke part i købsaftalen af 22. september 2021, hvorfor dennes tilbud om betaling af halvdelen af ejerskifteforsikringspræmien, friholder klagers sælger for dennes erstatningsansvar.

Selskabet bemærker, at sagens bilag 1 er anonymiseret, hvorfor sælger og køber ikke fremgår. Klager oplyser, at anonymiseringen er sket på Ankenævnets anmodning.

Samtidig må det antages, at sælger og køber har haft samme rådgiver/advokat i forbindelse med ejendomshandlen, hvilken må siges at indebære en interessekonflikt.

Ad Gulvet (skadenr. ...):

Klager anfører, at skaden er anmeldt til klagers husforsikring hos ... den 15. oktober 2021 jfr. bilag 29.

Klager **opfordres** til at fremlægge

a) Afgørelse af 11. november 2021 fra husforsikring sammen med eventuel taksatorrapport.

Når afgørelse fra husforsikring sammen med eventuel taksatorrapport vil selskabet forholde sig nærmere til denne del af klagen, herunder spørgsmålet om 'ulovlig bygningsindretning' og 'genhusning'.

Samtidig bemærkes, at klager ikke ses at have klaget til selskabet over afgørelsen af 25. marts 2022 fra selskabets eksterne taksator. Derfor kan ankenævnet ikke på nuværende tidspunkt behandle dette forhold jfr. nedenstående uddrag fra ankenævnets hjemmeside.

...

Ad Taget (skadenr. ...)

Selskabet fastholder, at det anmeldte forhold ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Forholdet er omtalt i tilstandsrapporten:

...

Og køber har fået et afslag på kr. 100.000 i købesummen udbetalt/frigivet den 10. juni 2022 til fuld og endelig afgørelse af ethvert krav mellem sælger og køber jfr. bilag 31.

Med henvisning til tilstandsrapportens bemærkning

'Skaderne skyldes enten alder og slid gennem tiden, eller at pladerne er spændt for hårdt fast'

må køber også have en forventning eller mistanke om, at tilstandsrapportens antal af revnede tagplader ikke vil være fyldestgørende.

Selskabet fastholder, at det anmeldte forhold er omtalt i tilstandsrapporten, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet.

Klager er med oplysningerne i tilstandsrapporten gjort tilstrækkelig opmærksom på tagkonstruktionens skader og risici. Klager har eller burde have på baggrund af tilstandsrapporten haft mulighed for at vurdere det reelle skadesomfang inden købet af ejendommen og tegningen af ejerskifteforsikringen, ligesom køber ifølge købsaftalens tillægsklausul af 09. juli 2021 har ret til, men ikke pligt til at iværksætte udbedring eller afdækning af utæt tagrykning og tagplader.

I øvrigt har køber jfr. bilag 3 haft mulighed for at hæve handlen. I stedet for at hæve handlen har køber fået et afslag på kr. 100.000 i købesummen jfr. bl.a. bilag 31."

Klagerens advokat har i brev af 19/6 2023 til nævnet bl.a. anført:

"1. AD KØBSAFTALEN:

ETU Forsikring anfører i indlæg af 30. maj 2023, at sælger ifølge købsaftalen af 22. september 2021 ikke tilbød at betale halvdelen af ejerskifteforsikringspræmien, hvilket derfor må indebære at [firma 2] hæfter for ejendommens fejl og mangler, herunder de anmeldte forhold.

Det gøres gældende, at [klageren] er trådt i [firma 2s] sted, uden at vilkårene i købsaftalen af 29. juni 2021 herved er ændret. Dette følger af anvendelsen af begrebet 'eller ordre', at en anden person kan indtræde i [firma 2s] sted, uden at sælger skal give accept hertil og uden at aftalens vilkår herved i øvrigt ændres.

[Klageren] er således indtrådt i købsaftalen af 29. juni 2021 med den oprindelige sælger af ejendommen, hvorfor [firma 2] ikke har været forpligtet til at betale halvdelen af ejerskifteforsikringen.

2. AD GULVET:

Som besvarelse af ETU Forsikrings opfordring fremlægges **Bilag 32** afgørelsen af 7. april 2022 fra Husforsikringen. For god ordens skyld skal det oplyses, at datoen den 11. november 2021 som er anført i 3. indlæg fra [klageren] ikke var korrekt.

Afgørelsen er truffet på baggrund af [rådgivningsfirmas] rapport, som er fremlagt som sagens bilag 8. Det fastholdes i den forbindelse, at skaden ikke er omfattet af Husforsikringen, idet der er tale om en fejlkonstruktion, som er omfattet af ejerskifteforsikringen.

I forbindelse med udarbejdelsen af rapporten fra [rådgivningsfirma] blev [klageren] oplyst, at det ikke var et enestående tilfælde med gulvene. Dette blev forklaret af [rådgivningsfirma] med klimamændringer, der har medført meget tørre perioder efterfulgt af meget våde perioder, som påvirker gulvet, idet der mangler dampspærre og kapillarlæg.

ETU Forsikring anfører desuden i indlæg af 30. maj 2023, at [klageren] ikke har klaget over afgørelsen af 25. marts 2022 fra selskabets eksterne taksator.

ETU Forsikring afviste imidlertid anmeldelse om gulvet den 7. januar 2022 (Bilag 16). Herefter indgav [klageren] en klage den 15. februar 2022 (Bilag 17), som blev afvist i marts (Bilag 18).

Den 2. maj 2022 klagede [klageren] til ETU Forsikring. Her gjorde man fortsat gældende, at skaden var omfattet af ejerskifteforsikringen (**Bilag 33**). Som følge af [klagerens] klage af 2. maj 2022, blev der igen foretaget en besigtigelse den 18. maj 2022 af taksator ... Den 10. juni fremsendte [firma 1] endnu et afslag (**Bilag 34**). Det ses i dette afslag, at ETU Forsikring selv oplyser, at:

'Taksator oplyser at det ikke kunne konstateres at der var en dampspærre imellem sandpuden og betonpladen. Ifølge bygningstegningerne på byggesagsarkivet fremgår det, at der skulle være ilagt en dampspærre. Det set på besigtigelsen kunne tale for at man ved udførelsen i 1967 har undladt udlægning af dampspærre i konstruktionen.'

Det er således ikke korrekt, at Forsikringsankenævnet ikke kan behandle dette forhold, idet der den 15. februar 2022 er klaget til selskabet, og dette ligeledes igen er sket den 2. maj 2022.

Det skal oplyses, at optagelsen skete på opfordring fra Husforsikringen, idet ganggulvet var begyndt at trykke dørkarmene fra hinanden. [Klageren] blev her oplyst, at han var pligtig til at begrænse skaden. Som følge heraf kontaktede [klageren] ETU Forsikring, som accepterede, at gulvet blev optaget. Det skal ligeledes oplyses, at ganggulvet blev optaget af et skadeservicefirma, som blev anbefalet af ... fra [firma 1] efter en af hans besigtigelser, hvor han kunne konstatere, at gulvene stod i spænd.

Såfremt ETU Forsikring igen ønsker at besigtige gulvene, skal det oplyses, at det alene er gulvet i gangen, som er optaget. De øvrige gulve på eksempelvis værelserne står ligeledes i spænd, og kan som følge heraf besigtiges.

Det skal ligeledes oplyses, at da [klageren] købte huset, var det ikke med henblik på renovering, da huset umiddelbart fremstod pænt. [Klageren] havde alene planer om, at huset skulle [males indvendigt] og at der skulle indsættes nye køkkenelementer

[Klageren] har desuden i forbindelse med konstateringen af gulvskaden afholdt udgifter i forbindelse med gennemgang af kloak for fejlfinding til [kloakfirma]. Denne udgift forløber sig til

2.987,50 kr. (**Bilag 35**). Da denne udgift er afholdt i forbindelse med at konstatere årsagen til skaden, er det [klageren]s opfattelse, at udgiften bør dækkes af ETU Forsikring.

3. AD TAGET:

I forbindelse med taget henviser [klageren] til det tidligere anførte i sagen. Det fastholdes, at forholdet anses for klart forkert beskrevet, og at forholdet således er dækningsberettiget.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at [klageren] i forbindelse med tilstandsrapportens beskrivelse omkring de tre tagplader, var af den overbevisning, at disse tre ødelagte tagplader var forårsaget af skorstensfejning.

[Klageren] forlangte som følge af de tre ødelagte tagplader et købsforbehold på de 100.000 kr. til udbedring af disse tre tagplader. Der er således ikke tale om, at der er aftalt et forholdsmæssigt afslag mellem Sælger og [klageren]. Derimod er købsforbeholdet blot taget i brug.

Da der ikke ved købsaftalens indgåelse forelå omstændigheder, som talte for, at det i virkeligheden var knapt hele taget, som skulle udskiftes, har [klageren] ikke haft pligt til at foretage en nærmere undersøgelse af hele taget.

Det gøres således gældende, at [klageren] ikke har forsømt sin undersøgelsespligt.

4. OPFORDRING:

ETU Forsikring **opfordres** til at fremlægge taksatorrapporten af 31. oktober 2021 udført af ..."

Nævnet har fået forelagt parternes indlæg af 4/6 2023 og 30/8 2023. Selskabet har i brev af 5/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Købsaftale:

Den underskrevne købsaftale mellem sælger og [firma 2] er juridisk bindende – også i forhold til dødsboet/arvinger.

Ad Gulvet (skadenr. ...):

Klagers advokat anfører,

- at selskabet afviste anmeldelse om gulvet allerede den 7. januar 2022 med henvisning til bilag 16.

Bilag 16 er taksatorrapport og omhandler **ikke** gulv men alene vandskade på lofter på grund af utæt tag.

- at klager (ved sin advokat) indgav en klage den 15. februar 2022 med henvisning til bilag 17.

Bilag 17 er **ikke** en klage over en afgørelse omkring gulvet men må nærmest anses som anmeldelse på skade af ganggulvet – dog bemærkes, at forholdet ses anmeldt den 9. januar 2022 jfr. nedenfor.

- at selskabet afvistes klagen i marts med henvisning til bilag 18.

Bilag 18 er afgørelse af 3. marts 2022 fra selskabets eksterne taksator, hvoraf fremgår, at forholdet

på foreliggende ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen, idet der på

nuværende tidspunkt ikke er en kendt skadeårsag til, at gulvet har rejst sig.

Selskabet bemærker, at forholdet anmeldes den 9. januar 2022 – altså 5 dage efter ekstern taksator fra [firma 1] har besigtiget taget jfr. bilag 16.

Af anmeldelsen fremgår:

Beskrivelse af skaden

På hvilken etage og i hvilke værelser/rum er skaden sket

stueetage ganggulv og værelsesgulv

Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)

Gulvene er over en periode begyndt langsomt at deformere og står nu i spændt bue. Jeg har også anmeldt skaden til min husforsikring efter aftale med jeres taksator. I fredags havde jeg en håndværker ude og vurdere om ganggulvet skulle optages for ikke at lave yderlige skade. Det skulle det og samtidig konstaterede han at det ene værelses gulv også er fugtigt og begyndende deformeret.

Selskabets eksterne taksator har ud fra beskrivelse tilsyneladende anbefalet at anmelde forholdet til husforsikringen, hvilket klager også har gjort. Husforsikringen afviser den 07. april 2022 dækning jfr. bilag 32.

Selskabets eksterne taksator modtager bilag 8 Fugt- og byggeteknisk gennemgang af 16. marts 2022

udarbejdet af [rådgivningsfirma], hvoraf fremgår:

Det er af ejer [klagerens familiemedlem] oplyst, at de massive trægulve ret kort efter overtagelsen begyndte at bule voldsomt op på midten og at de efter kort tid stod som en flitsbue mellem væggene.

Det bemærkes, at [klagerens familiemedlem] er ejer af [firma 2], som sælger ejendommen til klager.

Selskabets eksterne taksator afviser forholdet den 25. marts 2022 efter punkt 3.2 i betingelserne, eftersom forholdet først er opstået efter overtagelsen:

...

Herefter skriver klagers advokat den 2. maj 2022 til selskabets eksterne taksator og anfører:

...

Selskabets afgørelse af 25. marts 2022 og klagers advokats indsigelse er fremlagt som bilag 33.

Forholdet afvises som ikke dækningsberettigende skade af [firma 1] på vegne af selskabet ved afgørelse af 02. juni 2022, idet det anmeldte forhold ikke er omfattet af punkt 3.1.2 i betingelserne og/eller punkt 17.1. jfr. punkt 17.1 a. Der henvises til det anførte i afgørelsen fremlagt bilag 34, hvoraf også fremgår:

...

Afgørelsen er **ikke** påklaget til selskabet – men ville en klage til selskabet herunder selskabets klageansvarlig have ført til en ændret afgørelse?

Efter almindelige forsiringsretlige og erstatningsretlige principper har klager som kravstiller bevisbyrden for at der foreligger en dækningsberettigende skade, herunder bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Klager har ikke løftet denne bevisbyrde.

Efter afvisning af forholdet som ikke dækningsberettiget har klager givet klage over tilstandsrapporten til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, og i den anledning er der foretaget syn og skøn. Af skønserklæringen (bilag 27) fremgår følgende omkring gulvene:

...

Denne oplysning giver **ikke** selskabet anledning til at revurdere det anmeldte forhold.

Sammenfattende fastholder selskabet, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade efter

- punkt 3.1.2 i betingelserne, idet trægulv inkl. strøer og isolering var taget op ved taksatorens besigtigelse og at i forbindelse med besigtigelsen blev der oplyst, at der efter et par måneder efter overtagelsen blev konstateret at trægulvet i entréen rejste sig og spændte op på midten af entréen – hvilket i øvrigt er samstemmende med anmeldelsen.
På baggrund af anmeldelsen anses gulvet at have ligget uden tegn på skade før overtagelsen den 15. oktober 2021 – hvilket i øvrigt understøttes af at der ikke er anmærkninger om gulve i tilstandsrapporten.
Skadesårsagen anses ikke for fastslået, selvom [rådgivningsfirma] på klagers sælgers vegne har konstateret, at der hverken er kapillarbrydende lag eller fugtspærre under terrændækket, eftersom gulvet siden husets opførelse i 1967 ikke har haft tegn på fugtskade som følge af opstigende grundfugt.
- punkt 17.1 i betingelserne, idet klager ikke har dokumenteret, at der foreligger ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet i 1966-1967. Det forhold, at ejendomme muligvis ikke opført i overensstemmelse med tegningerne er ikke ensbetydende med at opførelsen er i strid med dagældende bygningslovgivning, selvom der foreligger ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet i 1966-1967, er ulovlige terrændækskonstruktioner kun dækket af ejerskifteforsikringen, hvis der foreligger en dækningsberettigende skade efter punkt 3 i betingelserne, hvilket ikke er tilfældet jfr. ovenfor.
I øvrigt ses der ikke på overtagelsestidspunktet den 15. oktober 2021 at være forhold ved ejendommens konstruktion, som går ud over, hvad man måtte forvente af et hus med tilsvarende alder. Opstigende grundfugt er almindeligt forekommende i tilsvarende huse af samme alder.

Klager har ved at fjerne trægulv inkl. strøer og isolering bragt sig selv i en bevisvanskelig situation, idet selskabet derved ikke har haft mulighed for at foretage en reel besigtigelse af gulvkonstruktion, herunder vurdere en eventuel skadeårsag, skadeomfang og udbedring."

Klagerens advokat har i brev af 15/9 2023 til nævnet bl.a. anført:

"1. AD GULVET

ETU Forsikring anfører, at [klageren] ikke har dokumenteret, at der foreligger ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen på opførelsestidspunktet i 1966-1967. Dette bestrides.

Det fremgår af Bygningsreglementet fra 1966, side 57, afsnit 5.6.5. *'Gulvkonstruktioner direkte på terræn.'* stk. 2, at:
'Under gulvkonstruktionen udlægges et mindst 15 cm tykt kapillarbrydende drænlag bestående af et ikke-fugtsugende uorganisk materiale.'

Dette er konstateret ved Fugt- og byggeteknisk gennemgang foretaget den 16. marts 2022 af [rådgivningsfirma] (bilag 8) ikke at være sket. Den sagkyndige udtaler på rapportens side 3, at:
'Her ses, at der ikke er kapillarbrydende lag under terrændækket. På husets opførelsestidspunkt var det normalt, at der blev lagt kapillarbrydende lag under terrændækket (sten eller leca nødder) i en tykkelse af 10-15 cm, samt en effektiv fugtspærre på det kapillarbrydende lag, inden terrændækket blev støbt.'

ETU Forsikring anfører ligeledes, at den ulovlige terrændækskonstruktion ikke er dækningsberettiget, idet det ikke er omfattet af punkt 3. Dette bestrides.

Det fremgår af policens betingelser i punkt 3, at:
'I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som 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.' (mine understregninger)

I nærværende sag ses gulvene at stå i en sådan bue, at de må antages at være deformeret, svækket og ødelagt. Den anmeldte skade er således omfattet af, hvad der i policens forstand forstås som en 'skade'. Gulvene står i en sådan bue, at møbler ikke kan placeres i huset, døre ikke kan åbne eller lukke og at huset ikke kan benyttes (bilag 22 og **Bilag 36**).

Huset er fra 1967. Der er således tale om et hus, som var 54 år gammelt hus, da skaden blev konstateret. Da skaden medfører, at hele gulvet skal fjernes, hvorefter der skal lægges en ny terrænkonstruktion, er det [klagerens] opfattelse, at dette ikke kan forventes ved køb af et 54 år gammelt hus.

Skaden nedsætter således bygningens værdi og/eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

ETU Forsikring anfører desuden, at [klageren] har bragt sig selv i en bevisvanskelig situation, idet selskabet ikke har haft mulighed for at foretage en reel besigtigelse af gulvkonstruktionen. Dette bestrides.

Først og fremmest henvises der til, at ETU Forsikring den 18. maj 2022 foretog en besigtigelse af ejendommen med henblik på at undersøge, hvorvidt man mente, at skaden i gulvet var dækningsberettigede. ETU Forsikring har således foretaget en reel besigtigelse af gulvkonstruktionen. Gulvet blev også tidligere besigtiget - her den 4. januar 2022 af [firma 1s] taksator, som lovede at medtage skaden i sin rapport, hvilket han dog ikke gjorde.

Ankenævnet for Forsikring

23.

98119

Dernæst påpeges det, at ETU Forsikring herefter afviste at dække sagen og henviste til, at [klageren] ikke havde dokumenteret, at der forelå en skade. Det er således ETU Forsikring, som selv har henvist [klageren] til at foretage indgreb, som kan dokumentere skadesårsagen.

Afslutningsvist skal det påpeges, at skaderne i gulvet er i 3 værelser og i mellemgangen. Det er alene i mellemgangen, at trægulvet er fjernet. Der er ikke foretaget indgreb i de 3 værelsesgulve, hvoraf et gulv står i spændt bue og to er gyngende i vådt vejr. ETU Forsikring har således mulighed for at foretage en besigtigelse af gulvkonstruktionen, herunder vurdere en eventuel skadeårsag, skadeomfang og udbedring af disse gulve."

Selskabet har i brev af 2/10 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Gulvet (skadenr. ...):

Klagers advokat henviser til Bygningsreglementet 1966.

Bygningsreglementet 1966 er gældende for byggetilladelser, hvor ansøgning er modtaget efter 1. august 1966.

Selskabet bemærker, at i tidligere Bygningsreglementet (1961) ikke er samme krav:

...

Klager **opfordres** derfor til at fremlægge byggeansøgningen."

Klageren advokat har herefter fremlagt byggeansøgning af 3/2 1967. Selskabet har i brev af 15/12 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Gulvet (skadenr. ...):

Det fremgår af fremlagte byggeansøgningen dateret 3/2 1967 til ... Kommune (Bilag 37)

Gulve:
1" bageparket
1 1/4" x 3 1/4" stråer (splignumbehandlet)
50 mm Rockwool batts
10 cm beton bl. 14:7
Plastikfolie
20 cm sandfyldt (vandet og stampet)

Ejendommen ses at være opført i henhold til byggeansøgningen.

Det gøres således gældende, at forholdet ikke er omfattet af punkt 17.1 i betingelserne, idet forholdet må anses for ikke at være i strid med bygningslovgivningen ved ejendommens opførelse.

Samtidig bemærkes, at en betingelse for dækning efter punkt 17.1 i betingelserne forudsætter, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.

Endelig gøres det også opmærksom på, at terrændækskonstruktion alene er dækket under punkt 17.1 i betingelserne, hvis betingelser for dækning under punkt 3 i betingelserne er opfyldt. Det er selskabets vurdering, at klager ikke har løftet bevisbyrden for, at ejerskifteforsikringens skadesbegreb er opfyldt i forhold til det anmeldte forhold omkring gulvene.

Der henvises til, at selskabets eksterne taksator afviser forholdet den 25. marts 2022 efter punkt 3.2 i betingelserne, eftersom forholdet først er opstået efter overtagelsen:

...

I øvrigt henvises der også til tidligere anførte herom.

Afslutningsvis gøres det gældende, at ejerskifteforsikringen er fri for ansvar, idet klager ved fjernelse af trægulvet har frataget selskabet mulighed for at gøre et eventuelt krav gældende over for den bygningssagkyndige. Selskabet henviser til skønserklæring fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige (bilag 27), hvoraf følgende fremgår omkring gulvene: ..."

Klagerens advokat har i brev af 5/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"1. AD GULVET

ETU Forsikring anfører, at ejendommen er opført i overensstemmelse med byggeansøgningen, og at forholdet derfor ikke omfattes af punkt 17.1 i betingelserne, da forholdet ikke anses for at være i strid med bygningslovgivningen ved ejendommens opførelse. Dette bestrides.

Som tidligere oplyst fremgår det af Bygningsreglementet fra 1966, side 57, afsnit 5.6.5, '*Gulvkonstruktioner direkte på terræn*,' stk. 2, at:

'Under gulvkonstruktionen udlægges et mindst 15 cm tykt kapillarbrydende drænlag bestående af et ikke-fugtsugende uorganisk materiale.'

Af [hjemmeside] (**Bilag 38**) fremgår det, at:

'Det kapillarbrydende lag kan eksempelvis bestå af trykfaste isoleringsplader, lecanødder, shingels eller et andet materiale, der ikke suger vand til sig - der kan altså ikke bruges eksempelvis sand eller ler, da disse vil suge fugt til sig.'

På baggrund heraf må det kunne lægges til grund, at det kapillarbrydende drænlag (som skal være et ikke-fugtsugende uorganisk materiale) ikke kan være sand, da dette netop vil suge fugt til sig. ETU Forsikrings henvisning til, at de 20 cm sandfyld opfylder Bygningsreglementet fra 1966, er derfor ikke korrekt, hvorfor det fortsat gøres gældende, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen.

Det skal samtidig bemærkes, at det ikke er afgivet en dispensation i forbindelse med byggeansøgningen. Der henvises her til byggetilladelsen, hvoraf der ikke fremgår en dispensation (**Bilag 39**). Endvidere fremgår det heraf på byggetilladelsens side 2, at:

'I øvrigt bemærkes, at bestemmelserne i bygningsreglementet for købstæderne og landet og kommunens sundhedsvedtægt nøje må overholdes i forbindelse med arbejdets udførelse.'

ETU Forsikring anfører ligeledes, at den ulovlige terrændækskonstruktion ikke er dækningsberettiget, idet den ikke er omfattet af punkt 3. Dette bestrides fortsat. Der henvises her til 6. indlæg af 15. september 2023, side 2.

ETU Forsikring hævder afslutningsvis at være fri for ansvar, da ETU Forsikring påstår, at [klageren] ved fjernelse af trægulvet har frataget selskabet muligheden for at gøre et eventuelt krav gældende over for den bygningssagkyndige. Dette bestrides.

Først og fremmest henvises der til, at årsagen til, at der blev foretaget en byggeteknisk gennemgang af gulvet, hvor gulvet blev fjernet, var, at ETU Forsikring afviste at dække skaden, idet de ikke mente, at forholdet var omfattet af ejerskifteforsikringen. På baggrund heraf var [klageren] nød-

saget til at indhente en byggeteknisk gennemgang af gulvet for at dokumentere skaden. Det beror derfor på ETU Forsikrings egne forhold, at gulvet i gangen blev fjernet.

Derudover skal det bemærkes, at det ikke kun var gulvet i gangen, der stod i buer. Ligeledes ses gulvet på værelserne også at stå i buer, hvilket er dokumenteret i den allerede fremlagte billededokumentation (Bilag 22, 23 og 36). Trægulvet er her ikke fjernet, hvorfor ETU Forsikring har mulighed for at dokumentere et eventuelt krav mod den byggesagkyndige gennem dette.

Afslutningsvist skal det dog bemærkes, som allerede oplyst i 3. indlæg, at skaden først kom til syne, da [klageren] fjernede møblerne og foretog rengøring af huset. Årsagen til, at skaden først kommer til syne her, er ifølge [rådgivningsfirma], at vandets løb i jorden gennem de seneste ca. 10 år har ændret sig på grund af meget tørre perioder og meget våde perioder. Ejendommen blev sat til salg i sommeren 2021, hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet. Der var her tale om en tør sommer. Da [klageren] senere på året overtog ejendommen, var tørken afløst af regn. På baggrund heraf kan det ikke konkluderes, at den bygningssagkyndige kunne se, at der var tale om en fejlkonstruktion, da en bygningssagkyndig alene skal undersøge synlige skader og ikke må lave indgreb i boligen ved sin gennemgang.

Som følge af ovenstående gøres det gældende, at ETU Forsikring ikke skal fritages for ansvar, idet de fortsat har mulighed for at gøre et krav gældende overfor den bygningssagkyndige, såfremt de ønsker dette.

2. ETU FORSIKRINGS SAGSBEHANDLINGSTID

Siden sagen ved Ankenævnet for Forsikring blev genoptaget den 10. januar 2023 har [klageren] 4 gange påklaget, at ETU Forsikring ikke har overholdt de frister, som de er blevet givet af Ankenævnet for Forsikring.

Der henvises her til mit brev af 20. april 2023, 30. maj 2023, 6. november 2023 og igen den 20. november 2023.

Der er således tale om, at ETU Forsikring har foretaget en unødvendig forhaling af sagen ved ikke at overholde de givet frister.

Det skal hertil bemærkes, at [klageren] fortsat afholder udgifter til en lejebolig, hvor han bor som følge af, at nærværende sag ikke er afsluttet.

[Klageren] har her været genhuset siden den 1. februar 2022 til en månedlig leje på 2.500 kr. inkl. forbrug.

Med andre ord har [klageren] dags dato afholdt lejeudgifter på samlet 57.500 kr., som der fortsat gøres krav om erstatning for. Der henvises her til [klagerens] 2. indlæg.

Det skal ligeledes bemærkes, at [klageren] i en lang periode har afholdt større udgifter til varme for så vidt angår ejendommen på ... end man normalt ville afholde. Dette skyldes, at [klageren] som følge af nærværende sag ikke har haft mulighed for at renoverer hverken taget eller gulvet."

Selskabet har i brev af 23/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Ad Gulvet (skadenr. ...):

Selskabet fastholder, at ejendommen må anses for at være opført i henhold til byggetilladelsen (bilag 39), hvoraf fremgår, at huset nøje opføres efter de fremsendte tegninger.

...

Anvendelse af sandfyld (vandet og stampet) som karpillarbrydende drænlæg var gængs byggeskik på udførelsestidspunktet i 1967.

Klagers advokat henviser til beskrivelse af det karpillarbrydende lag hos [hjemmeside] (bilag 38), men denne beskrivelse omhandler hvordan det udføres i dag – og ikke på udførelsestidspunktet.

I øvrigt henvises der også til tidligere anførte herom.

Ejendommen har siden opførsel i 1967 stået med samme terrændækskonstruktion uden dette har medført skade på gulvene. Selskabets taksator har oplyst, at fugtpåvirkning nedefra gennem mange år ikke vil få gulvene til 'at rejse sig', hvorfor skadesårsagen med overvejende sandsynlighed ikke er terrændækskonstruktionen, som i øvrigt er opført i overensstemmelse med daværende gængs byggeskik.

Som tidligere anført er ejerskifteforsikringen fri for ansvar, idet klager ved fjernelse af trægulvet har frtaget selskabet mulighed for at gøre et eventuelt krav gældende over for den bygningssagkyndige. Selskabet henviser til skønserklæring fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige (bilag 27), hvoraf følgende fremgår omkring gulvene:

...

Hvis gulvene igennem mange år har været udsat for fugtpåvirkning nedefra, vil det ifølge selskabets

taksator med overvejende sandsynlighed have været synlige tegn på trægulvene beskrevet som vaskebræteffekt, som den bygningssagkyndig i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapport kunne konstatere.

Klager anfører, at de skadede trægulve i værelserne ikke er fjernet – hvilket synes at være stridende med ovenstående uddrag fra skønserklæringen fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Hvis dette er korrekt, kunne skønsmanden havde besigtigede disse gulve."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 8/6 2021 fremgår bl.a.:

"TAGETS RESTLEVETID

...

Tagbelægning - Eternitbølgeplader med asbest



Ankenævnet for Forsikring

27.

98119

...

SKADER UDEN PÅ BEBOELSE				
BEBØELSE - TAG				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
1		Der er revne i 3 stk. tagplader ved kip på sydsiden og der er revner i flere rygningplader.	Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.	Skaderne skyldes enten alder og slid gennem tiden, eller at pladerne er spændt for hårdt fast.

...

3		Der er revne i inddækning ved skorsten og der er defekt fuge ved inddækning omkring skorsten.	Der er risiko for at vand kan trække ind og give fugtskader på bagvedliggende konstruktioner	-
---	---	---	--	---

...

SKADER INDE I BEBOELSE				
BEBØELSE - Stueplan - Indvendigt				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
10		Generelt er trægulvene eftergivende og knirker ved betrædning. Der er slitage / mindre skader i trægulv omkring pejs / spiseplads.	-	-

...

BEBØELSE - Stueplan - Bryggers				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
12		Fugtskadede panelgulv i bryggers og den udlagte type gulvbelægning er ikke egnet til anvendelse i bryggers.	Der er risiko for, at gulvbelægning mister sin funktion.	-

...

BEBØELSE - Stueplan - Tagrum				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning

...

17		Ved flere tagpladesamlinger hænger der vatsnor ned i tagrum.	Der kan være risiko for at der trænge fugt ind ved disse vatsnore	-
----	---	--	---	---

Af brev af 6/7 2021 fra firma 2's advokat til ejendomsmægleren fremgår bl.a.:

"I ovennævnte handel skal jeg ved nærværende som advokat for køberne oplyse, at jeg efter en gennemgang af sagens dokumenter og ejendommens forhold oplyse, at jeg kan godkende handlen under følgende forudsætninger:

...

4. Sælger skal straks udbedre tilstandsrapportens omtalte skader i revnede tagplader og rykningssten, og det er en forudsætning, at der ikke er sket eller sker vandindtrængning, der har forvoldt/forvolder skader på tagloftsrum, og at dette ikke sker i tiden frem til overtagelsesdagen."

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

"I ovennævnte handel bekræfter vi at have aftalt:

1. Køber har ret til, men ikke pligt til at iværksætte udbedring eller afdækning af utæt tagrykning og tagplader. I den udstrækning der er håndværkere, der kan og vil påtage sig opgaven inden overtagelsesdagen.
2. Køber deponerer den fulde købesum i overensstemmelse med købsaftalens vilkår, men heraf holdes 100.000,00 kr. tilbage på deponeringskontoen, indtil der foreligger sikkerhed for, at utæthederne i tagrykning og tagplader ikke har medført skader i loftsrum, tagrum og bærende konstruktioner eller ejendommen i øvrigt."

Af mail af 17/11 2021 fra et tagfirma fremgår bl.a.:

"Efter gennemgang af taget på adressen, er det meget tydeligt at taget står til en udskiftning. Der ses mange (flere end 20) tagplader, der er revnet hele vejen igennem, og der er tydelig vandindtrængen mange steder. Dette kan ses på både lægter og loft. Der er ingen tvivl om, når man ser på skaderne, at der er kommet vand ind gennem længere tid. Det vurderes ikke at det vil kunne betale sig, at reparerer på det nuværende tag."

Af mail af 23/11 2021 fra et tømrer- og snedkerfirma fremgår bl.a.:

"Min vundring af taget er at det står til udskiftning inden vinteren tager til. Ca. hver anden plade har tydelige revner, som man kan se fra gangbroen på loftet, eller man skal bare kigge op igennem loftlemmet. Fugten på de gipsfliser som var gemt bag listeloft, bager præg af at der er kommet vand ind af alle de revner, som er i tagpladerne. På undersiden af isoleringen er der også tydelige fugt pletter fra vand indtrængningen. De observationer har man ikke haft mulighed for at kunne se før man har demonteret listeloftet. I værste fald vil man have stået med loftkonstruktion, fyldt med skimmelsvamp. Man kan allerede nu se på gipsfliserne, at der er begyndende skimmelsvamp. Stor fejl i tilstandsrapporten, at der står at taget kan holde i 30 år."

Af brev af 25/11 2021 fra klagerens advokat til bobestyreren efter sælgeren fremgår bl.a.:

"I forbindelse med handlens indgåelse blev det aftalt, at der skulle foretages et tilbagehold i den aftalte købesum på 100.000 kr., der forblev indestående på deponeringskontoen hos sælger, indtil det var afklaret, om der var skader på taget, trækonstruktionen, isolering eller loft ud over de beskrevne skader, der var omtalt i tilstandsrapporten.

Det har nu efterfølgende desværre vist sig, at taget er fuldstændigt utæt med omfattende revner, at der er fugtskader i trækonstruktionerne, at der er fugt og råd i loftskonstruktionen, således at der skal monteres nyt tag på ejendommen, og at der skal nye lofter i alle rum i ejendommen, ligesom alt isolering skal fornyes.

Jeg er derfor nødsaget til på købers vegne at gøre gældende, at sælger i kraft af købsaftalen og i kraft af det, der nu viser sig at foreligge, er erstatningsansvarlig over for køber for de omkostninger, der er forbundet med en fornyelse af tag m.v."

Af taksatorrapport af 7/1 2022 fremgår bl.a.:

"VURDERING:

Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere følgende;

Alle lofter i huset var demonteret. Der kunne ses spor efter vand på den loftisolering, der stadigvæk var til stede. Der kunne ikke konstateres nogen skader på tagkonstruktion. Tagbelægningen som er tagplader, er fra huset opførelse og er på et tidspunkt blevet overfladebehandlet. Der var en del mosbegrøning på taget både i de vandrette og lodrette samlinger. Tillige ser taget meget slidt ud.

Der er i tilstandsrapporten nævnt flere forhold på taget og tagrummet bl.a.:

...

Ved alle forholdene er der nævnt, at der er risiko for vandindtrængning som kan skade underliggende konstruktioner og bygningsdele.

Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen jf. punkt. 4.1 i betingelserne.

Herudover kan det konstateres, at forholdet omkring taget er nævnt i købsaftalen. Her er der deponeret et beløb til dækning af eventuelle skade grundet det utætte tag.

Jf. punkt 4.3 i betingelserne er forhold, som det kan godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalen indgåelse ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Med henvisning til ovenstående er det anmeldte forhold ikke omfattet af forsikringen."

Af rapport af 16/3 2022 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Formålet med besigtigelsen er jf. fremsendte ordrebekræftelse, at gennemgå boligen og undersøge huset og gulve i gang og tilstødende værelse for de fugtproblemer som ejer har konstateret, og ønsker afklaret. Det er af ejer ... oplyst, at de massive trægulve ret kort efter overtagelsen begyndte at bule voldsomt op på midten og at de efter kort tid stod som en flitsbue mellem væggene. Gulvene skønnedes at have haft en opbøjning på omkring 10 cm på midten. Gulvet i gangen er opbrudt og ejer har lavet hul i terrændækket og gravet ca en halv meget ned under dækket i et forsøg på at finde problemet. Det viste sig at sandet, som ligger direkte under terrændækket var meget vådt (der kunne trykkes vand ud, når man klemte en håndfuld).

...

Observationer

...

Fugtmåling i terrændæk omkring hullet viser 139 målt med gann-måler, hvilket er væsentligt forhøjet fugtniveau.

...

Endnu en fugtmåling i terrændæk ved hullet viser 139,9 med gann-måler.

...

Her ses, at der ikke er kapillarbrydende lag under terrændækket. På husets opførelsestidspunkt var det normalt, at der blev lagt kapillarbrydende lag under terrændækket (sten eller leca nødder) i en tykkelse af 10-15 cm, samt en effektiv fugtspærre på det kapillarbrydende lag, inden terrændækket blev støbt.

I dette tilfælde er der således hverken kapillarbrydende lag eller fugtspærre under terrændækket.

...

Der graves i det øverste af bunden i hullet og straks finder man fugtholdig ler. Leret er så fugtigt, at det kan formes og der kan laves lerfigurer af det. Fugtmåling følger senere.

...

I bunden af det gravede hul er der ler. Der måles fugt i leret, da det med hånden føles meget vådt. Der måles meget højt fugtniveau i leret, som ligger ca 45 cm under overkanten af terrændækket. Måling viser 173 med gann-måler. Det er således tale om meget fugtig ler, som føles nogenlunde som det ler, man kan købe ved juletid, når man vil lave juledekorationer med ler og gran. Se nedenfor for måleskala.

...

Ca 10 cm over lerbunden måles sandet også til at være meget opfugtet. Der måles 157,2 med gann-måler, hvilket er meget højt.

...

Få centimeter under terrændækket måles også meget højt fugtniveau i sandet (153,2), hvilket viser, at sandet ikke har kapillarbrydende egenskaber, hvilket naturligvis forhindres yderligere i, at leret i ganske kort afstand under sandet ikke muliggør nedsivning af opstigende grundfugt i ret høj grad. Især i regnfulde perioder vil dette være et problem, da grundvandstigning også har indvirkning på dette midt under huset. Det var netop i regnfulde perioder, gulvet bøjede op grundet fugt nedefra.

...

I værelset ved siden af gangen måles høj fugtighed i trægulvet (massiv bøg - ser det ud til). Dette punkt er ca midt inde i huset, så vandet kan kun stamme fra grundfugt, da alle rør er trykprøvet, samt kloakker undersøgt for mulig vandtilførsel, hvilket ikke kunne være grunden til fugten nedefra, da alle rør var tætte og kloakker ført et helt andet sted.

...

Opbøjning på trægulvet i værelset. Gulvet presser imod væggene i begge sider og der kan være skader på skillerum eller indervægge, som følge af trykket fra gulvets udvidelse.

...

Her ses det optagne gulv fra gangen. Der er tydelige tegn på skimmelvækst grundet den nedefra kommende fugt. Gulvet har været brudt op så længe, at en fugtmåling ikke giver mening nu, da træet er tørt efter at have ligget i et tørt værelse i længere tid.

...

Konklusion

Der er tale om en fejlkonstruktion - også efter opførelsestidspunktets byggeskik - idet der mangler både kapillarbrydende lag og en fugtspærre under terrændækket. Normalt ses også et mindre lag hårde mineraluldbats under dækket i huse fra den periode - oftest 5 cm tykke.

Grundet den manglende sikring imod opstigende fugt nedefra med opfugtning af beton til følge, idet fugt kan stige uhindret fra det våde ler gennem et komprimeret sandlag og direkte op gennem betondækket, er trægulvet blevet udsat for nedenfra kommende fugtpåvirkning i en sådan

Ankenævnet for Forsikring

31.

98119

grad, at gulvet er bøjet kraftigt op og har presset imod væggene omkring de 2 påvirkede rum (gang og værelse).

Det vurderes, at skaden skyldes, at den gængse byggeskik for tiden ikke blev fulgt, for havde der været et kapillarbrydende lag samt fugtspærre under terrændækket, så var problemerne ikke opstået.

Idet der er tale om et fysisk forhold, som forringer både husets værdi og brugbarhed (jvfr. mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 pkt. 2 c), så bedømmes forholdet at være dækningsberettiget og skadebegrebet opfyldt. I andre huse fra samme tid og almindelig god vedligeholdelsesstand ses både kapillarbrydende lag og en effektiv fugtspærre under det støbte terrændæk.

I begge omtalte rum bør trægulvet fjernes og terrændækket brydes op. Der skal derefter graves ud, isoleres og fugtsikres imod fugten fra det våde lerlag/grundfugt nedenunder, hvorefter der må støbes ny terrændæk samt lægges nye massive trægulve af samme type som de eksisterende."

Af skønserklæring af 30/9 2022 fremgår bl.a.:

Oversigt over klagepunkter:	1 Der klages over at beskrivelsen af tagets skader og antallet af defekte / revnede tagplader afviger væsentligt fra det der fremgår af tilstandsrapporten. 2 Selve tagrummets alvorlige skader er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. 3 Overisolering af loftrummet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. 4 Alvorlige skader i gulvbelægningen, hvor trægulv er bulet op og vægge skubbet fremgår ikke af tilstandsrapporten.
-----------------------------	---

...

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. ---	Både fra tagrum og udefra kunne konstateres et større antal tagplader med revnedannelser og skader. Fra tagrum kunne tydeligt konstateres indtrængende fugt i revnedannelserne. Antallet af tagplader med revner overstiger med i alt ca. 20 stk. væsentligt de 3 stk. der er anført i tilstandsrapporten.
Ad 1. Konklusion:	Skaden er beskrevet i tilstandsrapporten men skadens omfang, antallet af revnede skadede tagplader, afviger dog væsentligt fra det antal der er anført i tilstandsrapporten. Skadens reelle omfang fremgår derfor ikke af tilstandsrapporten.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	BS vurderes at have underrapporteret skadens omfang ved ikke, at have præciseret, at der er tale om et større antal revnede og skadede tagplader.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Overslagspris på udskiftning af de ikke rapporterede defekte tagplader kr. 18.000, - inkl. moms.

Ankenævnet for Forsikring

32.

98119

...

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. ---	Lofter er nedtaget, isolering i tagrum delvist flyttet og rodet. Der er opbevaret en del af de loftplader der har siddet der og på flere af disse ses fugt / skimmel.
Ad 2. Konklusion:	På baggrund af det arbejde der er udført med lofter og afledt af dette fjernet isolering m.m. i tagrum, kan ikke vurderes, hvad BS reelt kunne have set på besigtigelsesdagen i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke begået fejl.

...

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. ---	Isoleringen ligger ujævnt og stedvist rodet. Lofter er nedtaget og stedvist er isoleringen fjernet.
Ad 3. Konklusion:	På baggrund af, at der er flyttet / fjernet isolering, kan ikke vurderes, hvad BS reelt kunne have set på besigtigelsesdagen i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten eller om der har været overisolering.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke begået fejl.

...

Klagepunkt:	Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. ---	De skadede trægulve var fjernet. De rum, hvor skaderne har været fremstod alene med det underliggende betondæk. Tilstødende vægge blev fundet i lod og ubeskadiget af den oplyste skade i gulvet. Der var udført et hul i gulvet i gangen, hvor der er konstateret forkert opbygning af gulvkonstruktionen.
Ad 4. Konklusion:	Da trægulvet var fjernet, kunne ikke konstateres, hvad BS reelt kunne se i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. BS har alene kunnet bedømme ud fra det synlige trægulv. BS har ikke haft mulighed for at vurdere gulvkonstruktionens opbygning under trægulvet.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	BS har ikke begået fejl.

Af afgørelse af 15/12 2022 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

"Der er klaget over følgende forhold i tilstandsrapporten:

1. Tagplader.
2. Tagrum.
3. Overisolering.
4. Gulve.

Klager har gjort krav på udgifter til udbedring.

...

Begrundelse

Forhold 1

Skønsmanden konstaterede, at der var flere tagplader med revner end de 3 tagplader, som var registreret i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige har beskrevet forholdet i tilstandsrapporten med en rød vurdering (skade nr. 1):

'Der er revne i 3 stk. tagplader ved kip på sydsiden og der er revner i flere rygningsplader.

Risiko: Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele.

Bemærkning: Skaderne skyldes enten alder og slid gennem tiden, eller at pladerne er spændt for hårdt fast.'

Den bygningssagkyndige har endvidere beskrevet yderligere skader ved taget/tagrummet ved skade nr. 3 (rød), 15 (grå), 16 (grå) og 17 (gul).

Nævnet bemærker, at der ikke forelå sælgeroplysninger ved den bygningssagkyndiges gennemgang.

Nævnet bemærker endvidere, at der er indgået en tillægsklausul den 9. juli 2021 mellem den oprindelige sælger og selskabet, der har solgt ejendommen til klager den 22. september 2021, om tilbageholdelse af 100.000 kr., indtil der forelå sikkerhed for, at utæthederne i tagrygning og tagplader ikke har medført skader i loftsrum, tagrum og bærende konstruktioner eller ejendommen i øvrigt.

Klagers repræsentant har oplyst, at der er indgået forlig med den oprindelige sælger, hvorefter de tilbageholdte 100.000 kr. er udbetalt til klager.

Nævnet bemærker, at den bygningssagkyndige har gjort opmærksom på, at der forekom revnede tagplader og revnede rygningsplader, samt at der hang vatsnor fra flere tagpladesamlinger med risiko for opfugtning til følge i tagrummet. Når den bygningssagkyndige angiver et antal revnede tagplader, angiver det således revnerne fundet under besigtigelsen, og det er ikke en garanti for, at der ikke vil opstå yderligere revnede tagplader.

Den bygningssagkyndiges arbejdsgiver har fremsendt fotos fra besigtigelsen den 7. juni 2021, og klagers repræsentant har fremsendt fotos af tagpladerne efter regnvejr. Nævnet lægger som udgangspunkt ikke særlig vægt på fotos fremlagt af den ene af parterne, men bemærker dog, at de fremsendte fotos udgør en fin skildring af forskellen på tagrum besigtiget i tørvejr i forhold til tagrum besigtiget i regnvejr eller efter regnvejr. Nævnet bemærker i øvrigt, at en bygningsgennemgang med henblik på udarbejdelse af en tilstandsrapport er et øjebliksbillede af ejendommen.

Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagens oplysninger, at den bygningssagkyndige i det foreliggende tilfælde i tilstrækkeligt omfang har registreret de skader og nærliggende risiko for skader, der visuelt kunne konstateres ved besigtigelsen den 7. juni 2021. Nævnet finder desuden, at klager ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort at have lidt et økonomisk tab som følge af utæthederne i taget, fordi klager var gjort tilstrækkelig opmærksom på tagkonstruktionens skader og risici, samt at klager derudover er blevet kompenseret på baggrund af tillægsklausulen af 9. juli 2021 med 100.000 kr. fra den oprindelige sælger. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

Forhold 2, 3 og 4

Skønsmanden konstaterede, at klager har fjernet loftbeklædning, isolering i tagrum og beskadigede trægulve.

Forholdene er således væsentligt ændret siden den bygningssagkyndiges besigtigelse, og skønsmanden kan derfor ikke vurdere, om den bygningssagkyndige har begået fejl.

Nævnet finder herefter, uanset de indsendte oplysninger, at klagepunkterne er bevismæssigt uegnet til behandling i den sagsbehandlingsform, nævnet anvender. Klagepunkterne afvises derfor, jf. bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 3. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat.

Sammenfatning

Den bygningssagkyndige skal ikke betale erstatning til klager."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvad dækker forsikringen?

3.1. Forsikringen dækker

3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som 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.

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.

...

3.2 Dækningen er betinget af, at:

- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installations- rapportens udarbejdelse, eller

- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og

- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

3.3 Såfremt et forhold er dækningsberettiget, omfatter forsikringen tillige:

...

3.3.3. Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og opgørelse af et dækningsberettiget forhold. Disse udgifter dækkes kun efter forudgående aftale med ETU Forsikring A/S.

3.3.4. Rimelige og nødvendige merudgifter til genhusning i op til 12 måneder, hvis udbedringen af et dækningsberettiget forhold gør huset ubeboeligt.

...

4. Hvad dækker forsikringen ikke?

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.3 Forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modtagelse af teknisk revisors rapport.

...

4.7 Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag.

...

17. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside, er forsikringen udvidet til at dække følgende:

17.1 Ulovlige bygningsindretninger

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning.

Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Undtagelser:

- a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.
- b) Forhold vedrørende manglende loftshøjde, samt manglende/mangelfuld sikring mod radon. Betingelsernes øvrige bestemmelser gælder tillige for denne dækning, herunder undtagelserne i pkt. 4."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1967 med asbestholdige eternitbølgeplader. Klageren overtog ejendommen den 15/10 2021, hvorefter han anmeldte forhold ved taget, skader på loftet og fugtskader i gulvet.

Klageren ønsker, at selskabet skal dække de anmeldte forhold. Selskabet har afvist dækning. Klagepunkterne behandles særskilt nedenfor.

Taget – herunder følgeskader

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til nyt tag, nye lofter, isolering og følgeskader fratrullet levetid og de i tilstandsrapporten nævnte skader. Klageren har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er revner i 3 stk. tagplader ved kip på sydsiden og revner i flere rygningssplader, men det har vist sig, at skaderne er langt mere omfattende, og at omtrent hver anden tagplade er beskadiget. Der er ikke tale om vandindtrængning under 3 tagplader og flere rygningssplader, men massiv vandindtrængning under hele taget, hvilket har nødvendiggjort udskiftning af hele taget, loftet og flere underliggende bygningsdele. Forholdet er således klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at accepten af tillægsklausul af 9/7 2021 ikke er en anerkendelse af, at manglerne alene kan opgøres til 100.000 kr. Tillægsklausulen vedrører alene de 3 tagplader og den utætte tagryg i tilstandsrapporten og ikke de resterende mangler, som senere har vist sig ved taget. Klageren er således ikke blevet tilstrækkelig kompenseret ved det indgåede forlig.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten, og at klageren dermed er gjort tilstrækkelig opmærksom på tagkonstruktionens skader og risici. Klageren har fået et afslag på 100.000 kr. i købesummen til fuld og endelig afgørelse af ethvert krav mellem sælger og køber. Hvis nævnet måtte mene, at forholdet er klart forkert beskrevet, er det selskabets opfattelse, at klageren ved det indgåede forlig med sælger er blevet kompenseret herfor.

Det fremgår af brev af 6/7 2021 til ejendomsmægleren, at "I ovennævnte handel skal jeg ved nærværende som advokat for køberne oplyse, at jeg efter en gennemgang af sagens dokumenter og ejendommens forhold oplyse, at jeg kan godkende handlen under følgende forudsætninger: ... 4. Sælger skal straks udbedre tilstandsrapportens omtalte skader i revnede tagplader og rygningsssten, og det er en forudsætning, at der ikke er sket eller sker vandindtrængning, der har forvoldt/forvolder skader på tagloftsrum, og at dette ikke sker i tiden frem til overtagelsesdagen".

Det fremgår af tillægsklausul af 9/7 2021, at "I ovennævnte handel bekræfter vi at have aftalt: 1. køber har ret til, men ikke pligt til at iværksætte udbedring eller afdækning af utæt tagryk-

ning og tagplader. I den udstrækning, der er håndværkere, der kan og vil påtage sig opgaven inden overtagelsesdagen. 2. Køber deponerer den fulde købesum i overensstemmelse med købsaftalens vilkår, men heraf holdes 100.000,00 kr. tilbage på deponeringskontoen, indtil der foreligger sikkerhed for, at utæthederne i tagrykning og tagplader ikke har medført skader i loftsrum, tagrum og bærende konstruktioner eller ejendommen i øvrigt".

Det fremgår af mail af 17/11 2021 fra et tagfirma, at "Efter gennemgang af taget på adressen, er det meget tydeligt at taget står til en udskiftning. Der ses mange (flere end 20) tagplader, der er revnet hele vejen igennem, og der er tydelig vandindtrængen mange steder. Dette kan ses på både lægter og loft. Der er ingen tvivl om, når man ser på skaderne, at der er kommet vand ind gennem længere tid. Det vurderes ikke at det vil kunne betale sig, at reparerer på det nuværende tag".

Det fremgår af mail af 23/11 2021 fra et tømrer- og snedkerfirma, at "Min vundring af taget er at det står til udskiftning inden vinteren tager til. Ca. hver anden plade har tydelige revner, som man kan se fra gangbroen på loftet, eller man skal bare kigge op igennem loftlemmet. Fugten på de gipsfliser som var gemt bag listeloft, bager præg af at der er kommet vand ind af alle de revner, som er i tagpladerne. På undersiden af isoleringen er der også tydelige fugtpletter fra vand indtrængningen. De observationer har man ikke haft mulighed for at kunne se før man har demonteret listeloftet. I værste fald vil man have stået med loftkonstruktion, fyldt med skimmelsvamp. Man kan allerede nu se på gipsfliserne, at der er begyndende skimmelsvamp. Stor fejl i tilstandsrapporten, at der står at taget kan holde i 30 år".

Det fremgår af skønserklæring af 30/9 2022, at "Både fra tagrum og udefra kunne konstateres et større antal tagplader med revnedannelser og skader. Fra tagrum kunne tydeligt konstateres indtrængende fugt i revnedannelserne. Antallet af tagplader med revner overstiger med i alt ca. 20 stk. væsentligt de 3 stk. der er anført i tilstandsrapporten". Det fremgår, at "Skaden er beskrevet i tilstandsrapporten men skadens omfang, antallet af revnede skadede tagplader, afviger dog væsentligt fra det antal der er anført i tilstandsrapporten. Skadens reelle omfang fremgår derfor ikke af tilstandsrapporten", og at "BS vurderes at have underrapporteret skadens

omfang ved ikke, at have præciseret, at der er tale om et større antal revnede og skadede tagplader".

Det fremgår af afgørelse af 15/12 2022 fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige, at "Nævnet finder efter en samlet vurdering af sagens oplysninger, at den bygningssagkyndige i det foreliggende tilfælde i tilstrækkeligt omfang har registreret de skader og nærliggende risiko for skader, der visuelt kunne konstateres ved besigtigelsen den 7. juni 2021. Nævnet finder desuden, at klager ikke har dokumenteret eller sandsynliggjort at have lidt et økonomisk tab som følge af utæthederne i taget, fordi klager var gjort tilstrækkelig opmærksom på tagkonstruktionens skader og risici, samt at klager derudover er blevet kompenseret på baggrund af tillægsklausulen af 9. juli 2021 med 100.000 kr. fra den oprindelige sælger. Den bygningssagkyndige er derfor ikke erstatningsansvarlig. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat". Det fremgår, at "Skønsmanden konstaterede, at klager har fjernet loftbeklædning, isolering i tagrum og beskadigede trægulve. Forholdene er således væsentligt ændret siden den bygningssagkyndiges besigtigelse, og skønsmanden kan derfor ikke vurdere, om den bygningssagkyndige har begået fejl. Nævnet finder herefter, uanset de indsendte oplysninger, at klagepunkterne er bevismæssigt uegnet til behandling i den sagsbehandlingsform, nævnet anvender. Klagepunkterne afvises derfor, jf. bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige § 10, stk. 3. Klagers bemærkninger kan ikke føre til et andet resultat".

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved taget og heraf afledte følgeskader i tagrum, isolering og lofter, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til det anførte i tilstandsrapporten og compensationen på 100.000 kr. fra sælger. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udgiften til nyt tag, isolering og lofter.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 1 med rødt hus, at "Der er revne i 3 stk. tagplader ved kip på sydsiden og der er revner i flere rygningssplader". Det fremgår, at "Vandindtrængning kan medføre vandskade på de underliggende bygningsdele", og at "Skaderne skyldes enten alder og slid gennem tiden, eller at pladerne er spændt for hårdt fast". Det fremgår af tilstandsrapportens nr. 3 med rødt hus, at "Der er revne i inddækning ved skorsten og der er defekt fuge ved inddækning omkring skorsten", og at "Der er risiko for at vand kan trække ind og give fugtskader på bagvedliggende konstruktioner". Klageren er herved advaret mod "kritiske skader", som allerede kan have medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på kort sigt, og som kan medføre eller allerede kan have medført skader på andre bygningsdele.

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr. 17 med gult hus, at der ved flere tagpladesamlinger hænger vatsnor ned i tagrum, og der kan være risiko for, at der trænger fugt ind ved disse vatsnore.

Nævnet har videre lagt vægt på, at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende således, at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Klageren er således advaret mod, at flere af de asbestholdige eternitbølgeplader er beskadigede som følge af alder og slid, eller at pladerne er spændt for hårdt fast, hvilket ligeledes må antages at have betydning for holdbarheden af asbesttaget i øvrigt. Klageren er ligeledes advaret mod risikoen for vandindtrængning.

Nævnet bemærker, at forsikringen ikke dækker fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.7.

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

Klageren har anført, at hele gulvet skal fjernes, og at der skal lægges en ny terrændækskonstruktion. Ved den fugt- og byggetekniske gennemgang af gulvet er det konstateret, at der er tale om en fejlkonstruktion, som har medført, at gulvene er stærkt bulende i våde perioder. Gulvene står i en sådan bue, at møbler ikke kan placeres i huset, døre ikke kan åbne eller lukke, og at huset ikke kan benyttes. Selskabet accepterede, at gulvet blev taget op, og det blev taget op af et skadeservicefirma anbefalet af selskabets samarbejdspartner. Skaderne i gulvet er i 3 værelser og i mellemgangen. Det er alene i mellemgangen, at trægulvet er fjernet. Der er ikke foretaget indgreb i de 3 værelsesgulve, hvoraf ét gulv står i spændt bue, og to er gyngende i vådt vejr. Selskabet har således mulighed for at foretage en besigtigelse af gulvkonstruktionen, herunder vurdere en eventuel skadeårsag, skadeomfang og udbedring af disse gulve. Der er tale om en ulovlig bygningsindretning, der er dækket under forsikringens udvidede dækning, ligesom skadebegrebet er opfyldt.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet, og at trægulvet inklusive strøer og isolering var taget op ved taksators besigtigelse. Selskabet har anført, at forholdet ikke er omfattet af forsikringens udvidede dækning. Ejendommen ses at være opført i henhold til byggetilladelsen, og anvendelse af sandfyld som kapillarbrydende drænlag var gængs byggeskik på udførelsestidspunktet i 1967. Dækning efter forsikringens udvidede dækning forudsætter, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne. Terrændækskonstruktioner er desuden alene dækket af ejerskifteforsikringens udvidede dækning, hvis der foreligger en dækningsberettigende skade efter punkt 3 i betingelserne, hvilket ikke er tilfældet. Klageren har ved at fjerne trægulv inklusive strøer og isolering bragt sig selv i en bevisvanskelig situation, idet selskabet derved ikke har haft mulighed for at foretage en reel besigtigelse af gulvkonstruktion, herunder vurdere en eventuel skadeårsag, skadeomfang og udbedring. Herved har klageren ligeledes frataget selskabet muligheden for at gøre et eventuelt krav gældende over for den bygningssagkyndige.

Det fremgår af rapport af 16/3 2022 fra et rådgivningsfirma rekvireret af klageren, at "Der er tale om en fejlkonstruktion – også efter opførelsestidspunktets byggeskik – idet der mangler både kapillarbrydende lag og en fugtspærre under terrændækket. Normalt ses også et mindre

lag hårde mineraluldbats under dækket i huse fra den periode - oftest 5 cm tykke. Grundet den manglende sikring imod opstigende fugt nedefra med opfugtning af beton til følge, idet fugt kan stige uhindret fra det våde ler gennem et komprimeret sandlag og direkte op gennem betondækket, er trægulvet blevet udsat for nedenfra kommende fugtpåvirkning i en sådan grad, at gulvet er bøjet kraftigt op og har presset imod væggene omkring de 2 påvirkede rum (gang og værelse). Det vurderes, at skaden skyldes, at den gængse byggeskik for tiden ikke blev fulgt, for havde der været et kapillarbrydende lag samt fugtspærre under terrændækket, så var problemerne ikke opstået. Idet der er tale om et fysisk forhold, som forringer både husets værdi og brugbarhed (jvfr. mindstedækningsbekendtgørelsen bilag 1 pkt. 2 c), så bedømmes forholdet at være dækningsberettiget og skadebegrebet opfyldt. I andre huse fra samme tid og almindelig god vedligeholdelsesstand ses både kapillarbrydende lag og en effektiv fugtspærre under det støbte terrændæk. I begge omtalte rum bør trægulvet fjernes og terrændækket brydes op. Der skal derefter graves ud, isoleres og fugtsikres imod fugten fra det våde lerlag/grundfugt nederunder, hvorefter, der må støbes ny terrændæk samt lægges nye massive trægulve af samme type som de eksisterende".

Det fremgår af skønserklæring af 30/9 2022, at "De skadede trægulve var fjernet. De rum, hvor skaderne har været, fremstod alene med det underliggende betondæk. Tilstødende vægge blev fundet i lod og ubeskadiget af den oplyste skade i gulvet. Der var udført et hul i gulvet i gangen, hvor der er konstateret forkert opbygning af gulvkonstruktionen", og at "Da trægulvet var fjernet, kunne ikke konstateres, hvad BS reelt kunne se i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. BS har alene kunnet bedømme ud fra det synlige trægulv. BS har ikke haft mulighed for at vurdere gulvkonstruktionens opbygning under trægulvet".

Forsikringen er udvidet til at dække ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen, hvis ulovligheden var til stede på opførelses/udførelsestidspunktet. Det er en betingelse for dækning, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne. Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under punkt 3 er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har antageliggjort, at der på overtagestidspunktet var forhold ved gulv/-konstruktionen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, jf. forsikringens basisdækning. Ligeledes finder nævnet, at der kan være forhold ved gulv/-konstruktionen, som er udført i strid med bygningslovgivningen på opførelses/udførelsestidspunktet, som kan være omfattet af forsikringens udvidede dækning, der dog undtager, "Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun, hvis betingelserne for dækning under pkt. 3. er opfyldt.", og herudover betinger dækning af, at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal bekoste udgiften til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse af gulv/-konstruktionen i gangen og de 3 værelser, der kan be- eller afkræfte antagelsen. Undersøgelsen skal også beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnet bemærker, at det må henføres til klagerens egen beslutning og standpunktsrisiko, at han har fjernet de skadede trægulve og isolering i stedet for at have foranlediget yderligere undersøgelser af gulvet, hvorfor det er hans risiko, hvis der er forhold ved ejendommen, det ikke længere er muligt at besigtige.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier, hvoraf det ses, at gulvene er med kraftig opbøjning.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af rapport af 16/3 2022 fra et rådgivningsfirma fremgår, at der er tale om en fejlkonstruktion, idet der mangler både kapillarbrydende lag og en fugtspærre under terrænet. Det fremgår, at trægulvet er blevet udsat for nedenfra kommende fugtpåvirkning i en sådan grad, at gulvet er bøjet kraftigt op og har presset imod væggene omkring de 2 påvirkede rum.

Ankenævnet for Forsikring

43.

98119

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af skønserklæringen, at der var udført et hul i gulvet i gangen, hvor der er konstateret forkert opbygning af gulvkonstruktionen.

Genhusning

Klageren har anført, at ejendommen er ubeboelig, hvorfor han har været genhuset siden den 1/2 2022 til en månedlig leje på 2.500 kr. inkl. forbrug. Klageren har anført, at han i en lang periode har afholdt større udgifter til varme, idet han som følge af nærværende sag ikke har haft mulighed for at rovere hverken taget eller gulvet.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der for nuværende ikke er grundlag for at pålægge selskabet at betale for genhusning. Konstateres der dækningsberettigende skader i forbindelse med de yderligere undersøgelser af gulvet, må det herefter vurderes, hvorvidt udbedringen heraf nødvendiggør genhusning.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgift til varme.

Udgift til gennemgang af kloak

Klageren har i forbindelse med konstateringen af gulvskaden afholdt udgift til gennemgang af kloak. Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften hertil med 2.987,50 kr.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at afholde klagerens udgift til gennemgang af kloak, idet der ikke herved er påvist dækningsberettigende skader.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, ETU Forsikring A/S, skal bekoste udgiften til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse af gulv/-konstruktionen i gangen og de 3 værelser,

Ankenævnet for Forsikring

44.

98119

der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulv/-konstruktionen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade, og at der er forhold ved gulv/-konstruktionen, som er udført i strid med bygningslovgivningen på opførelses/udførelsestidspunktet. Undersøgelsen skal også beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Klageren får i øvrigt 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