

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 23. august 2023 blev i sag nr. 98416:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning. Den forsikrede ejendom er opført i 1970. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2016 på baggrund af tilstandsrapport af 29/3 2016.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Karakterer:

...

Mindre alvorlige skader

Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. **K1**

Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. **K2**
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. **K3**
Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

...

Ankenævnet for Forsikring

2.

98416

B Beboelse / Overdækket terrasse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der er lunke i tagbelægningen ca. midtpå.
1.5 Udvendt træværk ved tag	K2	Stribeklædningen ved carporten med begyndende nedbrydning mod syd længst over mod naboen.
...		
9. Løfter/etageadskillelser		
9.2 Loftbeklædning	K2	Der er spor efter tidligere vandindtrængen i loftet ved døren til det fri i gildesalen, samt ved dør til beboelse. Note: Der er ved besigtigelsen ikke målt forhøjet fugt i området.
...		
C Carport		
...		
2. Ydervægge		
2.2 Beklædninger	K1	Træbeklædningen er lidt nedbrudt nederst på mur ved dør til gildestue.
...		
Sælgers oplysninger om ejendommen		
...		
...		
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? Renovering af tagudhæng, etablering af udvendige tagrende og ny tagbelægning på det flade tage i 2008, samt nye vinduer i november 2012	☒ Ja ☐ Nej ☐ Ved ikke

I klageskema af 30/6 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi opdager at loftet i vores gildesal er sunket og at der er en lunke på taget, hvor der kan ligge en 5-10 cm vand og is. Vi opdager at der er fugt/væde mellem tag og loft. Da vi tager dele af loftet ned finder vi at krydsfinerplader er sorte, at rockwool går helt op til krydsfiner på trods af at taget praktisk taget er nyt (2008).

Da hverken husforsikring eller ejerskifteforsikring vil tage skaden og vi har åbnet til taget, gør vi klar til selv at skifte tag og loft. En opgave på ca. 120.000 kr. I denne forbindelse finder vi både råd og tømmersvamp. Husforsikring betaler nu 21.000 kr. – selvrisiko. Ejerskifte fastholder at de ikke vil betale, dels fordi de har forbehold ved konstruktionsfejl i forsikringen, noget vi ikke tog notits af, da taget var nyt og begrundelsen var at der var/havde været vandindtrængen ved yderdør. Ydermere synes vi at det er interessant at ejerskifte kan tage forbehold mod konstruktionsfejl, da det er det vi skal bruge en ejerskifteforsikring til. Første afslag gik på at der ikke var påvist tømmersvamp eller råd, det er er nu. Nu mener forsikring så at tømmersvamp er ved yderdør, hvor der var vandindtrængen ved overtagelse, det er døren ind mod huset. Taksator så ingen råd, da han var at besigtige, jeg viste ham råd og jeg har sendt billeder. Tømmersvamp er 1,2m fra dør mod hus, antydninger af tømmersvamp i den anden ende af bjælken samt loftbrædder ind mod garage er op til tre meter fra yderdør.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker at forsikringen betaler for at der bliver lagt nyt tag og loft."

Klageren har i brev af 26/8 2022 til nævnet supplerende anført:

"Da der var en svampeprøveudtager ude, tog han alene prøver, hvor han kunne tage et helt stykke træ med, han havde ingen redskaber til at udtage prøver med.

Naboerne fortæller at taget over gildesal er blevet lavet igen og igen. Taget er dermed en gammel kending hos forsikringerne.

Jeg har skrevet en anslået pris på 120.000 kr. Vi kommer nærmere 400.000 kr."

Selskabet har i brev af 4/10 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Oplysningerne i vores kundes klage giver os ikke grundlag for at ændre vores tidligere afgørelse.

Fakta om ejerskifteforsikringen og den indtegnede ejendom

Der er tale om en 5-årig basis ejerskifteforsikring, der i medfør af bekendtgørelse af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, er tegnet for ejendommen beliggende på

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 1. maj 2016, og udløb således 1. maj 2021.

For forsikringen gælder vilkår nr. 6616-3. Police og vilkår ses vedlagt som **bilag A**.

Der er tale om en ejendom fra 1970. Nærværende sag omhandler taget over bygning B også kaldet 'gildesalen'.

Sagsfremstilling

Klageren anmelder ved mail af 10. februar 2021, følgende forhold:

'Vi var oppe på taget over gildesal for at sikre, at afløbet var frit, fordi vi oplevede at loftet var sunket i gildesal ind mod carport. Afløbet var frit, men taget var tydeligvis sunket langs med skillevæggen ind mod gildesal. Tømmer ... har åbnet mellem to spær fra væg til carport og til ovenlys sammen med vores arkitekt. Taget over gildesal er i følge vores arkitekt fejlkonstrueret, der kan ikke komme ventilation ind mellem spærrene, isoleringen går helt op til taget, samlingen mellem tag til carport og gildesal er ikke understøttet og alt, hvad vi har åbnet er sort af skimmel. Dugen, som er lagt ud over taget er ikke helt tæt, hvilket bevirker at der er vådt og fugtigt under denne.'

Samme dag, fremsender Topdanmark ejerskifteskadeafdeling mail til klageren, hvori de bl.a. oplyser:

'For god ordens skyld bekræftes hermed modtagelsen af jeres anmeldelse til ejerskifteforsikringen omhandlende forhold ved tagkonstruktionen i gildesalen.'

Til at starte med skal jeg gøre jer opmærksom på at der er taget følgende forbehold på ejerskifteforsikringen:

'Forsikringen dækker ikke skader, der er opstået på grund af utætheder i taget samt krav afledt heraf'.

'Forsikringen omfatter ikke skader i loft og tilhørende konstruktioner, i gildesal'.

Ydermere er det i tilstandsrapporten nævnt at der er spor efter tidligere vandindtrængen i loftet i gildesalen og forholdet får karakteren K2 – altså vurderes det som en alvorlig skade.

På baggrund heraf, samt det at der er gået mere end 4 år, før forholdet anmeldes til forsikringen, selvom der er nævnt forhold omkring loftet i tilstandsrapporten, vil forsikringen ikke kunne hjælpe med de forhold der kan relatere til ovenstående.

Såfremt vi skal vurdere på forhold, der ikke kan relatere til ovenstående, skal jeg bede jer indsende følgende dokumenter for videre behandling af sagen:

- Den underskrevne udgave af købsaftalen med tilhørende salgsopstilling.*
- Kopi af det brev, din advokat/rådgiver har sendt til ejendomsmægler, hvoraf eventuelle forbehold for godkendelse af handlen fremgår. Skrivelsen udarbejdes ofte af advokaten umiddelbart efter dennes gennemgang af handlens dokumenter og indeholder således eventuelle tilføjelser til de i købsaftalen nævnte vilkår.'*

Derefter går der mere end et år, før klageren vender tilbage ved en telefonisk henvendelse.

Efter aftale med klageren, genfremsender skadeafdelingen ved mail af 25. april 2021, indholdet i mailen af 10. februar 2021.

Herefter bliver taksator kontaktet med henblik på aftale om en besigtigelse af det anmeldte. Taksator besigtiger det anmeldte 6. maj 2022.

Ved mail af 12. maj 2022, fremsender taksator sin rapport til klageren (taksators rapport er uploadet som **bilag B**). I rapporten har taksator bl.a. oplyst:

'Da der ikke er konstateret trænedbrydning har konstruktionen vist sin duelighed og der er dermed ikke nærliggende risiko for skader i ejerskipteforsikringens forstand. Derfor kan vi desværre ikke tilbyde at erstatte forholdet. Som beskrevet over er skimmel på tagkrydsfineren forventelig.'

Efter taksators behandling af sagen, fremsender klageren en svamperapport, hvori der bl.a. bliver konstateret:

Prøverne er udtaget fra tagkonstruktion i ejendommen

Resultat

Prøve 1, udtaget fra lægte, viste angreb af råd og skimmelsvampe.

Prøve 2, udtaget fra spær, viste angreb af råd.

Efter modtagelse af svamperapporten, anmoder taksator, ved mail af 27. juni 2022, klager om følgende:

'Ved min besigtigelse kunne jeg ikke konstatere nedbrudt træ. Vil i sende foto af det træ som i har indsendt prøver af samt foto af hvor i konstruktionen træet var? I bedes ligeledes beskrive hvor det nedbrudte træ var?'

Klageren fremsender ved mail af 27. juni 2022 yderligere fotos samt en beskrivelse af det anmeldte.

Ankenævnet for Forsikring

5.

98416

Ved mail af 29. juni 2022 fremsender taksator endnu en afgørelse, hvori han fastholder tidligere afgørelse om, at det anmeldte forhold ikke opfylder betingelserne for dækning på den tegnede ejerskifteforsikring.

Herefter modtager vi klagen via Ankenævnet.

Vi har i forbindelse med vores behandling af sagen via Nævnet, haft en anden taksator ude for at besigtige det anmeldte.

Forhold om 'fejlkonstrueret tag over gildesal'

Som det fremgår af ovenstående skitsering af sagsfremstillingen, har vi to gange haft – to forskellige – taksatorer til at besigtige det anmeldte forhold om taget over gildesalen.

Af klagerens tilstandsrapport side 10 og 11, fremgår følgende oplysninger (tilstandsrapport uploadet som bilag C):

B Beboelse / Overdækket terrasse			
A. Primære bygningsdele			
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten			
1.1 Tagbelægning/rygning	K1	Der er lunke i tagbelægningen ca. midtpå.	
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Sternbeklædningen ved carporten med begyndende nedbrydning mod syd længst over mod naboen.	
...			
9. Loft/etageadskillelser			
9.2 Loftbeklædning	K2	Der er spor efter tidligere vandindtrængen i loftet ved døren til det fri i gildesalen samt ved dør til beboelse. Note: Der er ved besigtigelsen ikke målt forhøjet fugt i området.	

Derudover fremgår følgende under den generelle bemærkning i tilstandsrapporten:

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen er i god tilstand, udført i gode materialer. Dele af taget, gulve samt vådrum har dog skader som bør eftergås og reparerer.

Ud over udbedring af de i øvrigt noterede skader kan kun forventes almindelig løbende vedligeholdelse.

Af tilstandsrapportens side 14 under sælgeroplysningerne, har sælger om det flade tag over gildesalen over bygning B bl.a. oplyst:

1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? Renovering af tagudhæng, etablering af udvendige tagrende og ny tagbelægning på det flade tage i 2008, samt nye vinduer i november 2012	☒	☐	☐
-----	---	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Af klagerens police fremgår bl.a. følgende forbehold for dækning på klagerens ejerskifteforsikring:

'Undtagelser og forbehold for denne forsikring

Forsikringen omfatter kun bygninger, der er gennemgået i tilstandsrapporten, og bygningens elinstallationer, der er gennemgået i elinstallationsrapporten.

Forsikringen dækker ikke skader, der er opstået på grund af utætheder taget samt krav afledt heraf.

...

Forsikringen omfatter ikke skader i loft og tilhørende konstruktioner, i gildesal. Der er fugtskade ved dør til det fri og ved dør til beboelsen.'

Som ovenfor nævnt, ses police og forsikringsvilkår uploadet som **bilag A**.

Ved taksators besigtigelse den 6. maj 2022, kunne taksator bl.a. konstatere at lofter, isolering, tagdug og nogle af krydsfinerpladerne var fjernet. Klageren oplyste taksator, at dette arbejde var noget de selv havde udført, og at de ligeledes havde bestilt nye spær, plader og tagpap, da deres planer var at vende spær retningen, så der kunne etableres udluftning/ventilation fra begge sider.

Forinden klagerens arbejde ved taget, var der tale om et fladt tag, med to lag dug som lå på krydsfinerplader, og som igen lå på bjælker. Der var isolering mellem spær, og under dampspærre på profilbrædderne. Dampspærre bestod af alukraft og plastfolie.

Begge taksatorer kunne konstatere skimmel på tagkrydsfineren. Især i det yderste spærfag i begge sider. Derudover kunne der ikke konstateres nævneværdig skimmel.

Begge taksatorer oplyser, at det er et sædvanligt fænomen, at der opleves skimmel på tagkrydsfiner i flade tagkonstruktioner, fordi der bl.a. opleves en høj relativ luftfugtighed, som er uundgåelig på visse årstider, dette selvom der er tale om optimalt ventilerede tage.

Krydsfineren har ikke mulighed for at optage meget kondensfugt på grund af limen mellem de enkelte lag, og hvis krydsfineren ikke kan suge tilstrækkelig fugt, vil fugten fra luftfugtigheden forblive på ydersiden af krydsfineren, og vil her over tid udvikle sig til skimmel.

Skimmel er ikke trænedbrydende, og nedbryder derfor ikke konstruktionerne over tid.

Når der er skimmel i en tagkonstruktion, som den tagkonstruktion der var til stede ved klagerens overtagelse, og skimmelen er 'indkapslet' vil den således ikke medføre skadelig påvirkning af indeklimaet i beboelsen.

Taksatoren der besigtigede forholdet den 6. maj 2022, foretog fugtmålinger flere steder, og kunne alene registrere normale fugtværdier. Se **bilag D** for fotos af fugtmålinger.

Taksator der besigtigede forholdet den 26. august 2022, kunne konstatere trænedbrydning, men vurderede, at årsagen hertil var det utætte tag, og ikke en eventuelt utilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen.

Da klageren havde fjernet større dele af tagkonstruktionen inden vores taksatorer har kunnet besigtige det anmeldte, kan det ikke endegyldigt konkluderes, om hvorvidt tagkonstruktionen fremstod med manglende/nedsat ventilation.

Dog er det vores overbevisning, at de skader/opfugtninger i konstruktionen der kunne registreres, hidrører fra de forhold benævnt i tilstandsrapporten.

Klageren har oplyst, at de tidligere har fået behandlet det anmeldte, ved taget på deres husforsikring. Vi skal i den forbindelse bede klageren om at fremsende kopi af husforsikringens afgørelser i sagen, herunder eventuelt en taksatorrapport.

På baggrund af ovenstående observationer og oplysninger, fastholder vi vores afgørelse af 6. maj 2022.

Det er bl.a. en forudsætning for dækning på klagerens ejerskifteforsikring, at det anmeldte forhold opfylder betingelserne beskrevet i klagerens ejerskifteforsikringsvilkår.

Det er vores vurdering, at der ikke er sandsynliggjort et dækningsberettiget forhold, ved det anmeldte om tagkonstruktionen over bygning B (gildesalen).

Det er ligeledes vores vurdering, at det anmeldte bl.a., er omfattet af policeforbeholdet, hvorfor klagerens ejerskifteforsikring ikke kan tilbyde at dække udgifterne forbundet med udbedring af forholdet.

I vores afgørelse har vi bl.a. lagt vægt på, at der i tilstandsrapporten er registreret anmærkninger om lunger i tagbelægningen, og at der ved den bygningssagkyndiges gennemgang kunne registreres spor efter tidligere vandindtrængning i loftet i gildesalen, og at der på baggrund heraf, er taget forbehold for dækning af; skader i loft og tilhørende konstruktioner i gildesal, samt skader der er opstået på grund af utætheder i taget samt krav afledt heraf i klagerens forsikringspolice. Det er således vores vurdering, at det anmeldte forhold er undtaget ved de ovenfor indsatte policeforbehold.

Klageren har ved sin overtagelse af ejendommen været bekendt med, at der er forhold ved taget over gildesalen, der burde afhjælpes/udbedres, idet der bl.a. oplyses, at der er en lunke i tagbelægningen og at der kunne konstateres spor efter tidligere vandindtrængning i loftet.

Disse oplysninger får klageren kendskab til inden overtagelsen i maj 2016, og foretager – efter hvad vi er blevet bekendt med – ingen afhjælpning eller udbedring af forholdene i 5 år, indtil klageren i februar 2021 anmelder et forhold om at taget angiveligt skulle være fejlkonstrueret.

Det er således vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der på tidspunktet for klagerens overtagelse ikke var forhold ved taget over gildesalen, der går udover hvad man kan forvente i forhold til de bemærkninger der er beskrevet i tilstandsrapporten, og i forhold til policeforbeholdet i klagerens ejerskifteforsikringspolice.

I forbindelse med vores behandling af sagen, er vi desuden – via ... kommunes byggesagsarkiv – blevet bekendt med, at klageren i august 2021 har søgt om tilladelse til at ændre tagkonstruktionen over gildesalen, fra at være et fladt tag, til at være et tag med rejsning. Se **bilag E**.

Vi er efterfølgende blevet oplyst, at klageren har fået afslag på deres ansøgning. Vi skal i relation hertil gøre opmærksom på, at en ejerskifteforsikring ikke dækker udgifterne forbundet med planlagt arbejde. Det er vores opfattelse, at klageren på denne baggrund har haft planer om at ændre taget, uanset om taget ikke kunne ændres til en tagkonstruktion med rejsning, ændrer det ikke på faktum af, at klageren på et tidspunkt inden taksators besigtigelse i maj 2022, har haft planer om at ændre på tagkonstruktionen.

Klageren har således måtte have forventet en vis udgift forbundet med ændring af tagkonstruktionen, hvorfor det således er vores opfattelse, at klageren, ikke har lidt et tab ved konstatering og herefter ændring, af de forhold ved tagkonstruktionen som klageren nu har anmeldt til ejerskifteforsikringen.

Vi skal i denne forbindelse henvise til Forsikringsaftalelovens § 39 hvoraf der bl.a. bliver oplyst:
§ 39. Selskabet er, selv om andet er aftalt, ikke forpligtet til at udrede større erstatning end, hvad der kræves til den lidte skades dækning.

Vi henviser desuden til de almindelige erstatnings- og forsikringsretslige regler om, at det bl.a. er en forudsætning for dækning, at der skal være lidt et tab. Klageren har efter vores opfattelse, ikke lidt et tab ved udgifterne forbundet med ændring af tagkonstruktionen, når udgifterne hertil har været planlagte.

Det er vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte om taget/loftet over gildesalen, opfylder betingelserne for dækning på den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i brev af 28/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det er korrekt at jeg gør et krav på 400.000 kr. Dette store beløb til trods for at vi har indhentet de billigste tilbud alle steder og timelønnen er lavt sat.

Det er også korrekt at jeg meget sent i forløbet gør krav. Dette skyldes, at huset er et forældre-køb, vi kom alene i huset som gæster. Der er også andre ting, som vi ville have opdaget og gjort krav på, hvis vi havde boet der selv. Eksempelvis virker den ene radiator i stuen ikke og aftrækket i skorstenen er for lille til en brændeovn, ting som vi ville have opdaget hvis vi havde boet her selv ved overtagelsen.

Svar på Topdanmarks bemærkninger.

Først og fremmest vil jeg igen gøre opmærksom på at ejerskifteforsikringen henholder sig til at de har taget forbehold for konstruktionsfejl. Da det netop er konstruktionsfejl og skjulte fejl, man tegner forsikringen for at være sikret i mod, er vi uforstående overfor dette forbehold. Et forbehold som vi først fuldt ud forstår konsekvensen af nu hvor vi står i problemet.

På side 2 gør ejerskifteforsikringen opmærksom på, at der netop på gildesalen er taget forbehold for fejlkonstruktion, og skader pga. utætheder i taget. Der er spor efter vandgennemtrængning en K2.

Min mand og jeg er ikke fagpersoner, vi kan se at der er tegn på vandgennemtrængning, den er også tør igen, den er gammel. Der er en praktisk taget ny dobbelt plastikdug på taget over gildesalen, lunken kan vi ikke se og vi oplever ikke, at der er fare for yderligere vandgennemtrængning, heller ikke råd, da vandgennemtrængningen er tør, der er træloft, det burde kunne tørre, hvis der har været fugt.

På side 3 vurderer taksator, at der ikke er trænedbrydende svamp og afviser dermed sagen, da vi påviser at der er trænedbrydende svamp afviser de stadig.

Ankenævnet for Forsikring

9.

98416

Side 4 tilstandsrapport K1 og K2. Min mand og jeg er blot lægfolk, men vi vurderede ikke i den sammenhæng at taget var så medtaget som det var. K1 og K2 er lette fejl.

Der er foretaget fugtmåling, på et tidspunkt hvor taget har været taget af en måneds tid, en tør periode, så det giver god mening, at træværket er tørt.

Taksator var at besigtige den 26. august 2022, nu vurderer han, at trænedbrydning er pga. det utætte tag. Taget var tæt, det var fra 08, altså praktisk taget nyt da vi købte huset i 2016. En vand-tæt dobbelt gummidug.

Side 6. spor efter tidligere vandgennemtrængning, gentagelse af side 2. Ja, der var tegn på en gammel vandgennemtrængning. Det var tørt ved overtagelse. Der var kommet ny tagdug på efterfølgende. Lunken bliver først synlig ved vand/is på taget, så det var ikke noget som bekymrede os. Vi vidste faktisk heller ikke hvad en lunke var.

Jeg anmelder skaden den 10. februar og får afslag samme dag.

'Forsikringen dækker ikke skader, der er opstået på grund af utætheder i taget samt krav afledt heraf'.

'Forsikringen omfatter ikke skader i loft og tilhørende konstruktioner, i gildesal'.

Vi har et tag, som ikke fungerer, der er sort svamp, hvor vi åbner. Taget er sunket, efter vi har købt det. Ved snefald skal vi op og rydde sne, så taget ikke braser sammen, regner det, skal vi op og sikre, at de indvendige afløb er frie, så vandet kan løbe væk. Naboerne fortæller, hvorledes dette tag altid har været under reparation. Dette tag har været et forsikringsproblem siden det blev bygget. Det vidste Topdanmark, da de lavede forsikringen.

Vi bliver nødt til at gøre noget, om forsikringen vil hjælpe eller ej. Derfor går vi selv i gang med taget.

Derfor undersøger vi mulighederne hos kommunen. Da vi så åbner helt, finder vi trænedbrydende svamp næsten over alt. Nu skal forsikringen hjælpe. Derfor vender vi tilbage."

Selskabet har i brev af 17/11 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Det er fortsat vores vurdering, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er forhold, ved det indklagede om tagkonstruktionen på bygning B, der opfylder betingelserne for dækning på klagerens ejerskifteforsikring, og som går udover forbeholdet i klagerens forsikringspolice.

Klageren har ikke sandsynliggjort, at der skulle være forhold ved tagkonstruktionen på bygning B der på tidspunktet for klagerens overtagelse, går ud over bemærkningerne i tilstandsrapporten samt går udover policeforbeholdet, og som i øvrigt opfylder skadebegrebet på ejerskifteforsikringen.

Vi kan derfor fortsat ikke tilbyde klageren dækning for udgifterne, der relaterer sig med det anmeldte, om ændring af tagkonstruktionen på bygning B.

I vores forrige indlæg til nævnet, bemærkede vi, at klageren tidligere har fået behandlet det anmeldte, omkring taget på klagerens husforsikring, og vi bad derfor klageren om at fremsende kopi af husforsikringens afgørelse i sagen, herunder eventuelt en taksator rapport.

Klageren har ikke uploadet de efterspurgte bilag.

Klagerens anførte om at de bl.a. ikke har beboet ejendommen i flere år, og at de på tidspunktet for overtagelsen ikke havde forståelsen af de byggetekniske forhold beskrevet i bl.a. tilstandsrapporten, giver os ikke anledning til at ændre vores afgørelse.

Klageren har i 2016 tegnet en ejerskifteforsikring, velvidende at der bl.a. var bemærkninger i tilstandsrapporten. Bemærkninger som bl.a. påvirker en eventuel dækning i henhold de almindelige undtagelsesbestemmelser under punkt 16A i forsikringsvilkårene, men som også har medført policeforbeholdene vedrørende tagkonstruktionen på bygning B.

Disse oplysninger har klageren haft kendskab til, inden klageren har accepteret tilbuddet om ejerskifteforsikringen.

Vi uploader kopi af ejerskifteforsikringstilbud dateret 13. april 2016 som **bilag F**, og bemærker at ejerskifteforsikringen er trådt i kraft den 1. maj 2016.

Klageren har herefter haft mulighed for – før købet af ejendommen – at undersøge hvad en lunke er, og undersøge hvilke konstruktionsmæssige betydninger bemærkningerne i tilstandsrapporten har for bygningens konstruktioner.

Den rapport fra [bygningebiologisk rådgivning] som klageren tidligere har fremsendt, påviser ikke, at der skulle være tale om råd og svampeangreb der går udover hvad man kan forvente af en tagkonstruktion med de bemærkninger, der fremgår af tilstandsrapporten. Vi lægger særligt vægt på, at tilstandsrapporten er udarbejdet den 29. marts 2016, 5 år før klageren anmelder forholdet.

Vi er ikke bekendt med, at klageren på et tidspunkt før deres skadeanmeldelse, har fået foretaget udbedringsarbejder ved tagkonstruktionen. Vi skal desuden henvise til klagerens ejerskifteforsikringsvilkårs punkt 16J, hvoraf der under undtagelsesbestemmelserne bl.a. fremgår:

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

...

- J Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som du på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

Derudover er det uklart hvor prøvetagningen af svampeundersøgelsen er foretaget, idet der alene er henvist til spær og lægte.

Vi har for god ordens skyld uploadet klagerens rapport udarbejdet af [bygningebiologisk rådgivning] som **bilag G**.

Ankenævnet for Forsikring

11.

98416

På baggrund af ovenstående, skal vi fastholde vores vurdering om, at klageren ikke har sandsynliggjort et dækningsberettiget forhold ved det anmeldte, om tagkonstruktionen på bygning B, som går udover bemærkningerne i tilstandsrapporten, policeforbeholdet på forsikringen eller som i øvrigt opfylder betingelserne for dækning på klagerens ejerskifteforsikring."

Til dette har klageren fremsendt brev af 6/1 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Det er tydeligt, at taget siden sin begyndelse har taget mange forsikringskroner, og at taget er kendt af forsikringer, og da der så sker ejerskifte, så har man sikret sig at man ikke mere skulle betale til dette tag. En situation, som er blevet rigtig dyr for min mand og mig.

Punkt 1. Bilag

Jeg har uploadet efterspurgt bilag. Da Topdanmarks mand var ude for at besigtige vores tag, havde han ingen bilag med. Han havde intet fået, på trods af at jeg har sendt alt efterspurgt.

Punkt 2 og 3.

Tilstandsrapport

Det jeg har skrevet:

- er at vi ikke selv boede i huset, da skaden blev opdaget, og at vi sandsynligvis ville have opdaget den tidligere, hvis vi havde boet på matriklen.
- at der er taget forbehold for konstruktionsfejl. Da det er derfor man netop tegner en ejerskifteforsikring, for at sikre sig mod det man som læmand ikke kan se.
- er at naboerne har fortalt, at der altid har problemer med taget, og at der ofte har været arbejdet på dette tag. En sag, Topdanmark nemt har kunne finde gennem sagsgennemgang inden forsikringen blev skrevet.
- er at taget var helt nyt og fint. Der var ingen spor af vandgennemtrængning fra taget af. Den vandgennemtrængning havde været, var tydeligvis gammel og tør. Derfor anede vi ikke uråd.

Punkt 4 Konstruktionsfejl, lunke

Konstruktionsfejlen viste sig at være langt større end en lunke. Det store problem er, at der ikke var luftgennemstrømning mellem tag og isolering. Det er denne fejl, som har givet råd og svamp. En ting vi ingen mulighed havde for at gennemskue.

Punkt 5. Råd og svamp.

Jeg har ikke mulighed for at vide, hvad der er forventeligt af råd og svamp ifølge tilstandsrapport. Jeg ved bare, at når der er råd og svamp, så forventes forsikringen at dække.

Punkt 6. Råd og svamp i lægter og spær.

Jeg vurderer, at det er skrevet meget tydeligt, 'råd i spær og lægter', altså praktisk taget over det hele.

Jeg vurderer, at jeg på alle måder har sandsynliggjort, at forsikringen bør betale for taget over bygning B."

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

"At klageren ikke har beboet ejendommen, og derfor ikke har kunnet konstatere og anmelde forholdet tidligere, har vi svært ved at se har relevans for ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen træder i kraft på tidspunktet for overtagelsen, og klageren har ikke sandsynliggjort, at der på tidspunktet for klagerens overtagelse var forhold ved det anmeldte, der opfylder skadebegrebet på klagerens ejerskifteforsikring.

Som vi tidligere har anført, har klageren haft rig mulighed for at undersøge taget inden overtagelse, bl.a. på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger samt policeforbeholdet i klagerens police.

Ved klagerens overtagelse er taget 8 år gammelt. Der er således ikke tale om et helt nyt tag. Klageren anmelder forholdet 5 år efter overtagelse af ejendommen. På tidspunktet for klagerens anmeldelse er taget 13 år.

Der er således tale om et tag der i mere end 5 år har stået med en lunke på taget, og som i mere end 5 år fremstår med spor efter vandindtrængning. Det er således vores klare vurdering, at klageren på tidspunktet for overtagelse af ejendommen, og på tidspunktet inden købet af ejendommen, har været bekendt med – og burde have forventet – udgifterne forbundet med udbedringsarbejder ved tagbelægningen."

Heroverfor har klageren i brev af 13/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Vi havde en byggesagkyndig på huset til en mundtlig gennemgang. Han havde ingen bemærkninger til bygning B, der var som man kunne se, tidligere vandgennemtrængning, men der var kommet ny belægning på taget, der var tørt og ingen tegn på råd.

Taget var nyt og fint, der var ingen grund til at antage at det skulle give problemer. Lunken var ved overtagelsen ubetydelig for lægmand, indtil man har set den med vand.

Desuden er det ikke lunken, som var problemet, men at bjælkerne lå den forkerte vej på taget/loftet, og der dermed ikke var luftgennemstrømning med den dertil følgende råd.

Vi var på ingen måde bekendt med udgifter til et nyt tag/udbedringer til et nyt tag, da taget var nyt, da vi købte huset."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 29/3 2016, ejerskifteforsikringstilbud af 13/4 2016, rapport af 9/5 2022 fra [byggningsbiologisk rådgivning], fotografier fra klageren, fotografier af fugtmålinger, selskabets afgørelse af 12/5 2022, korrespondance mellem selskabet og klageren, klagerens ansøgning til kommunen af 3/8 2021, police af 25/4 2016 og forsikringsbetingelser 6616-3 af januar 2016. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af ejerskifteforsikringstilbud af 13/4 2016 fremgår bl.a.:

"Tilbuddet er givet på baggrund af tilstandsrapport med lb.nr. H... og elinstallationsrapport med lb.nr.

Tilbuddet indeholder

- en 5 årig Standard Ejerskifteforsikring (med minimumsdækning)
- en 10 årig Udvidet Ejerskifteforsikring

...

Udvidet ejerskifteforsikring

Udvidet Ejerskifteforsikring dækker i samme situationer som vores Ejerskifteforsikring.

Derudover dækker den også:

- ulovlige bygningsindretninger i beboelsesbygningen, der var ulovlige på opførelsestidspunktet
- ulovlige kloak- og stikledninger
- erstatning for forurening af grunden med op til 250.000 kr., hvis du får påbud fra myndighederne om oprensning
- forhold ved grunden, der medfører en skade på beboelsesbygningen
- 50 % af udgiften til at udbedre kosmetiske forskelle på fliser/klinker og sanitet i forbindelse med en dækket skade i badeværelse og toilet
- at dækkede skader under 5.100 kr. bliver nedskrevet i den samlede selvrisiko.

...

Forbehold på de tilbudte forsikringer

Generelle undtagelser

Generelle undtagelser for Standard Ejerskifteforsikring og Udvidet Ejerskifteforsikring

- Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller i elinstallationsrapporten, medmindre disse er klart forkert beskrevet.

...

Vi kan ophæve et forbehold, hvis det forhold, der er beskrevet i henholdsvis tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten bliver korrekt udbedret/lovliggjort i rapporternes gyldighedsperiode, og

- den bygningssagkyndige, der har skrevet tilstandsrapporten skriver et tillæg til tilstandsrapporten (en allonge), som ophæver forbeholdet. Allongen skal være udarbejdet inden køber overtager huset. (Husk at sende allongen til os).

...

Standard Ejerskifteforsikringen og Udvidet Ejerskifteforsikring

Forbehold, der gælder for Standard Ejerskifteforsikringen og Udvidet Ejerskifteforsikring:

Forsikringen dækker ikke skader, der er opstået på grund af utætheder i taget samt krav afledt heraf.

...

Forsikringen omfatter ikke skader i loft og tilhørende konstruktioner i gildesal. Der er fugtskade ved dør til det fri og ved dør til beboelsen."

Af rapport af 9/5 2022 fra [bygningssbiologisk rådgivning] fremgår bl.a.:

"Vedr.: Indleverede prøver til mikrobiologisk analyse

Vi har modtaget 2 stk. prøver til mikroskopisk undersøgelse.

Denne undersøgelse bygger alene på en laboratorieundersøgelse af det indleverede prøvemateriale.

Rapporten udtaler sig udelukkende om prøvematerialets tilstand, og vil derfor ikke beskrive den samlede destruktionsskade på ejendommen.

Prøverne er udtaget fra tagkonstruktion i ejendommen

Resultat

Prøve 1, udtaget fra lægte, viste angreb af råd og skimmelsvampe.

Prøve 2, udtaget fra spær, viste angreb af råd.

...

Forsikring

Skaden er efter vores skøn en rådskaade ifølge Definitionen af svamp og råd af 20. november 2000.

...

Cand.scient, rådgivende biolog."

Af selskabets afgørelse af 12/5 2022 fremgår bl.a.:

"Jeg var ude hos jer den 06.05.2022, hvor vi sammen så på din ejerskifteskade der omhandler tag over gildesal.

Baggrund

- Forsikringsvilkår 6616-3

- Ejendommen er fra 1970

- Forsikringen trådte i kraft 01-05-2016

- Tilstandsrapport dateret 29-03-2016 – relevante forhold nævnt i rapporten:

Pkt. 1.1- Der er lunger i tagbelægningen ca. midt på.

Pkt. 9.2 – Der er spor efter tidligere vandindtrængen i loft ved døren til det fri i gildesalen. Samt ved dør til beboelsen. Note Der er ved besigtigelsen ikke målt forhøjet fugt i området.

På grund af forbehold nævnt i tilstandsrapporten er der taget følgende forbehold på policen -

Forsikringen omfatter ikke skader i loft og tilhørende konstruktioner, i gildesal. Der er fugtskade ved dør til det fri og ved dør til beboelsen.

...

Besigtigelsen

Ved besigtigelsen er lofter og isolering fjernet. I har også fjernet tagdugen og noget af krydsfinerpladerne. Dette arbejde havde i selv gjort i dagene op til min besigtigelse. I havde bestilt nye spær, plader og tagpap. I har planer om at vende spær-retning så der kunne etableres udluftning fra begge sider.

Taget er/var med to lag dug som ligger på krydsfinerplader som igen ligger på bjælker. Mellem spær var isolering og under dampspærre på profilbrædder. I oplyste at isoleringen lå helt op til tagkrydsfineren.

Der kan konstateres skimmel på undersiden af tagkrydsfineren flere steder. Specielt i det yderste spærfag i begge sider. Andre steder er der ingen nævneværdig skimmel. Spær er malet sorte så det er ikke muligt at se evt. skimmel. På de kileskåret lægter og lægter i øvrigt er der ingen nævneværdig skimmel. Set oppe fra ser krydsfineren frisk ud og uden tegn på opfugtning. Jeg foretog fugtmålinger mange steder og alle steder kunne jeg måle et normalt fugtniveau."

Ankenævnet for Forsikring

15.

98416

Af klagerens ansøgning til kommunen af 3/8 2021 fremgår bl.a.:

"Hvad drejer henvendelsen sig om?

Udhus, garage, carport, drivhus mv.

Hvad vil du gerne bygge? (Husk at vise det på tegningerne)

Høj rejsning på garagetag

Hvad vil du spørge os om? (Du må meget gerne formulere nogle konkrete spørgsmål)

På ..., er der fladt tag på bygning. Dette står i skellet ind mod nr. Der er indvendigt afløb på det flade tag.

På mødet vil vi gerne tale om, hvilke argumenter, vi skal bruge for at få et forhåndstilsagn, samt om det er realistisk at kunne forvente at få dispensation for 2,5m i højden i skel."

Af police af 25/4 2016 fremgår bl.a.:

"Forsikringsperiode

Forsikringen gælder i 5 år fra den 1. maj 2016 til den 1. maj 2021.

Hvis du ønsker at forlænge den 5-årige periode i yderligere 5 år, skal du kontakte os, inden forsikringen ophører.

Vilkår

For forsikringen gælder vilkår nr. 6616-3

...

Særlige vilkår

Det er kun oplysningerne i tilstandsrapporten og elinstallationsrapporten, der danner grundlaget for denne forsikring.

For forsikringen gælder tilstandsrapport med løbe.nr. H-... og elinstallationsrapport med løbe.nr.

....

...

Undtagelser og forbehold for denne forsikring

Forsikringen omfatter kun bygninger, der er gennemgået i tilstandsrapporten, og bygningens elinstallationer, der er gennemgået i elinstallationsrapporten.

Forsikringen dækker ikke skader, der er opstået på grund af utætheder i taget samt krav afledt heraf.

...

Forsikringen omfatter ikke skader i loft og tilhørende konstruktioner, i gildesal. Der er fugtskade ved dør til det fri og ved dør til beboelsen."

Af forsikringsbetingelser 6616-3 af januar 2016 fremgår bl.a.:

"15. Hvilke skader dækker forsikringen?

Forsikringen dækker:

A Udbedring af manglende eller nedsat funktion af elinstallationer i og på de forsikrede bygninger samt lovgiggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

B Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovgiggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer, hvis det ulovlige forhold var til stede både på opførelses-/udførelsestidspunktet og på anmeldelsestidspunktet.

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

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

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

16. Hvilke skader dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke:

A Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

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

B Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligtretlige forskrifter, jf. dog punkt 1 5 A og 1 5 B, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 1 5 C.

...

J Følgeskader, der er forårsaget af forhold, som du på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Fotos har været forevist for nævnet.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1970, og der blev lagt ny tagbelægning i 2008. Klageren overtog ejendom den 1/5 2016 og anmeldte den 10/2 2021, at loftet over gildesal var sunket, og at taget over gildesalen var fejlkonstrueret, så der ikke kunne komme ventilation ind mellem spærene. Klageren oplyste i anmeldelsen, at hun havde åbnet mellem to spær fra væg til carport og til ovenlys, og at alt hvad der var blevet åbnet op for, var sort af skimmel. Dugen, som var lagt ud over taget, var ikke helt tæt, hvilket bevirkede, at der var vådt og fugtigt under den.

Klageren kræver, at selskabet skal dække udgifterne til etablering af nyt tag og loft, i alt ca. 400.000 kr. Hun har anført, at loftet i gildesalen er sunket, at der er en lunke på taget, hvor der kan ligge en 5-10 cm vand og is, og at der er fugt/væde mellem tag og loft. Da klageren tog dele af loftet ned, opdagede hun, at krydsfinerplader var sorte, og at rockwool gik helt op til krydsfineren. Da klageren åbnede tag og loft, fandt hun både råd og tømmersvamp/trænedbrydende svamp. Hun har anført, at konstruktionsfejlen har vist sig at være langt større end en lunke, og at der ikke var luftgennemstrømning mellem tag og isolering, hvilket har givet råd og svamp. Det var ikke lunken, som var problemet, men at bjælkerne lå den forkerte vej på taget/loftet, og der dermed ikke var luftgennemstrømning. Hun har anført, at hun har gjort krav mod selskabet sent i forløbet som følge af, at huset er et forældrekøb, og at hun alene kom i huset som gæst. Klageren er uforstående overfor, at ejerskifteforsikringen kan tage forbehold mod konstruktionsfejl, og hun har først til fulde forstået konsekvensen af forbeholdet nu. Hun har videre anført, at hun ikke er en fagperson, men blot kunne se, at der havde været vandgennemtrængning, som nu var gammel og tør, og derfor anede hun ikke uråd. Der var en praktisk taget ny dobbelt plastikdug på taget over gildesalen, lunken kunne hun ikke se, og hun oplevede ikke, at der var fare for yderligere vandgennemtrængning, og heller ikke råd, da der var tørt. Et træloft burde kunne tørre, hvis der havde været fugt. Klageren har også anført, at angivelsen af K1 og K2 i tilstandsrapporten angiver, at der er tale om lette fejl. Hun har videre anført, at fugtmåling blev foretaget på et tidspunkt, hvor taget havde været taget af i ca. en måned, og at der var tale om en tør periode, hvorfor træværket på det tidspunkt var tørt. Husforsikringselskabet har tilbudt at betale ca. 21.000 kr. med fratræk af selvrisko for råd og svampeskade.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at klageren ikke har sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold, og at det anmeldte forhold er omfattet af policeforbeholdet. Selskabet har anført, at der i tilstandsrapporten er registreret anmærkninger om lunger i tagbelægningen, og at der ved den bygnings sagkyndiges gennemgang kunne registreres spor efter tidligere vandindtrængning i loftet i gildesalen. Der er på baggrund heraf taget forbehold for dækning af skader i loft og tilhørende konstruktioner i gildesal, og skader, der er opstået på grund af utætheder i taget samt krav afledt heraf. Klageren foretager ingen afhjælpning eller udbedring af forholdene i 5 år, indtil anmeldelsen i februar 2021. Selskabet har også anført, at rapport fra bygningsbiologisk rådgivning ikke påviser, at der skulle være tale om råd og svampeangreb der går udover, hvad man kan forvente af en tagkonstruktion med de bemærkninger, der fremgår af tilstandsrapporten.

Det fremgår af tilstandsrapport af 29/3 2016 at "**Beboelse / overdækket terrasse A. Primære bygningsdele 1. tagkonstruktion/-belægning/skorsten** 1.1. Tagbelægning/rygning K1 Der er lunger i tagbelægningen ca. midtpå. 1.5 Udvendigt træværk ved tag K2 Sternbeklædningen ved carporten med begyndende nedbrydning mod syd længst over mod naboen ... **9. Lof-ter/etageadskillelser** 9.2 Loftbeklædning K2 Der er spor efter tidligere vandindtrængen i loftet ved døren til det fri i gildesalen, samt ved dør til beboelse. Note: Der er ved besigtigelsen ikke målt forhøjet fugt i området ... **Sælgers oplysninger om ejendommen** ... Renovering af tagudhæng, etablering af udvendige tagrende og ny tagbelægning på det flade tage i 2008".

Af rapport af 9/5 2022 fra [bygningsbiologisk rådgivning] fremgår det, at "Prøve 1, udtaget fra lægte, viste angreb af råd og skimmelsvampe. Prøve 2, udtaget fra spær, viste angreb af råd ... Skaden er efter vores skøn en råds-kade ifølge Definitionen af svamp og råd af 20. november 2000".

Af selskabets afgørelse af 12/5 2022 fremgår det, at "Ved besigtigelsen er lofter og isolering fjernet. I har også fjernet tagdugen og noget af krydsfinerpladerne ... I har planer om at vende spær-retning så der kunne etableres udluftning fra begge sider ... I oplyste at isoleringen lå helt op til tagkrydsfineren. Der kan konstateres skimmel på undersiden af tagkrydsfineren flere ste-

der. Specielt i det yderste spærfag i begge sider. Andre steder er der ingen nævneværdig skimmel. Spær er malet sorte så det er ikke muligt at se evt. skimmel. På de kileskåret lægter og lægter i øvrigt er der ingen nævneværdig skimmel. Set oppe fra ser krydsfineren frisk ud og uden tegn på opfugtning. Jeg foretog fugtmålinger mange steder og alle steder kunne jeg måle et normalt fugtniveau".

Af police af 25/4 2016 fremgår det, at "Forsikringen dækker ikke skader, der er opstået på grund af utætheder i taget samt krav afledt heraf ... Forsikringen omfatter ikke skader i loft og tilhørende konstruktioner, i gildesal. Der er fugtskade ved dør til det fri og ved dør til beboelsen".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 15C fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved "skade" forstås brud, lækage, deformation, svækelse, 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.

Af punkt 16 A fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, så der ikke på grundlag af den pågældende rapport er mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Af punkt 16. J følger det, at forsikringen ikke dækker følgeskader, der er forårsaget af forhold, som klageren på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået.

Ankenævnet for Forsikring

20.

98416

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

Nævnet bemærker også, at det faktum, at en bygningsdel ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, ikke i sig selv kan føre til, at et forhold udgør en skade. Afgørende er derimod, om forsikringens skadebegreb er opfyldt.

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere rækkevidden af det indsatte policeforbehold, der efter nævnets vurdering i tilstrækkelig grad relaterer til oplysningerne i tilstandsrapporten om bl.a. utætheder og vandindtrængen i tag og loft.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved de anmeldte forhold ved tag og loft, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra oplysningerne i tilstandsrapporten og det tagne policeforbehold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at oplysningerne i tilstandsrapporten har givet klageren grundlag for at måtte påregne vedligeholdelse af det eksisterende tag. Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der var lunger i tagbelægningen i gildesalen ca. midtpå, samt at der var spor efter tidligere vandindtrængen flere steder i loftet i gildesalen. Nævnet har også lagt vægt på, at spor efter tidligere vandindtrængen i loftet i gildesalen var anmærket med "K2", og at K2 beskriver skader som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Hvad angår skimmelforekomster i tagkonstruktionen, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var skimmelforekomster med en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Ankenævnet for Forsikring

21.

98416

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremsendte fotografier, og at der i det væsentlige er konstateret forekomster af skimmelsvamp i ejendommens lukkede konstruktioner.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets taksator ved sin besigtigelse alene konstaterede skimmel på undersiden af tagkrydsfineren flere steder, at der ikke var nævneværdig skimmel andre steder, og at taksatoren målte et normalt fugtniveau.

Nævnet har videre lagt vægt på, at klageren har stillet sig i en bevismæssig vanskelig situation ved at fjerne lofter og isolering samt noget af tagdugen og noget af krydsfinerpladerne før selskabets besigtigelse.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren først anmeldte forholdet den 10/2 2021 – ca. 5 år efter overtagelsesdagen.

Nævnet har derudover lagt vægt på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker følgeskader, der er forårsaget af forhold, som klageren på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået, jf. punkt 16.J.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen