

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 12. april 2023 blev i sag nr. 98738:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring. I brev af 22/9 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"A. Kort fortalt

Jeg er ejer af rækkehus fra 1952, ... I forbindelse med fjernelse af skorsten (primo januar 2021) konstateres fugt i tagkonstruktionen som *ikke* stammer fra skorstenen. Tømrer (... fra ...) konstaterer at konstruktionsfejl i taget har medført manglende ventilation og deraf uhensigtsmæssig fugtbelastning. Herfra anmeldes sagen.

TRYG anerkender, efter revurdering, konstruktionsfejl og dækning af forholdet, men i forbindelse med udbedring konstateres udvidet omfang af skaden, dette vil TRYG ikke anerkende. Efter klage overgives sagen til advokat. Sagen afvises igen, selv om forkerte faktuelle oplysninger og misforståelse påpeges. Fremsendelse af tidligere tilstandsrapporter til påvisning af tages alder (udskiftet i 1999), bliver der ikke responderet på.

Konstruktionsfejlen som allerede er anerkendt, har medført manglende ventilation i hele taget og deraf væsentlige skader og behov for mere omfattende udbedring jf. konklusion fra uvildig byggesagkyndig (4/10-2021).

Når en uvildig fagperson påpeger så omfattende behov for aktion, så har jeg en forventning om at mit forsikringselskab tager aktion på baggrund af dette og ikke mindst inddrager faktuelte korrekte oplysninger i sagen.

Jeg ønsker sagen vurderet af ankenævnet.

B. Her følger en oversigt over forløbet indtil nu.

Anmeldelse af skade

- Anmeldelse af skade på taget til TRYG Ejerskifte 13.januar 2021.
- Sagen afvises i første omgang, 28/1-21 rapport uden aktion.
- Uvildig byggesagkyndig besigtiger 11/2-21 og udarbejder fugt- og byggeteknisk gennemgang
- Sagen revurderes, **konstruktionsfejl anerkendes og forholdet dækkes** (19/4-21 rapport med aktion).
- Mail til forsikring 25/4-21 (og 2/5-21) her fremhæves at jeg er glad for at forholdet dækkes, men at **jeg ikke accepterer rapportens konklusion om at eventuelt skade under hemsens ikke dækkes**, jeg forventer at hele taget er dækkes da ventilationen er sammenhængende i hele taget, og derfor kan være påvirket af den manglende ventilation der skyldes konstruktionsfejlen, som ER anerkendt.
- Mail til forsikring 9/6-21 rykker for svar ang. håndværker
- Mail fra forsikring 8/7-21, godkendelse af tømrer til igangsættelse af arbejdet.
- Tømrer går i gang med nedrivning slut august.

Udvidet omfang af skaden

- Mail til forsikring med anmeldelse af udvidet omfang af skaden (29/8-21). **Manglende ventilation under hemsens er konstateret og deraf udvidet skade.**
- Forsikring genbesigtiger 9/9-21
- Sagen revurderes, og revideret rapport modtages 21/9-21 med anerkendelse af at skimmesaning er nødvendig, men afvisning af at skaden er væsentlig længere nede.
- Endnu engang bestilles uvildig byggesagkyndig, som 4/10-21 udarbejder ny fugt- og byggeteknisk gennemgang. Her er **anbefalingen**: at tagsten og tagplader fjernes, tagkonstruktion skimmelsaneres og tagkonstruktion opbygges igen.
- Mail til forsikring med angivelse af: uenig i afgørelse, forventning om revurdering på baggrund af ny Fugt- og Byggeteknisk gennemgang (11/10-2021).
- **Afvisning af udvidet sag 2/11 (...)**
- Afvisning af udvidet sag 23/11-21 (...) nu med forkerte faktuelle oplysninger.

Klagesag

- **Advokat på sagen og indsendelse af klage til TRYG klageafdeling (2/12-2021).**
- Svar fra TRYG 18/1-22 fastholdelse af dækningstilsagn fra 9/9-21, og dermed afvisning af klagen (...).
- Svar fra Advokat til TRYG 18/1-22, med henvisning til forkerte faktuelle oplysninger og misforståelser, samt henvisning til at skrivelse af 2/12-21 betragtes som en klage
- Advokat rykker TRYG for svar både 10/2-22 og 9/3-22.
- **Svar fra TRYG 17/3-22 (...).**
- Svar fra Advokat til TRYG 3/6-22, hvor der fremsendes ny dokumentation for at forsikringssekskabet vurderer sagen på baggrund af faktisk forkerte oplysninger ang. opførelsen af taget og hemsens. Advokat anmoder om revurdering af sagen.
- **Intet svar er modtaget.**
- Klage til Ankenævnet indsendes (21/9-22)."

Selskabet har i brev af 25/10 2022 til nævnet bl.a. anført:

"1.0 Indledning

Der klages over, at selskabet ikke vil tilbyde dækning til den udbedringsmetode, der er foreslået af klagerens rådgiver.

Udbedringsmetoden består i fjernelse af tagsten, undertag. Derefter skimmelsanering, hvorefter der opbygges en ny tagkonstruktion.

Selskabet har i sagen anerkendt, at husets hems var overisoleret, hvilket har medført opfugtning af konstruktionen over hems, og har givet dækningstilsagn for nedtagning af beklædningsbrædder og isolering, skimmelsanering af trækonstruktionen i hems, ny isolering med tilstrækkelig ventilation og opsætning af nye beklædningsbrædder.

Forhold vedrørende tagkonstruktionen andre steder end i hems er blevet afvist med henvisning til, at skadebegrebet ikke er opfyldt.

Klager overtog ejendommen den 16. januar 2016. Købsaftalen fremlægges som **Bilag A**.

Med ikrafttræden samme dag tegnede klageren en ejerskifteforsikring hos selskabet. Policen fremlægges som **Bilag B**. Forsikringen var tegnet betingelser 1601, dog uden Ekstrasikring. Betingelserne fremlægges som **Bilag C**.

Til grund for tegningen af forsikringen lå en tilstandsrapport dateret 30. marts 2016. Tilstandsrapporten fremlægges som **Bilag D**.

2.0 Sagsfremstilling

Den 13. januar 2021, eller næsten 5 år efter overtagelsen af ejendommen, anmeldte klager, at de var ved at nedtage skorstenen, og i den forbindelse konstaterede, at der var fugt og råd i taget samt loft/vægge i værelser. Anmeldelsen fremlægges som **Bilag E**.

Samme dag meddelte selskabets samarbejdspartner, at de ville lade ejendommen besigtige af en taksator.

Den 17. januar 2021 modtog samarbejdspartneren en mail fra klageren, hvori klageren rykkede for besigtigelsen, samt redegjorde for de yderligere tiltag, som klagerens håndværker havde foretaget. Mailen fremlægges som **Bilag F**.

Besigtigelsen fandt sted den 19. januar 2021, og den 25. januar 2021 havde taksatoren udarbejdet en rapport. Rapporten fremlægges som **Bilag G**. Billeder optaget i forbindelse med besigtigelsen fremlægges som **Bilag H**.

Af rapporten fremgår det blandt andet, at der ikke kunne konstateres samme opfugtning og nedbrydning af træværket i spærfag ved siden af det sted, hvor skorstenen var placeret.

Forholdet blev afvist som ikke dækningsberettigende, dels fordi det ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, og dels fordi, der i tilstandsrapporten var en K3-anmærkning vedrørende inddækningen ved skorstenen.

Den 31. marts 2021 fremsendte klageren sine kommentarer og indsigelser mod den trufne afgørelse. Kommentarerne fremlægges som **Bilag I**.

Denne henvendelse besvarede selskabets taksator den 3. februar 2021. Besvarelsen fremlægges som **Bilag J**.

Den 11. februar 2021 modtog selskabet en mail fra klageren, og med mailen fulgte en rapport fra klagerens rådgiver. Af rapporten fremgik det, at der over hemsens var foretaget overisolering, hvilket medførte, at konstruktionen ikke var tilstrækkeligt ventileret. Mail og rapport fremlægges som **Bilag K**.

Denne henvendelse besvarede selskabet den 23. februar 2021, hvor selskabet anmodede om yderligere billeder, samt oplyste, at der ikke i rapporten var taget højde for de utætte inddækninger, der var beskrevet i tilstandsrapporten. Mailen fremlægges som **Bilag L**.

To dage efter modtog selskabet en mail fra klageren, og med mailen fulgte endvidere nogle billeder. Mailen fremlægges som **Bilag M**.

Den 4. marts 2021 sendte selskabet en mail, hvori det oplyste, at det ønskede en genbesigtigelse. Endvidere uddybede selskabet vurderingen vedrørende skorstensinddækningen. Mailen fremlægges som **Bilag N**.

Denne besigtigelse fandt sted den 19. marts 2021, og den 19. april 2021 udarbejdede taksatoren en ny rapport, hvor det konstaterede fra denne besigtigelse blev inddraget. Rapporten fremlægges som **Bilag O**.

I denne taksatorrapport gav selskabet dækningstilsagn til nedtagning af beklædningsbrædder i skunk, samt isoleringsmateriale, hvorefter der skal opsættes ny isolering, ny dampspærre og nye beklædningsbrædder. På denne måde ville der blive etableret korrekt ventilation. Der ydes ikke erstatning til arbejde længere ned end hemsens, da den øvrige tagkonstruktion er af ældre dato end hemsens.

Klageren og taksatoren har i perioden 25. april 2021 til 10. juni 2021 en del mailudveksling. Mailkorrespondancen fremlægges som **Bilag P**. Det af klageren omtalte tilbud fremlægges som **Bilag Q**.

Den 29. august 2021 modtog selskabets taksator en mail fra klageren, hvori klageren oplyste, at der nu skulle være konstateret mere skimmelsvamp, end hvad der tidligere var konstateret. Mailen fremlægges som **Bilag R**.

Selskabets taksator genbesigtigede ejendommen den 9. september 2021, og udarbejder en opdatering af taksatorrapporten den 21. september 2021. Opdateret taksatorrapport fremlægges som **Bilag S**.

Forinden udarbejdelse af rapporten, nærmere bestemt den 11. september 2021, havde taksatoren modtaget en mail fra klageren og med mailen fulgte nogle billeder. Mailen fremlægges som **Bilag T**, og som **bilag U** fremlægges en række billeder fra sagen.

Den 11. oktober 2021 rettede klageren på ny henvendelse til taksatoren, og med klagerens mail fulgte en rapport fra klagerens rådgiver. Klagerens henvendelse og rapporten fremlægges som **Bilag V**.

Denne henvendelse besvarede taksatoren den 2. november 2021, hvor taksatoren fastholdt det omfang, som tidligere var anerkendt. Taksatorens mail fremlægges som **Bilag W**.

Selskabets samarbejdspartner sendte endvidere den 23. november 2021 en uddybende mail med fastholdelse af den tidligere trufne afgørelse. Mailen fremlægges som **Bilag X**.

Den 2. december 2021 modtog selskabet en henvendelse fra klagerens advokat. Henvendelsen fremlægges som **Bilag Y**.

Denne henvendelse besvarede selskabets samarbejdspartner den 18. januar 2021, hvor den tidligere afgørelse blev fastholdt. Mailen fremlægges som **Bilag Z**.

Samme dag sendte klagerens advokat en mail til selskabets samarbejdspartner, hvori klagerens advokat blandt andet anmodede om, at det blev selskabets klageansvarlige afdeling, der besvarede henvendelsen. Mailen fremlægges som **Bilag Æ**.

Den 3. juni 2022 modtog selskabet en henvendelse fra klagerens advokat. Mailen med bilag fremlægges som **Bilag Ø**.

Som **Bilag Å** fremlægges den SBI-anvisning, der er henvist til i sagen.

Selskabets klageansvarlige afdeling har desværre overset denne mail, hvorfor den ikke blev besvaret, inden sagen blev indbragt for Nævnet.

3.0 Købsaftale og tilstandsrapport

Der er ikke i købsaftalen oplysninger af betydning for vurderingen af Sagen.

3.1 tilstandsrapporten

I tilstandsrapportens pkt. 1.16 er der følgende anmærkning:

...

Under sælgeroplysninger fremgår blandt andet følgende:

...

4.0 Bygningen

Der er tale om et traditionelt opført rækkehus i to etager. Rækkehuset er opført i 1952.

I henhold til tilstandsrapport fra 2004, (bilag Ø) er hemsens opført i år 2000.

5.0 Hvad dækker forsikringen

Af betingelsernes punkt 3.1, fremgår det, at forsikringen dækker udbedringen af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Endvidere fremgår følgende:

...

Ankenævnet *for* Forsikring

6.

98738

6.0 Bevisbyrde

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere at kravet er berettiget samt sandsynliggøre størrelsen og rigtigheden af sit krav. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

7.0 Selskabets vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klageren overtog ejendommen den 16. januar 2016 og næsten 5 år efter overtagelsen anmeldte, at der var konstateret fugt og råd i taget, samt i loftet i værelserne (Jfr. Bilag E).

Forholdet var konstateret i forbindelse med nedrivningen af skorstenen, hvor inddækningen til samme er omtalt i tilstandsrapporten pkt. 1.16.

Af billederne fra den første besigtigelse (bilag G) fremgår det blandt andet, at der især kunne konstateres opfugtning i det område, hvor skorstenen tidligere havde stået. Det kunne samtidig konstateres, at træværk i skråvæggene generelt fremstod som tørre og uden tegn på fugtskader.

Selskabet foretog en genbesigtigelse den 19. marts 2021, hvor det kunne konstateres, at på tidspunktet for udnyttelsen af hemsen var foretaget isolering af tagkonstruktionen helt op til kip. Denne isolering var udført på en sådan måde, at der ikke var tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen over hemsen, hvorfor selskabet i opdateret taksatorrapport, bilag O, gav dækningstilsgn til følgende:

- Nedtagning af beklædningsbrædder i skunk, samt isoleringsmateriale.
- Efterfølgende skal der opsættes ny isolering, der ikke blokerer for ventilationen, ny dampspærre og nye beklædningsbrædder.
- Der ydes ikke erstatning for arbejde længere nede end hems, da dette er af ældre dato end hemsen.

Samtidig har selskabet i bilag S accepteret at der foretages skimmelsanering af synligt træ i hems, samt at der skal optages den isolering, der er presset ned oppefra, og som danner tæt rum ud mod pladerne. Derved etableres ventilation i konstruktionen bag hems.

Dette standpunkt er ligeledes fastholdt i forbindelse med besigtigelsen den 9. september 2021, hvor der var åbnet yderligere ind i skråvæggene i hems, bilag S, og er efterfølgende fastholdt i korrespondancen mellem klagers rådgiver og selskabets taksator.

Af rapporten fra klagerens byggetekniske rådgiver dateret den 4. oktober 2021 fremgår det bl.a., at:

...

Ud fra det af klageren fremlagte vedrører denne sag reelt udskiftning af tagkonstruktionen grundet konstateret skimmelsvamp forårsaget af manglende ventilation i hems, og en utæt skorstensinddækning.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder selskabet det ikke dokumenteret, at skimmelsvampen på overtagelsestidspunktet havde en sådan intensitet og udbredelse, at ejendommen ikke kunne anvendes til beboelse. Selskabet bemærker i den, at hems i sig selv ikke er godkendt til beboelse.

Klageren har beboet ejendommen i næsten 5 år uden, at der har været foretaget anmeldelser vedrørende indeklimaproblemer/skimmelsvamp. Den skimmelsvamp, der nu kræves dækket af forsikringen opfylder således ikke første del af kravet.

I relation til anden del af forudsætningerne for dækningen af skimmelsvamp finder selskabet det fortsat ikke dokumenteret, at der er mere skimmelsvamp i hemsen, end hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende hems, fra omkring år 2000.

Hvis klageren ikke er enig i, at det er dette, der kræves dækket **opfordres** klageren til at præcisere, hvad klagerens krav består i.

Til grund for denne anbefaling henviser rådgiveren til, at der ikke skulle være afstandslister mellem undertag og lægter ved tagfod, samt at der ikke skulle være etableret korrekt ventilation i tagkonstruktionen.

Det er rådgiverens vurdering, at dette ikke er i overensstemmelse med gældende anvisninger.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at taget er fra ejendommens opførelse i 1952, og selskabet finder det ikke dokumenteret, at tagkonstruktionen er udført anderledes end man gjorde dengang, herunder finder selskabet det ikke dokumenteret, at konstruktionen ikke lever op til de eventuelle anvisninger, der var i 1952.

Selskabet har anerkendt, at der var foretaget overisolering af hemsen, idet isoleringen var ført op til kip, og har i den forbindelse ydet dækning til ændring af dette, samt dækning til sanering af den skimmel, der var forårsaget af denne overisolering.

Herudover finder selskabet ikke, at klager har dokumenteret, at der er mere skimmel i konstruktionen, end hvad der vil kunne forventes i tilsvarende loftkonstruktioner fra 1952, hvor der har været en utæt inddækning ved skorstenen i mere end 4 år.

At inddækningen ved skorstenen var utæt er beskrevet i tilstandsrapporten, og forholdet havde fået karakteren K3, der beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at det først er omkring januar 2021 eller næsten 5 år efter overtagelsen, at der efter de foreliggende oplysninger er foretaget tiltag til imødegåelse af anmærkningen. Denne imødegåelse bestod i at fjerne skorstenen.

Det er selskabets opfattelse, at utætheden i inddækningen kan have medført yderligere opfugtning af de pågældende områder med deraf følgende risiko for skimmelsvamp, samt at forholdet omkring den utætte inddækning ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Idet forsikringen ikke dækker forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten, kan vi ligeledes af denne årsag ikke anerkende yderligere erstatning i sagen.

Herudover har Nævnet i flere kendelser fastslået, at de forhold, at en bygningsdel ikke er udført korrekt ikke i sig selv medfører, at forholdet er omfattet af en ejerskifteforsikring. Det afgørende er, at skadedefinitionen i betingelserne er opfyldt.

Idet den ønskede skimmelsvamp ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, har det ikke betydning for afgørelsen, at hemsens eventuelt ikke er udført i overensstemmelse med Byg-erfa, der offentliggjort den 20. september 1999.

8.0 sammenfattende

Sammenfattende finder selskabet,

- at det ikke er dokumenteret, at tagkonstruktionen afviger fra den måde, som tagkonstruktioner blev udført på i 1952
- at selskabet har tilbudt dækning for udbedring af den overisolering, der blev foretaget ved etableringen af hemsens
- at selskabet har tilbudt dækning for de følgeskader (den skimmel) der kunne konstateres på baggrund af overisoleringen
- at klager var advaret om, at der på grund af utæt skorstensinddækning var risiko for skader på andre bygningsdele mere end 4 år før forholdet blev anmeldt til selskabet
- at det ikke er dokumenteret, at der er konstateret mere skimmel i tagrummet, end hvad der kunne forventes ved tilsvarende loftsrums af samme alder, når der ses bort fra overisoleringen, som er anerkendt, og den utætte inddækning, som klageren var advaret imod.
- at selskabet med den tilbudte erstatning har opfyldt de retslige forpligtigelser, der er på den tegnede ejerskifteforsikring"

Nævnet har fået forelagt parternes kommentarer af henholdsvis 11/11 2022 og 25/11 2022.

Klageren har i brev af 14/12 2022 til nævnet herefter anført:

"Nedenfor fremlægges kommentarer til selskabet TRYGs svar (uploadet på portalen 4/11 + 29/11).

Bilag I angives i sagsfremstillingen med datoen 31.marts 2021, dette er ikke korrekt, datoen er 31. januar, hvilket er dateret korrekt i filnavn.

Bilag J angives som et svar fra taksator, men bilaget er en intern mail og ikke et svar til klager. Dette bekræftes af selskabet i svar uploadet 29/11-22.

Ang. bilag J, kan jeg konstatere at der er flere forkerte oplysninger i bilaget. 1) med rødt nævnes at der ikke var åbnet op til loftkonstruktionen i modsatte side af taget, men det var der jf. bilag I, og jeg er meget forundret over at dette fremhæves på denne måde, når jeg netop har pointeret at der var åbnet op, 2) med rødt skrives at taget er det oprindelige tegltag – hvilket heller ikke er korrekt, vi oplyste at det var fra ca. 1999, og det er senere bekræftet med tilstandsrapporter fra 1999 og 2004 (jf bilag Ø).

Bilag L indeholder mail fra selskabet, hvor der udbedes ekstra billeder, og igen henvises der til skorstenen, men det er netop ikke skorstenen som er væsentlig i denne sag, det er resten af taget. Dette fremgår af tidligere kommunikation, og igen fremhæves i mit svar bilag M. Anmeldelsen af

13/1-21 påpeger netop at det er den manglende ventilation i hele taget. Så jeg er på dette tidspunkt forundret over at der fortsat refereres til skorstenen.

Bilag O taksator rapporten giver dækningstilsagn, og dermed anerkendes konstruktionsfejl, manglende ventilation. Hermed burde reference til skorsten som årsag være ophørt, men det gentages desværre igen (senest i mail 17/3-22 Bilag Ø Selskabets svar).

I mail af 25/4-21 (jf. bilag P) opponerer jeg imod at der i rapporten skrives at der ikke dækkes længere nede end hems, da konstruktionsfejlen netop er for hele taget og ikke kun hems.

Mail af 16/5-21 (jf. bilag P) skriver taksator igen at konstruktionen under hems er ældre, men det er ikke korrekt, taget over og under hems har samme alder, jf. mit mailsvar 17/5 og igen 9/6 hvor jeg rykker for svar. Taksator kommenterer på dette, og retter på svaret ift. tagets alder, men undlader at kommentere på selve ventilationsproblematikken, som er gældende for hele taget.

Bilag W 2/11-21 er mail fra taksator med fastholdelse af trufne afgørelse, og Bilag X 23/11-21 er en uddybende mail fra en anden skadeskonsulent som ellers ikke havde været ind omkring sagen. Skorsten fremhæves igen, men den har på intet tidspunkt været omdrejningspunktet for sagen, konstruktionsfejlen er anerkendt og det har intet med skorstenen at gøre. Der henvises til at taget nu er fra 1980-90'erne, men dette er stadig ikke korrekt.

Taget og hems er lagt sidst i 1999/2000 jf. tilstandsrapporter 1999 og 2004, desuden fremhævet i mails fra advokat Jf. bilag Y Advokatens mail 2/12-21, bilag Æ Advokatens mail 18/1-22 og bilag Ø Advokatens mail af 3/6-22 (bemærk der er fire forskellige bilag Ø).

Væsentligt for hele sagen er altså, at tag og hems er fra 1999/2000, og altså ikke hverken oprindeligt 1952, eller fra 1970-1980-90erne som alle tidligere er hævdet af selskabet.

Væsentligt er det også at i selskabets vurdering pkt. 7/8, undlader at forholde sig til at hele taget er overisoleret i 1999-2000 og ikke kun hems. Selskabet fremhæver at tagkonstruktionen er fra 1952, dette er ikke korrekt, det gælder kun spærene. Overisoleringen er sket i forbindelse med nyt tag, inklusiv undertag, tagsten og efterisolering af hele tagkonstruktionen i 1999-2000.

Selskabets taksator har i forbindelse med besøg på adressen, nævnt at det ville være en meget opfattende renovering, hvis konstruktionsfejlen og skaden også er under hems. Selskabet nævner i sagsfremstillingen at de desværre har overset mail af 3/6-22.

Samlet set får jeg desværre den opfattelse af selskabet bevidst prøver at undgå at acceptere at hele taget er dækket af ejerskifteforsikringen, og trække sagen i langdrag."

Selskabet har i brev af 5/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver indlægget anledning til følgende yderligere kommentarer.

Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at selskabet i forbindelse med sagsbehandlingen ikke har frafaldet indsigelsen i relation til den utætte inddækning ved skorstenen.

Af indlægget fremgår det blandt andet, at der efter klagers opfattelse skulle være tale om en generel overisolering af taget efter dette skulle være udskiftet i 1999/2000.

Der foreligger ikke dokumentation for, at taget skulle være udskiftet omkring dette tidspunkt. Det er korrekt, at tidligere sælgere i bilag Ø tilstandsrapport fra 2004 oplyser, at der er bygget hems i 2000; men der foreligger ikke oplysninger om, at taget skulle være skiftet i samme ombæring eller omkring samme tidspunkt.

Det er selskabets opfattelse, at hvis dette havde været tilfældet, ville sælgeren i den tilstandsrapport ligeledes have nævnt udskiftningen af taget, da et nyt eller forholdsvis nyt tag, ville have øget handelsprisen.

Der er hverken i klagers rådgivers rapporter eller i taksatorens rapporter oplysninger eller anmærkninger om, at taget skulle være udskiftet omkring det af klager anførte tidspunkt."

Klageren har i brev af 21/1 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet skriver i deres andet svar, at der ikke foreligger dokumentation for at taget er udskiftet. Selskabet henviser til at der i bilag Ø (Tilstandsrapport 2004) oplyses at der er bygget hems i 2000 (side 8).

I selvsamme bilag Ø står der på side 10, under punkt 8.1 'Nyt tag i 1999'.

Der foreligger altså dokumentation for at der er nyt tag fra 1999, så selskabets påstand om at der ikke er dokumentation for nyt tag, er derfor ikke korrekt.

Dertil har jeg også haft kontakt til ejeren fra 1999-2004, som bekræfter at der er lagt nyt tag, efter de overtog huset i 1999. Bortset fra tagspær, et nyt tag, dvs. tagsten, undertag, efterisolering, nedløbsrør og zinkkviste mm.

Ejerskifteforsikringen forventes derfor at dække omkostninger der er forbundet med udbedring af taget mm.

Jeg henviser til Bilag V, Fugt og byggeteknisk gennemgang fra uvildig rådgiver (4/10-2021), som anbefaler at tagsten og undertag fjernes, trækonstruktionen skimmelsaneres, kvalitetssikres, tagkonstruktionen genopbygges, så der etableres nødvendig ventilation, også i både skunk og skråvægge. Rådgiver fremhæver at der ikke er korrekt ventilering til kip, at spærfod ikke er udført korrekt, mangler afstandslister imellem undertag og lægter. Generelt at tagkonstruktionen ikke er udført iht gældende anvisninger. I rådgiverens konklusion fremhæves desuden også at der ikke er sammenhæng mellem skorsten og de registrerede skader i store dele af tagkonstruktionen.

Samlet set står jeg stadig med den opfattelse af at selskabet fortsat prøver at undgå at acceptere at hele taget er dækket af ejerskifteforsikringen."

Ankenævnet for Forsikring

12.

98738

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilbud af 29/4 2021 vedrørende fugt/skimmel på hems på 73.992 kr. inklusive moms. Uddrag af bilagene gives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 30/3 2016 fremgår bl.a.:

"1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

...

1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Skorsten i hems er med løs overfladebehandling og ældre misfarvninger efter løbesod. Note: Skorstenen er ikke i brug.
	K3	Inddækning omkring skorsten er utæt. Note: Sælger oplever periodisk fugtindtrængning ved slagregn og bestemte vindretninger.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

2.	Tage	
2.1	Er eller har taget været utæt (herunder ved skotrender eller inddækninger)? Hvis ja, hvor? Er utæthederne udbedret? Vandindtrængning ved skorsten efter at anvendelse af denne er ophørt. Skorsten er efterfølgende afblændet.	☒ ☐ ☐
2.2	Er der, eller har der været, skader i/ved skorsten (f.eks. løbesod, revner, utætheder eller afskallinger)? Hvis ja, hvilke og hvornår? Vandindtrængning ved skorsten har medført sodudtrækninger. Skorsten er efterfølgende afblændet.	☒ ☐ ☐

"

Nævnet har fået forelagt tidligere tilstandsrapport af 8/6 1999. Af tidligere tilstandsrapport af 3/11 2004 fremgår bl.a.:

"Sælgers oplysninger om ejendommen

...

Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?

Hvis ja, hvilke og hvornår?

Vi har bygget hemsen 2000

...

Tage

Har taget været utæt?

Hvis ja, hvor?

Nyt tag i 1999"

Af taksatorrapport af 25/1 2021 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE:

Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere, at der var fugt i træværk i tagkonstruktionen, hvor håndværker havde skåret hul i loft i forbindelse med at skorsten skulle nedbrydes. Det kunne konstateres, at der specielt i område mellem de to spær, hvor skorsten var placeret, er fugt i træværket samt begyndende råd.

Der ses ikke den samme fugt og nedbrydning i træværk i spærfag ved siden af det, hvor skorstenen var placeret – dog er der lettere fugtig isolering.

I tilstandsrapporten under pkt. 1.16 'Bemærkninger til skorsten' er der angivet karakteren K3 med teksten 'Inddækning omkring skorsten er utæt. Note: Sælger oplever periodisk fugtindtrængning ved slagregn og bestemte vindretninger.' Tilstandsrapporten er udarbejdet i 2016.

Jeg vurderer, at der gennem tiden er trængt en del fugt ind ved denne inddækning, og dette er ikke blevet udbedret.

Nu fjernes skorstenen og der kan konstateres kraftig fugt og begyndende råd i træværk i spærfag, hvor netop skorsten har været placeret.

Der vil naturligt også brede sig fugt under taget til de nærliggende spærfag, hvis der som i dette tilfælde er utilsigtet fugt, der trænger ind ved skorsten gennem tid.

Der ses ikke nedbrydning i træværk i de nærliggende spærfag ved siden af det spærfag, hvor skorstenen var placeret.

VURDERING:

Forholdet dækkes ikke.

Det anmeldte forhold vurderes at være angivet i tilstandsrapporten under pkt. 1.16 jf. ovenstående.

Jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5.1 er forholdet ikke dækket af forsikringen, da det er nævnt i tilstandsrapporten.

Hvad angår fugt i isolering i de spærfag, som ligger ved siden af skorstensspærfaget, så er det naturligt, at der breder sig forholdsvis meget fugt, når der kommer utilsigtet meget fugt ind i konstruktionen.

Der kunne ikke konstateres skade som følge af fugten i de nærliggende spærfag, og jeg vurderer ej heller at der er nærliggende risiko for skade i disse, når kilden til indtrængende fugt stoppes.

Det betyder, at det anmeldte forhold i disse nærliggende spærfag ikke er dækket jf. 3.1 i forsikringsbetingelserne, hvor skadebegrebet ikke er opfyldt.

Tagkonstruktionen har stået, som den gør i mange år, uden der viser sig skade – bortset fra skaden omkring spærfaget ved skorstenen.

Hvis der skulle vise sig alvorlig skade i spærfag længere væk fra skorstenen, hvor skaden ikke kan tilskrives den utilsigtede fugtindtrængen omkring skorstenen, så genoptages sagen."

Af rapport af 11/2 2021 fra en rådgivningsvirksomhed rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Vurderinger

I området hvor skorsten er fjernet ses der massiv sortsværtning, sortsværtning formodes at være skimmelsvamp. Skimmelsvamp desinficeres med et produkt som ProttoxHysan efter leverandørens anvisninger.

...

Det vurderes at loftskonstruktionen ikke er ventileret korrekt og deraf fremstår konstruktionen med sortsværtning og opfugtning.

...

Ved tagflade i hems er isoleringen placeret tæt til krydsfiners undertag, isolering fremstår våd på overside og der registreres sortsværtning på træværk.

...

Der registreres en RF i boligen på ca 45%.

...

Der registreres en RF udvendig på ca 45%.

...

Der registreres en RF i skråvægskonstruktion på ca. 85%. Det vurderes at tagkonstruktion opfugtes uhensigtsmæssigt og der er risiko for følgeskader som råd, trænedbrydning og skimmelsvampeskader.

...

Det vurderes at isoleringen ikke er udført efter gældende anvisninger og god byggeskik og derved er der væsentlig øget risiko for skader på tagkonstruktion.

...

Soveværelse

Der registreres følgeskader på væg i soveværelse, der ses synlig sortsværtning. Sorteværtning formodes at være skimmelsvamp.

Alle gipsplader med sortsværtning bør fjernes da det ikke er muligt at udføre en korrekt skimmel-sanering af disse.

...

Værelse

Der registreres fugtskader ved væg/loft.

...

Konklusion

Der er følgende bemærkninger i forbindelse med den byggetekniske gennemgang d.d.

Ved besigtigelsen var der udført destruktive indgreb i loftskonstruktionen i hems. Her kunne der registreres massiv sortsværtning af undertag og spær.

Sortsværtning vurderes at være skimmelsvamp, skimmelsvamp desinficeres med et produkt som ProtoxHysan efter leverandørens anvisninger.

Det vurderes at sortsværtning skyldtes mangelfuld ventilering af tagkonstruktion og derved uhensigtsmæssig fugtpåvirkning af denne. Ventileringen i tagkonstruktionen er ikke udført efter gældende anvisninger eller god byggeskik.

Det anbefales at loft og isolering fjernes så der kan etableres ventilering iht gældende anvisninger. Når konstruktionen er blotlagt udføres der skimmelsanering af undertag og spær som ovenstående.

Ligeledes anbefales det at der udføres en forebyggende behandling inden reetablering, med et produkt som ProtoxSkimmel efter leverandørens anvisninger.

Det anbefales at konstruktionen fjernes så der sikres nødvendig ventilering af hele tagflade.

Det vurderes at konstruktionen pt fremstår med væsentlig nedsat restlevetid grundet uhensigtsmæssig fugtpåvirkning."

Ankenævnet for Forsikring

15.

98738

Af revideret taksatorrapport af 19/4 2021 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE:

...

Efter genbesigtigelse 19.03.2021:

Der er lukket yderligere op til tagkonstruktionen fra loft på hems, og ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der var misfarvning af træværk som følge af skimmelvækst. Der var ved besigtigelsen fjernet beklædningsbrædder mellem flere spærfag, således at jeg kunne besigtige tagkonstruktionen.

Jeg kunne ved besigtigelsen konstatere, at på tidspunkt for udnyttelse af hems, er der foretaget isolering af tagkonstruktionen helt op til kip.

Denne isolering er udført på en sådan måde, at der ikke er tilstrækkelig ventilation af tagkonstruktionen, hvilket betyder, at træværket med tiden nedbrydes af ophobet fugt.

VURDERING:

...

Efter genbesigtigelse 19.03.2021:

Forholdet dækkes.

Da det kunne konstateres, at der er skade på træværket som følge af manglende ventilation i tagrummet, så erstattes forholdet.

Du skal indhente tilbud på nedtagning af beklædningsbrædder i skunk samt isoleringsmateriale. Efterfølgende skal der opsættes ny isolering, ny dampspærre og nye beklædningsbrædder. Der erstattes ikke arbejde længere nede end hems, da dette er af ældre dato end hems.

Tilbuddet fremsendes til undertegnede til gennemgang og vurdering og skal være udspecificeret."

Af mail af 29/8 2021 fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

"Som aftalt er tømrer ... gået i gang med opgaven, udbedring af skade efter fejlkonstruktion i taget.

Indvendig beklædning er fjernet, fra tagryg til gulvhøjde i hems.

Tømrer har konstateret følgende:

Vi har pillet loftet på hems ned og fjernet isoleringen.

Som I kan se på billederne, så er krydsfineren så hårdt ramt at vi er i tvivl om vi over hoved må gå i det, eller om der skal et saneringsfirma på sagen.

Vi kan også konstatere at der ikke er ventilation længer nede, da isoleringen ligger helt op af fineren.

Som vi ser det så er den eneste rigtige løsning at fjerne krydsfineren og skabe ventilation over isoleringen.

Så I skal have fat på forsikringen igen.

Ankenævnet *for* Forsikring

16.

98738

Jeg [klageren] beder derfor om hurtigst mulig besigtigelse af tagkonstruktionen (husk ånde-
drætsværn), for nærmere afklaring af videre forløb, samt ikke mindst begrænsning af skader."

Af revideret taksatorrapport af 21/9 2021 fremgår bl.a.:

"BESKRIVELSE:

...

Efter genbesigtigelse 09.09.2021:

Ved min besigtigelse kunne jeg konstatere, at der er lukket helt op i hems-rummet og al beklædning er fjernet og desuden er isoleringsmateriale fjernet, således at spær og undertagsbeklædning er blotlagt for inspektion.

Jeg kunne ved min inspektion konstatere, at der er mindre skimmelvækst på undersiden af undertagsplader i krydsfiner.

Jeg kunne ligeledes konstatere, at der er mindre skimmelvækst på undersiden af disse krydsfinerplader et stykke ned i etagen nedenunder, som er den egentlige loftetage. Her ses mindre skimmelvækst på det øverste stykke af krydsfiner undertaget.

Jeg har ligeledes gennemset billeder, som du har eftersendt til mig, som er taget nede mellem undertagsplader og isoleringsmateriale.

Billederne viser mig, at der er mindre skimmelvækst nede i tagkonstruktionen også.

VURDERING:

...

Efter genbesigtigelse 09.09.2021:

Som følge af min besigtigelse den 09.09.2021 samt fremsendte fotos vurderer jeg, at underside af undertags beklædnings plader samt den synlige del af spær skal skimmelsaneres af skadeservice firma.

Jeg vurderer, at der skal foretages en skimmelsanering af det synlige træ i hemsen samt at der skal optages den isolering, der er presset ned oppe fra, som danner tæt rum ud mod pladerne (som er foretaget i forbindelse med udnyttelse af hems).

Når dette øverste isoleringsmateriale er fjernet skal skimmelsaneringen foretages et stykke ned på undersiden af plader.

Jeg vurderer ikke, at der er så meget skade, så der skal tages hul på skråvægge i den egentlige loftetage.

Denne vurdering er foretaget ud fra, at der ved retablering af hems, vil blive etableret en udluftning af rum mellem isolering og undertags plader, så der ikke vil ske skade som følge af den mindre skimmelvækst nede langs skråvægge.

Jeg vurderer ikke, at skimmelvæksten nede langs skråvægge adskiller sig nævneværdigt i forhold til et tilsvarende hus med et tilsvarende tag af samme alder, hvorfor en skimmelsanering i dette område ikke er dækket.

Såfremt i er enige i ovenstående skimmelsanering, så kan i rette henvendelse til et skadeservice firma, som vil kunne foretage den nævnte skimmelsanering, før retablering af skråvægge i hems udføres jf. tidligere tilbud.

Jeg skal have tilbud på skimmelsanering til godkendelse før opstart.

Jeg kan komme med anbefalinger på anerkendte skadeservicefirmaer om nødvendigt."

Af rapport af 4/10 2021 fra en rådgivningsvirksomhed rekvireret af klageren fremgår bl.a.:

"Vurderinger

Ved den byggetekniske gennemgang er tagkonstruktionen i hemsen blotlagt, der ses massiv sortsværtning på konstruktioner, sortsværtning vurderes at være skimmelsvamp, grundet fugt og mangelfuld ventilering af tagflade.

...

Isolering er placeret op imod undertag, hvilket betyder at der ikke er nødvendig ventilering af tagkonstruktion og deraf følgeskader som fugt og skimmelsvampe skader til følge.

...

Isolering placeret tæt imod undertag, der er ikke nødvendig afstand for ventilering af dette.

...

I store dele af tagkonstruktionen registreres der massiv sortsværtning, dette grundet konstruktionsfejl som manglende ventilering af konstruktion.

...

Isolering placeret tæt mod undertag og deraf ingen ventilering og der registreres sortsværtning på undertag og spær.

...

Det vurderes at tagkonstruktionen ikke er udført iht gældende anvisninger og god byggeskik.

...

Der er ikke etableret nødvendig ventilering ved kip.

...

Tag

Spærfod er ikke udført i henhold til gældende anvisninger, der er ikke monteret afstandslister imellem undertag og lægter.

...

Tagkonstruktionen er ikke udført iht gældende anvisninger eller god byggeskik, lægter er monteret uden afstandslister, hvilket giver uhensigtsmæssig fugtbelastning af lægter og deraf risiko for fugt og rådskader.

...

Konklusion

Der er følgende bemærkninger i forbindelse med den byggetekniske gennemgang d.d.

Ved besigtigelsen er tagkonstruktionen i hemsen fjernet, her er der synlige tegn på fugt og skimmelsvampe skader på spær og undertag. Det vurderes at disse skader er grundet uhensigtsmæssig konstruktion, denne er ikke udført iht gældende anvisninger, som Byg-Erfa 990920.

Generelt fremstår den blotlagte tagkonstruktion med væsentlige skader som sortsværtning på undertag og spær, dette grundet manglende ventilering af tagkonstruktion. Det vurderes at der ikke er en sammenhæng imellem lækage ved skorsten og de registrerede skader på store dele af tagkonstruktionen. Den indtrængende vand ved lækage vurderes at være i et meget begrænset område.

Udvendig registreres der fejl ved undertaget som manglende afstandslister imellem tag og taglægter, hvorfor disse fugtbelastes uhensigtsmæssig med risiko for opfugtning, råd og trænedbrydning.

Generelt anbefales det at tagsten og undertag fjernes, herefter skimmelsaneres trækonstruktioner, dette kan udføres ved isblæsning, eller ved brug af et produkt som ProtoxHysan efter leve-

randørens anvisninger. Der udføres kvalitetssikring af skimmelsaneringen, ligeledes udføres der prøver i beboelsen for spredning af skimmelsvampesporer hertil.

Tagkonstruktionen genopbygges så der etableres nødvendig ventilering af denne, dette gælder både i skunk, skråvægge så det sikres at konstruktionerne ikke fugtbelastes uhensigtsmæssig, det vurderes at der må forventes yderligere skadeudvikling på den nuværende konstruktion."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold

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

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

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

...

3.4 Tidsmæssige forudsætninger

Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet

- var til stede ved eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller el-installationsrapporten
- bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

...

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport

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

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

5.2 Tilsidesættelse af offentlige forskrifter

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog afsnit 3.2 og 3.3 samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.1."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Det forsikrede rækkehus er opført i 1952 med tagetage. Ifølge tidligere tilstandsrapport af 3/11 2004 er taget fra 1999 og hems fra 2000. Klageren overtog ejendommen den 1/7 2016. Den 13/1 2021 anmeldte hun, at der i forbindelse med fjernelse af en skorsten blev konstateret fugt og råd i taget samt i loft/vægge i værelserne. Ifølge klagerens håndværker stammede skaderne ikke fra skorstenen, men fra dårlig ventilation af taget, da isoleringen lå for tæt på taget. Selskabet besigtigede ejendommen den 19/1 2021, hvorefter selskabet afviste dækning. Klageren rekvirerede herefter en rådgivningsvirksomhed, der i forbindelse med besigtigelse af ejendommen konstaterede massiv sortsværtning af undertag og spær som følge af mangelfuld ventilering af tagkonstruktionen.

Selskabet genbesigtigede ejendommen den 19/3 2021 og den 9/9 2021, hvorefter selskabet anerkendte, at ejendommens hems, der var indrettet omkring 2000, var overisoleret, hvilket havde medført opfugtning af konstruktionen over hems. Selskabet meddelte dækning for nedtagning af beklædningsbrædder og isolering, skimmelsanering af trækonstruktionen i hems, ny isolering med tilstrækkelig ventilation, ny dampspærre og opsætning af nye beklædningsbrædder.

Klageren kræver, at selskabet dækker de omkostninger, der er forbundet med udbedring af taget. Hun har henvist til rapport af 4/10 2021 fra en rådgivningsvirksomhed, som anbefaler, at "tagsten og undertag fjernes, trækonstruktionen skimmelsaneres, kvalitetssikres, tagkonstruktionen genopbygges, så der etableres nødvendig ventilation, også i både skunk og skråvægge. Rådgiver fremhæver at der ikke er korrekt ventilering til kip, at spærfod ikke er udført korrekt, mangler afstandslistes imellem undertag og lægter. Generelt at tagkonstruktionen ikke er udført iht gældende anvisninger. I rådgiverens konklusion fremhæves desuden også at der ikke er sammenhæng mellem skorsten og de registrerede skader i store dele af tagkonstruktionen".

Klageren har anført, at der er konstateret manglende ventilation i hele tagkonstruktionen. Hun har anført, at taget over og under hemsen har samme alder og er fra 1999/2000, jf. tidligere tilstandsrapport af 8/6 1999 og 3/11 2004. Tidligere ejer fra 1999 til 2004 har ligeledes bekræftet, at der er lagt nyt tag efter overtagelse af ejendommen i 1999. Bortset fra tagspær er der lagt nye tagsten, undertag, efterisolering, nedløbsrør og zinkkviste mm. Hele taget er således overisoleret i 1999/2000.

Selskabet har afvist yderligere dækning af forhold ved tagkonstruktionen. Selskabet har anført, at det ikke er dokumenteret, at tagkonstruktionen afviger fra den måde, som tagkonstruktioner blev udført på i 1952, at klageren var advaret om, at der på grund af utæt skorstensinddækning var risiko for skader på andre bygningsdele mere end 4 år, før forholdet blev anmeldt til selskabet, og at der ikke er konstateret mere skimmel i tagrummet, end hvad der kunne forventes ved tilsvarende loftsrum af samme alder, når der ses bort fra overisoleringen, som er anerkendt, og den utætte inddækning, som klageren var advaret imod.

Af revideret taksatorrapport af 21/9 2021 fremgår det, at "Jeg kunne ved min inspektion konstatere, at der er mindre skimmelvækst på undersiden af undertagsplader i krydsfiner. Jeg kunne ligeledes konstatere, at der er mindre skimmelvækst på undersiden af disse krydsfinerplader et stykke ned i etagen nedenunder, som er den egentlige loftetage. Her ses mindre skimmelvækst på det øverste stykke af krydsfinerundertaget. Jeg har ligeledes gennemset billeder, som du har eftersendt til mig, som er taget nede mellem undertagsplader og isoleringsmateriale. Billederne viser mig, at der er mindre skimmelvækst nede i tagkonstruktionen også". Det fremgår også, at "Som følge af min besigtigelse den 09.09.2021 samt fremsendte fotos vurderer jeg, at underside af undertags beklædnings plader samt den synlige del af spær skal skimmelsaneres af skadeservice firma. Jeg vurderer, at der skal foretages en skimmelsanering af det synlige træ i hemsen samt at der skal optages den isolering, der er presset ned oppe fra, som danner tæt rum ud mod pladerne (som er foretaget i forbindelse med udnyttelse af hems). Når dette øverste isoleringsmateriale er fjernet skal skimmelsaneringen foretages et stykke ned på undersiden

af plader. Jeg vurderer ikke, at der er så meget skade, så der skal tages hul på skråvægge i den egentlige loftetage. Denne vurdering er foretaget ud fra, at der ved retablering af hems, vil blive etableret en udluftning af rum mellem isolering og undertags plader, så der ikke vil ske skade som følge af den mindre skimmelvækst nede langs skråvægge. Jeg vurderer ikke, at skimmelvæksten nede langs skråvægge adskiller sig nævneværdigt i forhold til et tilsvarende hus med et tilsvarende tag af samme alder, hvorfor en skimmelsanering i dette område ikke er dækket".

Af rapport af 4/10 2021 fra en rådgivningsvirksomhed rekvireret af klageren fremgår det, at "Ved besigtigelsen er tagkonstruktionen i hems fjernet, her er der synlige tegn på fugt og skimmelsvampe skader på spær og undertag. Det vurderes at disse skader er grundet uhensigtsmæssig konstruktion, denne er ikke udført iht gældende anvisninger, som Byg-Erfa 990920. Generelt fremstår den blotlagte tagkonstruktion med væsentlige skader som sortsværtning på undertag og spær, dette grundet manglende ventilering af tagkonstruktion. Det vurderes at der ikke er en sammenhæng imellem lækage ved skorsten og de registrerede skader på store dele af tagkonstruktionen. Den indtrængende vand ved lækage vurderes at være i et meget begrænset område. Udvendig registreres der fejl ved undertaget som manglende afstandslister imellem tag og taglægter, hvorfor disse fugtbelastes uhensigtsmæssig med risiko for opfugtning, råd og trænedbrydning. Generelt anbefales det at tagsten og undertag fjernes, herefter skimmelsaneres trækonstruktioner, dette kan udføres ved isblæsning, eller ved brug af et produkt som ProtoxHysan efter leverandørens anvisninger. Der udføres kvalitetssikring af skimmelsaneringen, ligeledes udføres der prøver i beboelsen for spredning af skimmelsvampesporer hertil. Tagkonstruktionen genopbygges så der etableres nødvendig ventilering af denne, dette gælder både i skunk, skråvægge så det sikres at konstruktionerne ikke fugtbelastes uhensigtsmæssig, det vurderes at der må forventes yderligere skadeudvikling på den nuværende konstruktion".

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

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på tidspunktet for hendes overtagelse af ejendommen var forhold ved tagkonstruktionen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der bortses fra de forhold som selskabet har anerkendt at dække og oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet har anerkendt dækning for udbedring af den overisolering, der er konstateret over hemsen og for den skimmelvækst, der er en følge heraf.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets taksator på baggrund af sin besigtigelse den 9/9 2021 har vurderet, at der ikke er så meget skade, at der skal tages hul på skråvægge i den egentlige loftetage. Vurderingen er foretaget ud fra, at der ved retablering af hems vil blive etableret en udluftning af rum mellem isolering og undertagsplader, således at der ikke vil ske skade som følge af den mindre skimmelvækst, der er konstateret ned langs skråvægge.

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1.16 med karakteren K3, at "Inddækning omkring skorstenen er utæt. Note: Sælger oplever periodisk fugtindtrængning ved slagregn og bestemte vindretninger". Ligeledes fremgår det af tilstandsrapportens sælgeroplysninger, at "Vandindtrængning ved skorsten efter at anvendelsen af denne er ophørt. Skorsten er efterfølgende afblændet".

Hvad angår skimmelforekomster i tagkonstruktionen under hemsen 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 bygnin-

Ankenævnet for Forsikring

24.

98738

gen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Nævnet finder derfor, at skimmelforekomsten ikke i sig selv udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at der i det væsentlige er konstateret forekomster af skimmelsvamp i ejendommens lukkede konstruktioner, og at selskabets taksator på baggrund af sin besigtigelse har vurderet, at skimmelvæksten ned langs skråvæggene ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til et tilsvarende hus med et tilsvarende tag af samme alder. Nævnet har også lagt vægt på, at der ikke ved målinger i beboelsesrummene er konstateret påvirkning af indeklimaet i boligen på grund af skimmelsvamp.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder indholdet af rapporter af 11/2 2021 og 4/10 2021 – 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