

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 24. maj 2023 blev i sag nr. 99080:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. Sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 7/12 2022 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?"

Klager ønsker at skaden dækkes af ejerskifteforsikringen tegnet hos Dansk Boligsikring."

Klagerens advokat har i brev af 7/12 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Med overtagelsesdag den 1. august 2021 købte ... Købsaftale vedlægges som bilag 1.

I forbindelse med handlen blev der udarbejdet en tilstandsrapport, jf. bilag 2.

Klager indgik aftale om tegning af ejerskifteforsikring med indklagede. Ejerskifteforsikringen vedlægges som bilag 3.

Efter overtagelse har det vist sig, at der er væsentlige fugtproblemer ved tagets ovenlysvinduer. Efter klagers opfattelse, er der tale om en eksisterende skade ved husets tag/rytterlys. Klager mener derfor, at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen. Klager har også, i forbindelse med afdækning af skaden, hvilken afdækning endnu ikke er endeligt tilendebragt, søgt rådgivning ved [klagerens byggerådgiver]. [Klagerens byggerådgiver] deltog i besigtigelsen af ... tagvinduer den 19. oktober 2022.

Jeg vedlægger rapport fra [klagerens byggerådgiver] som bilag 4, hvoraf fremgår, at der, efter hans opfattelse, er tale om, at du, som sælger, ikke har oplyst omkring problemer med fugt ved

tages ovenlysvinduer, hvilket han begrundet med – se rapportens siden 2 – at der er foretaget malerreparationer i loftet, og sket delvis udskiftning af inddækninger. [Klagerens byggerådgiver] vurderer, at disse reparationer er udført i den tid hvor du har ejet ejendommen, og som jeg kan forstå, på baggrund af de oplysninger der ligger i sagen, er siden 2017.

Indklagede har afvist kravet den 5. november, jf. bilag 5.

Klager har anmeldt sagen overfor den af dem tegnede ejerskifteforsikring, Dansk Boligforsikring A/S, men har fået afslag, jf. bilag 6."

Selskabet har i brev af 29/12 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører kondensdannelser ved ovenlysvinduer, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning.

Sagsfremstilling

Supplerende til klagers sagsfremstilling oplyses følgende.

Klager har tegnet en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning.

Den 18. september 2022 anmelder klager utæthed ved tag/rytterlys, da der var vand på gulvet efter regnvejr. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag A.

Den 19. oktober 2022 blev ovenlysvinduerne (rytterlys) besigtiget af DBF sammen med klagers rådgiver, Besigtigelsesnotat af den 25. oktober 2022 fremlægges som bilag B. Supplerende fotos fra besigtigelsen fremlægges som bilag C.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Uden nærmere præcisering kræver klager, at DBF skal dække skaden. Det formodes derfor, at skaden består i de udførte rytterlys/ovenlysvinduer, som ifølge [klagerens byggerådgiver] giver anledning til kondensdannelser.

Der er tale om en villa fra 2005 med pagodetag og indvendige parallellofter omkring centreret skorsten med pejseindsats. Øverst mod skorstenen er der mellem spærerne monteret specialfremstillede ovenlysvinduer (rytterlys) af 2-lags termoruder med metalprofiler (jf. bilag C, foto 25-27). Ovenlysvinduerne er lokaliseret i husets stue, som er med direkte forbindelse til køkken. Uddrag af byggesag fra 2003 fremlægges som bilag D. Uddrag af salgsopstilling fremlægges som bilag E.

Ved fællesbesigtigelsen den 19. oktober 2022 – hvor ovenlysvinduerne blev besigtiget fra lift – kan det konstateres, at nogle af de oprindelige vinduesinddækninger er udskiftet/repareret og at rygningsten ikke er tilpasset mod skorstenen, men at der derudover ikke kan ses tegn på, at der er eller har været utætheder. Ifølge både DBF's besigtigelseskonsulent og [klagerens byggerådgiver]

ver] skyldes den af klager registreret 'vandindtrængning' derimod kondensdannelse i forbindelse med kuldebro ved ovenlysvinduerne.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ovenlysvinduerne, som udgjorde en dækningsberettigende skade eller nærliggende risiko for skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 og 3.5.

[Klagerens byggerådgiver] påpeger, at der er tale om en primitiv vinduesløsning og at kondensdannelserne skyldes massiv kuldebro som følge af mangelfuld isolering af vindueslysningerne, idet der ikke er isoleret i den øverste del af vindueslysningen (ca. 4-5 cm), som ligger umiddelbart under vinduesinddækningen (jf. bilag 4, side 4-6 øverst). [Klagerens byggerådgiver] anfører desuden, at en enkelt vindueskarm er under nedbrydning af råd som følge heraf.

DBF er ikke uenig i, at der er kuldebroer ved ovenlysvinduerne, men bemærker, at de af [klagerens byggerådgiver] anførte forhold øverst ved vindueslysningen blot bidrager til den kuldebrokonstruktion, som ovenlysvinduerne i forvejen udgør i sig selv.

Selvom det på udførelsestidspunktet hverken var ulovligt eller forkert at anvende 2-lags termoruder som ovenlysvinduer, er – og var – det almindeligt kendt, at der dannes indvendig kondens på 2-lags termoruder i opvarmede beboelsesrum i koldere perioder og i forbindelse med regnvej (hvor det inderste lag glas via metalprofiler mellem glaslagene langs kanterne afkøles i forhold til den varmere indeluft) og at dette på sigt kan give anledning til nedbrydning af det tilstødende vindustræ. BYG-ERFA 030508 'Kondens på glasflader – termoruder og energiruder' fremlægges som bilag F.

Dertil kommer, at lokaliseringen af ovenlysvinduerne - øverst i lofts-/tagkonstruktionen i et rum med pejs og direkte forbindelse til køkken – i perioder giver optimale forudsætninger for kondensdannelser ved ovenlysvinduerne, hvilket gør dem særligt udsatte. At der ca. 17 år efter husets opførelse kan registreres overfladenedbrud i noget af vindustræet er derfor forventeligt.

Håndværksmæssigt dårligt udført arbejde er ikke i sig selv dækningsberettigende under ejerskifteforsikringen.

Da der ikke kan registreres utætheder eller konstruktionssvækkende råd- /fugtskader ved tagkonstruktionen og ovenlysvinduerne, og da periodevis kondensdannelser med deraf følgende overfladenedbrud i vindustræet i øvrigt er sædvanligt forekommende ved alderstilsvarende 2-lags termoruder/ovenlysvinduer, udgjorde de udførte ovenlysvinduer, på overtagelsestidspunktet, hverken en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Klagers krav bør derfor afvises."

Klagerens advokat har i brev af 8/2 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikrings svarskrivelse af 29. december 2022 giver anledning til følgende bemærkninger:

Påstand

Den nedlagte påstand om, at der er tale om en dækningsberettiget skade fastholdes i sin helhed.

Supplerende sagsfremstilling

I forbindelse med sagen har vi, jf. Bilag 5, været i kontakt med de tidligere ejere. Som Bilag 7 fremlægges mail af 11. december 2022 fra tidligere ejer.

Tidligere ejere købte huset i 2017. Som det fremgår af Bilag 7, konstaterede tidligere ejer en revne i zinktaget på kuplen. Han anmeldte sagen til den af ham tegnede ejerskifteforsikring, der efter det oplyste tegnet i Dansk Boligforsikring A/S under policenummer ...

Dansk Boligforsikring A/S betalte omkostningerne for udbedringen, men den skade, der blev udbedret i tidligere ejers tid, er kun blevet delvist udbedret, og alene udbedret på den ene side af pyramidetaget/kuplen.

Der er derfor tale om en særdeles relevant skade, og tale om en skade, som Dansk Boligforsikring A/S under en tidligere ejers ejerskifteforsikring har bekræftet forsikringstilsagn til, og har betalt omkostningerne til udbedringerne af.

Derfor forekommer det særdeles mærkværdigt, at Dansk Boligforsikring A/S ikke nu vil bekræfte forsikringstilsagn til udbedring af den oprindelige skade, der ikke er blevet udbedret korrekt i tidligere ejers tid, og som det fremgår af Bilag 7, så fremgår der følgende 'ejerskifteforsikring (Dansk Boligforsikring A/S) og ... har lavet den nuværende konstruktion ved tag'.

Der er derfor, efter min opfattelse, ikke tvivl om, at Dansk Boligforsikring A/S er forpligtet til at betale skaden på kuplen/pyramidetaget.

Dansk Boligforsikring A/S opfordres til nærmere at redegøre for den i 2017 anmeldte skade, mens tidligere ejere ejede ejendommen ..., samt fremlægge kopi af ejerskifteforsikringspolicen tegnet af tidligere ejere."

Herefter har klagerens advokat fremsendt brev af 15/2 2023, hvori det bl.a. er anført:

"I fortsættelse af mit indlæg af 8. februar 2023 har jeg yderligere tilføjelser:

Min klient oplyser, at det er alene på den ene side af skorstenen, der er skiftet zink. Det er min klients opfattelse, at der fortsat er fejl ved de tre andre sider. Det betyder således, at Dansk Boligforsikring A/S, der har haft anmeldt en skade under policenr. ... ikke har udbedret skaden fuldt ud.

Dansk Boligforsikring A/S anmodes om at dokumentere, hvilke arbejder, der er udført under den hos Dansk Boligforsikring under policenr. ... anmeldte skade. Kopi af beskrivelse af arbejdet samt faktura imødeses."

Hertil har selskabet i brev af 13/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"På vegne af Dansk Boligforsikring A/S (DBF) skal jeg hermed fremkomme med DBF's bemærkninger til klagers høringssvar af den 8. og 15. februar d.å., som ikke giver anledning til ændring af selskabets opfattelse af sagen.

Klager anfører, at kondensdannelsen ved ovenlysvinduet i pyramidetaget skyldes mangelfuld udbedring af en af DBF tidligere dækket tagskade og at det derfor forekommer mærkværdigt, at DBF

ikke nu vil bekræfte dækningstilsagn. Derudover anfører klager, at den oprindelige skade ikke dengang blev udredt korrekt af DBF og anmoder derfor DBF om at fremlægge dokumentation for det tidligere udførte udbedringsarbejde.

Påstanden er ubegrundet og baseret på en faktisk forkert opfattelse.

Som det også fremgår af fremlagte besigtigelsesnotat (bilag B), har DBF tidligere, i forhold til en tidligere ejer og under en anden police, dækket udbedring af zinktag på kuppel over sydvestvendt indgangsparti/karnap samt zinktag over nordøstvendt stor kvist. Under udbedringen af den nordøstvendt kvist blev der givet dækning for udførelse af nyt undertag ved denne tagflade, hvor det derfor også var nødvendigt at fjerne og genoplægge tagsten og rygning-/gratsten samt montere nye lægter og klemmer. Dækningstilsagn og erstatningsopgørelse fra tidligere sag fremlægges som bilag G. Tilbud på udskiftning af undertag mv. fremlægges som bilag H.

Den tidligere sag hos DBF har intet med kondensdannelserne ved ovenlysvinduerne på pyramidetaget at gøre, hverken direkte eller indirekte, da disse både [klagerens byggerådgiver] og DBF's besigtigelseskonsulent er kuldebrosrelateret. Om klager bevidst sætter lighedstegn mellem kuplen over indgangspartiet og ovenlysvinduerne på pyramidetaget, eller om klager er i vildfarelse herom, er uvist. Faktum er dog, at kuplen og kvisttaget fra tidligere forsikringssag er 2 selvstændige konstruktioner, lokaliseret 2 forskellige steder ved husets tagkonstruktion og med 2 andre skadesårsager end kuldebrosrelateret kondensdannelse (kuplen og kvisten fra tidligere forsikringssag fremgår af bilag C, foto 28 og 54).

Klager har derfor heller ikke antageliggjort, at der er en sammenhængen mellem kondensdannelserne ved ovenlysvinduerne og de tidligere skader ved kuppeltaget og kvisttaget eller udbedringen af disse.

DBF fastholder derfor, at klagers krav bør afvises.

Klagen kan derfor behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Heroverfor har klagerens advokat i brev af 28/3 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Dansk Boligforsikring A/S' høringsvar af 13. marts 2023 giver anledning til følgende bemærkninger:

Påstand

Den nedlagte påstand om, at der er tale om en dækningsberettiget skade fastholdes i sin helhed.

Supplerende sagsfremstilling

Da der nu fra Dansk Boligforsikring A/S' side er sket beskrivelse af, hvilke skader der har været udbedret under ejertid, hvor der således er sket en afklaring af, at skaden er i kuplen og ikke på pyramidetaget, frafalder jeg på vegne af ..., det fremsatte synspunkt.

Imidlertid er det fortsat min opfattelse, at der er tale om en dækningsberettiget skade, som er en skjult skade og således henviser jeg til bilag 4, der er en besigtigelse af [klagerens byggerådgiver], idet der fremgår følgende konklusion:

Ankenævnet for Forsikring

6.

99080

'Det er undertegnede vurdering, at det vand der ses at give problemer, er kondensdannelser, forårsaget af en primitiv vinduesløsning og mangelfuld isolering af lysning, der danner en massiv kuldebro'

I forbindelse med ... køb af ejendommen er der udarbejdet en tilstandsrapport med lb.nr. ... Denne rapport oplyser intet omkring utætheder eller fugt ved ovenlysene i pyramidetaget.

Sælger har ikke oplyst om disse forhold uagtet sælger jf. bilag 7 har været fuldt ud bekendt med kondensdannelserne og endda har foretaget malerbehandling, hvilket også fremgår af ovennævnte bilag 4. Det bemærkes for en god ordens skyld, at ..."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilstandsrapport af 4/8 2020 samt fotografier. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af skadesanmeldelse af 18/9 2022 fremgår bl.a.:"

Hvornår blev skaden opdaget(dato)	torsdag, 1 september 2022
Hvordan blev skaden opdaget	Der var vand på gulvet efter regnvejrr
Hvori består skaden (hvad er skadesramt)	Utæt tag/rytterlys

"

Af klagerens byggerådgivers notat af 20/10 2022 fremgår bl.a.:

" Den 19.10.2022 foretog undertegnede en besigtigelse af ovennævnte ejendoms tagvinduer.

Ved besigtigelsen deltog udover undertegnede en tømrer og formand fra tømrerfirmaet ..., og delvist en taksator fra Dansk Boligforsikring. Lofterne blev besigtiget fra gulv på det indskudte dæk og taget udvendigt blev besigtiget fra lift.

Besigtigelsen havde til formål at finde årsagen til at der er fugtproblemer ved tagets ovenlysvinduer.

Følgende kunne konstateres:

Indvendigt

- På lofterne under vinduerne kunne der på alle 4 sider ses aftegninger af vand der har løbet ned af overfladen, dog er der mest på siderne vendende mod nord og vest
- På lysninger kan der ses at der har løbet vand fra karme ned mod lofter
- Der var kondens på alle ruder i ovenlysvinduerne
- Der ses tydelige tegn på bevægelser i materialerne på lysninger og ved overgangen mellem lysninger og lofter
- En enkelt karm er tydeligvis under nedbrydning af råd. Der er ikke foretaget nærmere undersøgelse af dette da det ikke var muligt at komme helt op til vinduerne, derfor kan det ikke udelukkes at flere karme er beskadiget
- Karmen der er under nedbrydning, er tydeligt forsøgt malerbehandlet, i området med nedbrydning
- Det er desuden tydeligt at lofterne er blevet pletmalet der hvor der sandsynligvis tidligere har været aftegnning af løbere

Udvendigt

- Ovenlysvinduerne er udført meget simpelt med en karm påmonteret en termorude. Da der ikke er nogen fals til fastholdelse af ruden, er den fastholdt i bund med 2 plastklodser. I siderne er termoruden afdækket med en aluliste der er skruet fast, men ikke er tætsluttende mod ruden
- Mellem vinduerne og tagsten er der tætnet med en 'wacaflex' inddækning der er af forskellig type, og tydeligvis af forskellig alder
- Ved at løfte en del af inddækningen ved det ene vindue kunne det konstateres at undertaget ikke er tætsluttende til vindue, at lysningen ikke er isoleret og at dampspærre ikke er udført tætsluttende til lysning
- Ved åbningen indtil lysningens bagside kunne der ikke konstateres nogen form for tegn på at der er trængt vand ind i konstruktionen

Der henvises til de indsatte foto nederst i dette notat.

Konklusion

Det er undertegnedes vurdering, at det vand der ses at give problemer, er kondensdannelser, forårsaget af en primitiv vinduesløsning og mangelfuld isolering af lysning, der danner en massiv kuldebro.

Tilstandsrapport

I forbindelse med nuværende ejers køb af huset var der udarbejdet en tilstandsrapport med nummer ...

Ved gennemgangen af sælgers oplysninger til tilstandsrapporten er der ikke oplyst noget omkring utætheder eller fugt ved ovenlysene. Efter undertegnedes vurdering burde sælger have oplyst omkring forholdet da der tydeligvis er foretaget malerreparation af lofter og delvis udskiftning af inddækninger, og at disse reparationer vurderes at være udført i sælgers ejertid af huset.

Udbedring

På det foreliggende grundlag er det ikke muligt at beskrive en udbedringsmetode og dertil hørende udbedringsomkostninger. For at komme frem til en løsning skal der udføres yderligere destruktive indgreb indefra med demontering af lysning og en større åbning af taget udefra.

De destruktive indgreb kan udover at finde en løsning, også give et billede af om der sket indtrængning af vand i konstruktionerne som følge af den mangelfulde udførelse af undertaget.

Håber ovennævnte giver et grundlag for at kan komme videre med sagen. Er der behov for det står jeg selvfølgelig til rådighed."

Af selskabets besigtigelsesnotat af 25/10 2022 fremgår det bl.a.:

"Anmeldt forhold omhandler:

Utæt rytterlys

...

Konklusion

Løbende skjolder på lysning og lofter skyldes kondens fra ruder i rytterlys grundet kuldebro. Der ses ingen tegn på utætheder fra vinduerne, da indtrængende vand vil løbe bag lysning, og ind i

samling mellem loft og lysning eller ned ved ydervægge. Her ses inden skjolder, undertag under vindue mod sydvest ses uden tegn på vandindtrængning.

Der ses ingen vandindtrængning fra den dårligt tilpassede rygning, da der er etableret inddækninger mod skorstenen.

Fugeslip omkring skorstensinddækningen har ikke forårsaget vandindtrængning, da der er dette tilfælde ville løbe vand ned langs skorstenen. Det kunne der ikke på besigtigelsen observeres.

Der ses tegn på, at sælger har malet flere steder på loftet, som at dække løbende skjolder, der ses ved at der er malet på loftet med en anden glans end den oprindelige.

Vinduet ses at være fra juli 2003. 'kondens problematikken' har været til stede siden opførelsen.

Vinduet er specielt designet og fabrikeret til huset.

FT Rådgiver ... er til stede på besigtigelsen, men besigtiger blot fra jord og gulv. [Klagerens byggerådgiver] oplyser at kuldebroen ikke må være til stede jf. BR

BR-S 98 beskriver: 5.6.2 – højst u-værdi $2,3\text{W/m}^2\text{K}$ for ovenlys – en termorude som 6-20-6 har u-værdi på $1,1\text{W/m}^2\text{K}$

8.5 stk. 1.

Vinduer, yderdøre, ovenlys, glasvægge, porte og lemme mod det fri eller mod rum, der er uopvarmede eller opvarmet til en temperatur, der er mere end 8°C lavere end temperaturen i det aktuelle rum. $2,9\text{W/m}^2\text{K}$

Byggesag, digitale oplysninger, historik

Byggesag 2005 er låst hos kommunen, forsikringstager har sendt færdigmelding pr mail. – Det ses at huset er opført efter bygningsreglement BR-S 98

DMI vejarkiv fra 1. september ses det, at der har været tørvejr hele døgnet jf. bilag_01

Observationer og målinger

Opbygning

...

Rytterlys ses opbygget med to lag termorude 6-20-6. Inddækning omkring vindue og undervinduer er udført som BMC/komproment aluflex inddækning. Indvendigt ses lysning udført i gips op mod karmtræet.

Inddækning

...

Inddækning under vindue ses med afskallet maling, og set løs i bunden på sydlige side af vinduet

...

Inddækning ses repareret med anden inddækningsmateriale end det oprindelige

...

Inddækninger

...

Inddækning ses i bunden af vindue at være udskiftet til perform/wakaflex eller lign

...

Inddækning ses intakte, med vedhæftning til tegl, og ses uden afskalning i maling

...

Inddækningen ses at være trykket, og med anlæg på tagsten. Inddækningen ses med afskalning i malingen.

Rygnings afslutninger

...

Rygning ses ikke at være tilpasset op mod skorstensinddækning. Der ses aluflex inddækning fra bag skorstensinddækning og ned på vindue. Gummifuger i indskud (zink inddækning) ses med fugeslip

Løbende skjolder og maling

...

Der ses løbende skjold fra glas og et kort stykke ned på loftet

...

Der ses løbende skjolder på loftet, og der ses reparationsmalet med anden glas end oprindelige maling.

...

Der ses mindre løbende skjolder på loftet, og der ses reparationsmalet med anden glas end oprindelige maling.

Løbende skjolder

...

Der observeres løbende skjolder fra midt vindue, og ned til kip af kvist, og derfra løbende ned langs kehl i begge sider

...

Der ses løbende skjold langs kehl. Mod vest løber skjold til ydervæg, mod øst stopper skjold ca midt på kehl.

...

Tilstandsrapport

Bemærkninger: Side 6 pkt. 2 Beboelse: tag besigtiget fra terræn

Anmærkninger: Side 8 pkt. 1.11 – manglende ventilation af tagrum

Sælgeroplysninger: Side 18. pkt. 2.1 – tag på kanap udskiftet

Jf. tidligere police ... ses zink på kvist også udskiftet, og det må formodes, at der er lavet ny inddækning under vinduet i denne forbindelse"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3.Hvilke forhold er dækket?

3.1 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, svækkelse, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger."

Ankenævnet for Forsikring

10.

99080

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2005 – den 1/8 2021. Klageren anmeldte den 18/9 2022, at tag/rytterlys var utæt. Klageren kræver, at selskabet dækker skaden.

Klageren har anført, at der er væsentlige fugtproblemer ved tagets ovenlysvinduer. Klageren har henvist til, at klagerens byggerådgiver har konkluderet, at "det er undertegnede vurdering, at det vand der ses at give problemer, er kondensdannelser, forårsaget af en primitiv vinduesløsning og mangelfuld isolering af lysning, der danner en massiv kuldebro". Klageren har anført, at der intet fremgår omkring utætheder eller fugt ved ovenlysene i pyramidetaget i tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at de udførte ovenlysvinduer på overtagelsestidspunktet hverken udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har anført, at der ikke kan registreres utætheder eller konstruktionssvækkende råd-/fugtskader ved tagkonstruktionen og ovenlysvinduerne. Selskabet har anført, at periodevis kondensdannelser med deraf følgende overfladenedbrud i vindustræet er sædvanligt forekommende ved alderstilsvarende 2-lags termoruder/ovenlysvinduer.

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade. Det er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet bemærker videre, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade, at der påvises håndværksmæssige mangler ved udførelsen af en bygningsdel. Afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at det må anses for antageligt, at den omfattende kondensdannelse skyldes konstruktionsbetingede forhold

ved de omhandlede ovenlysvinduer, der på overtagelsestidspunktet kunne udgøre skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen, og herunder beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotografier, at ejendommen er opført i 2005, samt at det fremgår af notat af 20/10 2022, at der på besigtigelsestidspunktet "var kondens på alle ruder i ovenlysvinduerne" og at der "ses tydelige tegn på bevægelser i materialerne på lysninger og ved overgangen mellem lysninger og lofter".

Nævnet har også lagt vægt på, at der er konstateret følgeskade i form af råd. Nævnet henviser til, at det fremgår af klagerens byggerådgivers notat af 20/10 2022, at "en enkelt karm er tydeligvis under nedbrydning af råd", at "der er ikke foretaget nærmere undersøgelse af dette da det ikke var muligt at komme helt op til vinduerne, derfor kan det ikke udelukkes at flere karme er beskadiget" og at "**Konklusion:** Det er undertegnede vurdering, at det vand der ses at give problemer, er kondensdannelser, forårsaget af en primitiv vinduesløsning og mangelfuld isolering af lysning, der danner en massiv kuldebro."

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 25/10 2022, at de løbende skjolder på lysning og lofter skyldes kondens fra ruderne grundet kuldebro, at der ses tegn på at sælger har malet flere steder på loftet, og at kondensproblematikken har været til stede siden husets opførelse.

Ankenævnet for Forsikring

12.

99080

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, og klageren skal i fællesskab lade foretage en uvildig sagkyndig undersøgelse, der kan be- eller afkræfte antagelsen om, at den omfattende kondensdannelse skyldes konstruktionsbetingede forhold ved de omhandlede ovenlysvinduer, der på overtagelsestidspunktet kunne udgøre skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal afholde udgifterne ved undersøgelsen og inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Klagegebyret tilbagebetales



Jens Kruse Mikkelsen

formand