

# Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. december 2023 blev i sag nr. 99420:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

ETU Forsikring A/S  
Hærvejen 8  
6230 Røddekro

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 24/2 2023 til nævnet har klageren bl.a. anført:

**"Kort redegørelse for sagen**

Vi refererer til vedhæftede bilag 'Ankenævn for forsikring vedr. tag\_ skade ...', hvor sagen er fremført med dokumentation af forløb, afslag og argumentation.

**Kort redegørelse:**

Der er ikke nogen tvist om skadeomfang, men på hvorvidt vi kendte til skaden da vi købte huset. Det gjorde vi ikke. Vi havde en forventning til noget skimmelsvamp i undertaget, som vi så via loft-rummet, og hvilken vi forhandlede afslag på baggrund af. Dette forholder forsikringsselskabet sig alene til.

Det var dog ikke den viden vi var i besiddelse af da vi indgår endelig handel.

Ovenstående var en indledningsvis observation og afslag, som der efterfølgende skulle opnås kendskab til via allongen til tilstandsrapporten (tagbesigtigelse af den dertil ansvarlige byggesagkyndige), da taget ikke var besigtiget i den første tilstandsrapport.

Hverken i tilstandsrapport, eller den efterfølgende allonge, blev skimmelsvamp anmærket eller anden væsentlig skade på taget. Vi kunne derfor ikke få anledning til at tro noget væsentligt var galt, men forventede i stedet, som en naturlig konsekvens heraf, at vores egen observation var en fejl - eller noget andet uvæsentligt end skimmel.

Således udnytter vi heller ikke forbehold til at udtræde af aftalen, hvilket vi naturligvis ville have gjort, hvis vi var bekendt med denne væsentlige skade - eller bedt om kompensation svarende til fuld dækning (nyt tag).

## Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af skade (tagudskiftning)"

Klageren har i mail modtaget af nævnet 24/2 2023 bl.a. anført:

"I forbindelse med vores interesse for huset modtager vi tilstandsrapport på huset 12. december.

Efter vi har underskrevet købsaftalen 16. december, genbesigtiger vi huset med hjælp fra en bekendt, tidligere byggesagkyndig 19. december. Han beretter mundtligt, at han kan se noget skimmel i undertaget. Det blev vurderet, at omfanget af det, vi kunne se, i givet fald kunne udbedres ved simpel skimmelsanering og en mindre omkostning.

Da vi fremsender forbehold 21. december, beder vi, som et af forbeholdene, om en allonge til tilstandsrapporten på tagbesigtigelse, således vi kunne få vished om tagets tilstand (og mulighed for udtrædelse af aftale hvis væsentlige anmærkninger) – således ville vi også få vished om det, vi umiddelbart havde vurderet som skimmelsvamp.

Den 23. december modtages allongen. Her fremgik der ikke noget om skimmel, på trods af at taget var undersøgt.

På baggrund af de foreliggende oplysninger, herunder at der hverken i Tilstandsrapporten eller allongen til denne fremgik noget om skimmel, og **at allongen blev udarbejdet og modtaget efter vores egen observation** (og efter forhandling af afslag), fik vi ikke anledning til at tro, at noget væsentligt var galt, og betvivlede vores egen observation, hvorfor vi kunne vi indgå endelig handel.

Forløbet forklares og dokumenteres nærmere nedenfor vedr. korrespondancen og argumentationen med forsikringselskabet.

Den 10. februar 2022 overtog vi ejendommen. Efter overtagelsen rettede vi henvendelse til [skimmelfirma] for at få kontrolleret de pletter, vi fortsat kunne se ved overtagelsen – og om det i givet fald var noget, der krævede en mindre skimmelsanering. Fredag 18. februar 2022 aflægges de besøg ved Bygningsingeniør ... Han rapporterer følgende (jf. bilag 9):

*'Efter besigtigelsen af loftrummet i går må jeg desværre meddele dig, at vi ikke kan tilbyde dig en skimmelsanering. Der er simpelthen ikke tilstrækkelig frihøjde i loftrummet til, at vi hverken kan eller må udføre arbejdet. Jeg mener ikke, at en skimmelsanering er praktisk muligt. Såfremt I ønsker at fjerne skimmel, vurderer jeg det desværre nødvendigt at udskifte tagbrædder, efter fjernelsen af brædderne vil det være muligt at afrense spær oppefra. Ved udskiftning af tagbrædder vil det samtidig være nærliggende at rette op på tagkonstruktionens ventilationsforhold, ved at rette isolering og sikre tilstrækkelig ventilation i både tagfod og kip. Alternativt kan der foretages en kold tågesprøjtning af loftrummet. Jeg kan dog ikke garantere for effekten, og det vil ikke være muligt at udtage kontroltests i de utilgængelige områder.'*

Det viste sig dermed, at der rent faktisk var en væsentlig og omfattende skimmelskade.

Vi var ikke bekendte med dette omfang af skaden, hverken da vi indgik købsaftale, eller da vi overtog ejendommen. Omfanget kom helt uventet bag på os – særligt fordi den specifikke undersøgelse af taget og efterfølgende allonge til tilstandsrapport, ikke nævnte skimmelsvamp med et enkelt ord. Tværtimod gav den os den forventning, at det ikke var skimmel, eller at det på ingen måde kunne være væsentligt eller materiel skade.

Vi blev efter overtagelse af huset ligeledes bekendte med, at udbedring af skaden ikke kan ske ved at foretage almindelig afrensning (skimmelsanering) af de træbrædder, der er ramt af skimmel, men alene ske ved udskiftning af hele taget. Ingen af de konstaterede forhold er nævnt i tilstandsrapporten eller allongen – hverken omfanget af skimmelsvampen i undertaget eller omfanget af forkert ventilation.

Tagproblemerne blev efterfølgende også konstateret af OBH Rådgivende Ingeniører, jf. bilag 8, som forsikringsselskabet sendte ud for at besigtige skade ifm. vores anmeldelse.

Der er således ingen tvist om skadesomfanget, men derimod hvorvidt vi kendte til skaden, da vi købte huset. Det gjorde vi ikke. Vi havde forud for allongens modtagelse en forventning til et mere begrænset omfang skimmel, men vi kendte ikke til det skadesomfang, der senere viste sig at være.

Vores forventning blev positivt, og afgørende, påvirket af, at den specifikke tagbesigtigelse (allonge) ikke nævnte skimmel, hvorfor vi ikke kunne forvente, der var noget væsentligt galt, og at vores egen observation var en fejl.

## Dækning

Skimmelsvamp er en i retspraksis og ankenævnet anerkendt dækningsberettiget skade. Den forkerte ventilation er ligeledes omfattet af forsikringens dækning, idet der er tale om et forhold, som giver nærliggende risiko for skade – i dette tilfælde i form af skimmelsvamp.

Afgørende for om forsikringen dækker er, om forsikringstager er bekendt med skaden, herunder skadens faktiske omfang på tidspunktet for købsaftalens indgåelse.

Det fremgik hverken af tilstandsrapport eller allongen til denne på besigtigelse af taget, at der var nogen skade i form af skimmel i undertaget, ligesom det heller ikke fremgår, at der er manglende ventilation. Kun vores egen byggesagkyndig konstaterede en smule skimmel, men i et begrænset omfang. Dette var før, vi fik en specifik undersøgelse af taget (allonge), som netop skulle klarlægge tagets generelle tilstand og give vished om vores indledende formodning.

Da tagbesigtigelsen af bygningssagkyndig og den dertil hørende allonge til Tilstandsrapporten var stort set anmærkningsfri vedr. tagets tilstand, og således heller ikke nævnte det mindste om skimmel, kunne vi ud fra anmærkningerne ikke forvente væsentlige omkostninger relateret til taget, eller tro på den formodning, vi havde haft inden. Væsentlig kunne den ikke være. Endelig handel indgås derfor på et af allongens misledt og fejlagtigt oplyst, og for os skjult, grundlag.

Vi derfor hverken vidste eller burde have vidst, at der var omfattende skimmelskade i hele undertaget og i en sådan grad, at taget skal skiftes.

## Uoverensstemmelse med forsikringsselskabet

Forsikringsselskabet afslår dækning ved mail fra ... (Ejerskifte- og Skade afdelingen) af 16.05.2022, 31.05.2022, 28.06.2022 og 12.09.2022 (bilag 6) samt fra den Klagesansvarlige af 07.10.2022 (bilag 7) ud fra følgende:

1) Vi har kendt til skaden inden aftalens indgåelse og er blevet kompenseret med 100.000 kr. som følge heraf

Forsikringsselskabet motiverer sin begrundelse ud fra:

2) 2 eksempler fra retspraksis

3) Vi skulle have hidkaldt ekspertvurdering fra Byggesagkyndig, og forbehold for byggesagkyndig ikke besigtiger alt

## Ad 1) vores kendskab til skaden og compensation i købesum

Som det er beskrevet tidligere og som det følgende dokumenteres ud fra advokatforbeholdet og den dialog, der er foregået omkring behandlingen af dette mellem os, advokat og mægler, er 100.000 kr. ikke forhandlet med baggrund i en egentlig compensation. Den blev forhandlet på baggrund af en indledningsvis formodning og med forbehold i et kendskab vi skulle tilegne os ved den efterfølgende tagbesigtigelse af Bygningssagkyndig. Denne ekspertvurdering skulle netop give os kendskab til tagets tilstand og tryghed i handlen.

Jf. skadesanmeldesen (bilag 3) foretog vi inden købsaftalens indgåelse besigtigelse af ejendommen med bistand fra en bekendt, pensioneret byggesagkyndig, der gennemgik ejendommen med os. Vi konstaterede, ud fra det vi kunne se fra loftlemmen en smule skimmel i undertaget og vurderede i relation hertil, at ventilationen kunne være udført forkert.

Vi anslog, at den skimmel, vi formodede, der var, ud fra vores umiddelbare syn, kunne udbedres ved at foretage en simpel skimmelsanering indenfor maksimalt 35.000 kr., hvortil ventilation også blev udbedret.

I den efterfølgende dialog med vores advokat gør vi opmærksom på vores formodning, og vi lader derfor de 35.000 kr. være udgangspunkt for dialogen med sælger, hvortil vi også noterer, at der skal foretages ny besigtigelse af taget af byggesagkyndig (allonge til Tilstandsrapporten) for at få vished om situationen og tagets generelle tilstand.

Sælger havde selv en betinget købsaftale vedr. anden ejendom, og var opsat på at få lukket en købsaftale inden d. 24. december 2021. Dette er et væsentligt parameter for, hvordan og hvorfor forskellige følgende prismekanismer omkring en forventet omkostning på 35.000 kr. bliver kompenseret med 100.000 kr. jf. følgende.

Allonge til tilstandsrapporten er ikke modtaget, da vi underskriver købsaftalen den 16. december, hvorfor advokaten tager nedenstående to forehold, i blandt andre, d. 21. december 2021, jf. bilag 4. Mægler svarer senere samme dag (rød), mens vores advokat slutteligt svarer med gulmarkeret tekst:

2. Ved byggeteknisk gennemgang blev det konstateret, at ejendommens loftrum mangler ventilation, og at der derfor at konstateret skimmelangreb deroppe, se vedhæftede foto. Kan sælger venligst udbedre dette inden overtagelsesdagen. Købers byggesagkyndige siger, at det man skal er:

*Alt træværk (tagbrædder og spær) skal afrensnes og behandles for skimmel af anerkendt skimmel-firma*

*Taget skal ventileres efter gældende regler til ventilation af taget således der er fri ventilations-mellemrum mellem isolering og tagbrædder*

*Isolering skal eftergås*

- Skimmelrapport af tagrummet og dokumentation for arbejdets udførelse

Eller hvis sælger foretrækker det kunne det løses med et prisafslag på kr. 100.000 og så må køber selv udbedre det.

Sv. Mægler/Sælger: Sælger foretrækkes løsning om prisreduktion og accepterer afslag på kr. 100.000,-, såfremt at øvrige bemærkninger i nærværende skriv accepteres af køber.

Sv. Advokat/Køber: Fint/aftale, laver du et pristillæg ved lejlighed (behøver ikke nødvendigvis at være inden endelig handel, da denne mail jo er bindende)

3. Det forudsættes venligst at jeg modtager følgende til godkendelse:

- I modtagne tilbud på ejerskifteforsikring, vil man ikke dække taget, fordi taget p.g.a. sne ikke er besigtiget. Sælger/mægler bedes således sørge for at taget snarest muligt genbesigtiges en dag, hvor der ikke er sne, så jeg modtager tillæg til tilstandsrapport herom og tilbud på ejerskifteforsikring uden forbehold for tag.

Sv. Mægler/Sælger: Det accepteres at sælger indhenter tillæg til tilstandsrapport hvor taget besigtiges og nyt ejerskifteforsikrings tilbud fremskaffes og fremsendes. Da køber har haft sagkyndig ude og besigtige, som har 'godkendt' taget for køber, må køber tåle indholdet af tillægget og tilbuddet på ejerskifteforsikring som knyttes hertil, således at forbeholdet er opfyldt ved nærværende accept af indhentelse af tilbud og nyt ejerskifteforsikringstilbud.

Sv. Advokat/Køber: Accepteret med den tillægsaftale jeg har skrevet ovenfor om tåle grænsen på kr. 35.000. (jf. dialog i forbindelse med forbehold – indsat nedenfor):

Vedr. tålegrænse nævnt ovenfor ifm. 'Accepteret med den tillægsaftale jeg har skrevet ovenfor om tålegrænsen' (reference: bilag 4b):

Sælger sørger for allonge til tilstandsrapport og nyt tilbud på ejerskifteforsikring.

Handlen er betinget af, at det nye forsikringstilbud ikke har en klausul der gør, at de ikke dækket taget, og

At der ikke ved allongen kommer punkter i rapporten om taget, som vil koste mere end kr. 35.000 at udbedre.

Dialogen der har pågået mellem os, sælger, mægler og advokat har således hele tiden været på en forventet maksimal skadesudmåling på 35.000 jf. gulmarkeret tekst i forbeholdenes punkt 3 (bilag 4) – men fortsat med forbehold for et kendskab til tagets tilstand, vi skulle opnå kendskab til efterfølgende ved modtagelsen af allongen jf. punkt 3 (bilag 4) sort markeret tekst.

Det har i dialogen være drøftet, hvordan den praktiske samlede udbedring skulle foretages af sælger, da der var kort tid til overtagelse, og da huset var udlejet til tredjemand (indtil overtagelsestidspunktet), hvorfor de ikke havde let adgang. Vi foreslår derfor sælger/mægler at blive kompenseret med samlet 100.000 kr. for at stå med besværet ved overtagelsen, men forbeholder os, at det kendskab vi måtte få til tagets tilstand i den efterfølgende allonge, og de dertil samlede udbedringsomkostninger, ikke måtte overstige 35.000 kr. jf. forbeholdenes punkt 3. Altså, vi blev

kompenseret 100.000 kr. for at stå for en totalomkostning på maksimalt 35.000 kr. Afslag blev således indgået, inden vi modtog allongen til tilstandsrapporten, og forbehold sikrede os, at vi kunne udtræde af aftalen, hvis samlede udbedringsomkostninger var større end 35.000 kr.

Allongen modtages efterfølgende den 23. december 2021 (dvs. efter afslagets indgåelse, hvorfor afslag ikke er givet på baggrund af en faktisk konstateret skade forud for endelig handel – og hvor størrelsen således heller er udmålt og baseret på en faktisk skade, men baseret på forudgående forventning, sælgers situation og at vi skulle stå med besværet).

Tålegrænsen blev ikke vurderet overskredet, da **allongen stort set er anmærkningsfri** jf. bilag 2, og væsentligst for **os nævnte den ikke noget om skimmelsvamp**. Skimmel er ikke nævnt, hverken som 'kritisk skade', 'alvorlig skade', 'mindre alvorlig skade' eller 'mulig skade'.

**Vi fik derfor ikke anledning til at tro, der var noget væsentligt galt, og betvivlede som naturlig konsekvens heraf, at det var skimmelsvamp, vi selv havde set**, når en fuldstændig tagbesigtigelse (ekspertvurdering) ikke nævnte det. Det, vi selv troede var skimmelsvamp, var lige til at se, når man åbnede loftslemmen, så dette ville en tagbesigtigelse, i vores øjne, som minimum også have set. Det fremgår således også af Tilstandsrapportens s. 4, at dette (svampeskader og skader der nedsætter bygningens funktion og værdi – som således også må vurderes væsentlig økonomisk set) er en af byggesagkyndiges væsentlige observationspunkter:

*'Den bygningssagkyndige kigger på skader, som **reducerer bygningens funktion og værdi nævneværdigt**. Det kan eksempelvis være **svampeskader**, konstruktionsfejl eller sætningsskader'.*

Det fremgår desuden af s. 21. i Tilstandsrapporten, at *'Bygningerne vurderes ud fra det, den bygningssagkyndige umiddelbart kan se... isolering i skunke og tagrum fjernes ikke for at kigge på de bagvedliggende konstruktioner'*. **Dette var netop i overensstemmelse med vores forventning om, at 1) tagrum ville blive besigtiget, og 2) at byggesagkyndige ville anmærke det i allongen, vi selv havde haft frit udsyn til at se fire dage forinden, hvis det var skimmel, da det er normal praksis, og specielt da allongens eneste formål var tagbesigtigelse.**

Allongen koordineres desuden af mægler, som jf. mailkorrespondancen og forbeholdene, er gjort bekendt med vores oprindelige formodning om, at der var skimmel i undertaget, og det må derudfra forventes, at fokus på dette er forstærket i besigtigelsen, da vi efterspurgte besigtigelsen ud fra vores formodning.

Vi skriver derfor til vores advokat, at vi på baggrund af den modtagne allonge godt vil overtage risikoen ved selv at stå for anmærkningerne/udbedringer. Dette ville vi naturligvis ikke have gjort, hvis vi var bekendt med en væsentlig skade, da vi på dette tidspunkt stadig havde mulighed for at udtræde af aftalen eller lade sælger udbedre materielle omkostninger/skader over tålegrænsen (35.000 kr.) – således kan vi heller ikke efterfølgende have været i ond tro, da vi kunne have udtrådt af aftalen, hvis vi blev bekendtgjort med væsentlig skade, ligesom det også bevidner, at skaden for os var skjult jf. pga. allongens misledning.

Vores advokat er enig i, at anmærkningerne i allongen er uvæsentlige og skriver således også til os d. 23. december 2021 (bilag 5):

*Hej [klageren]  
Så lykkedes det. Dejligt.*

*Lidt punkter fik taget, men umiddelbart gætter jeg på at det er mindre end kr 35.000, så sælger ikke skal betale noget.*

*Synes I at jeg bekræfter at I godkender rapporten (som ting I selv udbedrer) og erklærer handlen endelig?*

*Eller synes I for en sikkerheds skyld at jeg skriver handlen er endelig nu, og så kan køber og sælger i løbet af januar få tjekket om de nye punkter koster mere eller mindre end kr. 35.000 jfr vores særaftale.*

Vi er enige i dette og svarer advokaten således senere samme dag (bilag 5):

*Hej ...*

*Vi har nu tænkt så det har knaget :-)*

*Vi har svært ved at vurdere omstændighederne af de respektive punkter. I øvrigt er der tilføjet punkt 14 og 15 som vedrører garagen også. Vi tænker dog at det nok kun drejer sig om +/- 20 tDKK i den ene eller anden retning - og det var jo ikke det, der var hovedet på sømmet i vores forbehold - det var mere om der kom en overraskelse til over 100 tDKK.*

Handlen blev følgende endelig d. 27. december 2021.

Det fremgår af korrespondancerne, at vi ikke havde grund til at tro, at der var noget væsentligt galt med taget, og at det beløb og det omfang vi maksimalt har kunnet forvente har været op til 35.000 kr. Samtidig fremgår det også, at afslaget i købesummen på 100.000 kr. ikke var en skadesudmåling, men alene at da sælger af tidsmæssige årsager, jf. overtagelse i februar, ikke har kunnet nå at udbedre forhold i tilstandsrapporten selv, herunder taget, ville vi have et større nedslag (præmie) for at stå med det besvær, der er ved det samtidig med indflytning, klargøring af bolig, ... mv. Der er således ikke tale om, at vi er blevet kompenseret 100.000 kr. i forhold til en skadesudmåling af skimmelsvamp-problemer.

## **Ad 2) To eksempler fra retspraksis**

I mail pr. 31.05.2022 (jf. bilag 6) anfører ... (Ejerskitte- og Skade, ETU) to eksempler fra retspraksis, 93752 og 93012, for hvorfor der ikke er dækning:

...

Vedr. 93752 ser vi dog, at pågældende Klager havde indhentet tilbud på udbedring og havde været vel vidende om omfanget af respektive skade. Dette adskiller sig helt væsentligt fra vores situation, da vi jo netop havde bedt om en allonge (ekspertvurdering) specifikt med henblik på besigtigelse af taget, for at få klarhed over tagets tilstand, og fik med en næsten anmærkningsfri rapport, hvor intet omtalte skimmel, ikke anledning til at tro, at der var noget væsentlig galt.

...

Vedr. 93012 mener vi også, retspraksis adskiller sig helt væsentligt fra vores situation. Respektive forhold fra Klager var nævnt i tilstandsrapport. Dette var det ikke hos os. Vi, og Klager i eksemplet, har begge fået afslag i handelspris, men vores afslag vidner om, **at vi ikke har været bekendt med tilstanden og vores afslag blev først efterfølgende accepteret af os på baggrund af en anmærkningsfri allonge til tilstandsrapport**, som netop først blev lavet efter afslagets indgåelse, men til hvilken tilstandsrapport vi netop havde forbehold for væsentlige skader - således også tilvejebringelse af kendskab, som ville bringe klarhed over vores egen initiale observation. Vi havde netop taget forbehold for et samlet skadesomfang, hvortil vi stadig kunne afstå indgåelse af handel eller

lade sælger udbedre væsentlige omkostninger over tålegrænsen. Men med anmærkningsfri allonge får vi ikke anledning til at tro, at der er noget væsentligt galt overhovedet. Derudover lægger afgørelsen fra eksemplet vægt på, at huset var fra 1930, og at murværk af den alder måtte forventes at være mere porøst end nyere murværk. Netop dette adskiller sig også fra vores, da vores tag blev lagt i 2004, hvilket ikke kunne give anledning til at tro, at der var noget væsentligt galt, og faktisk var et væsentligt paramenter for, at vi indgik en handel, da vi ikke ville stå overfor en tagudskiftning.

### **Ad 3) Vi skulle have hidkaldt ekspertvurdering fra Byggesagkyndig, og forbehold for byggesagkyndig ikke besigtiger alt**

Som beskrevet i ovenstående argumentationer, har vi netop hidkaldt ekspertvurdering ved at bede om en specifik tagbesigtigelse fra Byggesagkyndig og allonge til tilstandsrapporten, hvor vi netop ville få en rapport at forholde os til og vurdere på, for så vidt angår tagets tilstand og synlige skader. Da det vi selv formodede var skimmelsvamp var lige til at se fra inspektionslemmen til loftrummet, og vores observation kun var 4 dage før Byggesagkyndiges tagbesigtigelse/allonge, havde vi en naturlig forventning til, at dette var anmærket i allongen, såfremt det var skimmel (og var af et sådan væsentligt omfang, at taget står til udskiftning). Som beskrevet i afsnit 'kendskab til skaden og kompensation i købesum' ovenfor, hvor det citeres fra tilstandsrapporten, hvad man kan forvente af en inspektion, kunne vi netop forvente, at taget var besigtiget og skimmel anmærket, da det vi så **ikke** var skjult. Den mangelfulde tilstandsrapport påvirkede derfor, som en naturlig konsekvens, vores forventning til, hvad vi havde observeret, og derfor fik karakter af en for os skjult skade. Vi er derfor meget uenige i, at forsikringsselskabet undsiger sig dækning ud fra et forbehold om, at byggesagkyndig ikke besigtiger alt, da dette burde være anmærket.

### **Krav mod bygningssagkyndige**

I mail af 31.05.2022 (bilag 6) af ... anføres det, at vi kan gøre krav gældende mod den bygningssagkyndige, hvis vi mener, at der er fejl i Tilstandsrapporten. Vi ser det i respektive dialog som, at forsikringsselskabet godt selv kan se, at der er tale om en fejl eller forseelse i allongen – men dette er jo netop, i givet fald, forsikringsselskabets regreskrav mod den for allongen ansvarlige bygningssagkyndige.

Det vil sige, at hvis der har været tale om en fejl, hvilket der vel må forventes at være tale om, når så væsentlig en skade ikke har været anmærket, og det har fået os til at indgå endelig købsaftale (vi havde jo forbehold mod væsentlige skader og kunne i yderste konsekvens have udtrådt af aftalen), så har vi jo netop været uoplyste om den faktiske skade, som har fået karakter af skjult skade for os pga. mangelfuld oplysning i allongen.

### **Afslutning**

For så vidt angår vores forsikring og dækningsberettigelsen, købte vi netop en udvidet 10-årig forsikring for ikke at skulle stå i en sådan situation, såfremt uheldet skulle være ude.

Større tagreparation har i processen omkring vores boligsøgning været vores største bekymring. Vi har derfor også haft en forsigtig adfærd og netop gjort, hvad vi kunne for at forebygge risici og overraskelser omkring taget i processen for boligkøbet, og for ikke at ende i en sådanne situation. Herunder har vi bedt om allonge til tilstandsrapporten for selv at løse, hvad der måske kunne blive et problem uden at forsikringen på et tidspunkt skulle komme i spil – og tog de forbehold i købsaftalen, der skulle til for, at der var mulighed for at kunne udtræde af købsaftalen, hvis en allonge viste noget væsentligt i forhold til netop taget.

Vi er dog ikke i allongen til tilstandsrapporten blevet oplyst, som man bør kunne forvente at blive oplyst, hvorfor vi naturligt kun kunne vurdere det, vi indledningsvist selv havde set, som værende harmløst eller fejlagtig observation, og derfor kunne vi indgå en endelig handel.

Forsikringssselskabet fastholder sin afgørelse alene med henvisning til den begrundelse for afslaget mægler indsatte i købsaftalen, men ikke omstændighederne for, hvad der lå til grund for afslaget, og hvad der lå til grund for den viden vi baserede købsaftalens indgåelse på. Afslag i købesum var baseret på en forventning og lå forud for en allonge til Tilstandsrapporten på en specifik tagbesigtigelse, hvilken der stadig blev taget forbehold for trods indgået afslag. Afslaget blev lavet tidligt i processen, da sælger var afhængig af hurtig handel pga. egen betinget købsaftale. Allongen (ekspertvurderingen) var anmærkningsfri, og gav dermed ikke anledning til at tro, at der var noget væsentligt galt, hvormed vi indgik i en endelig handel – omvendt havde vi netop mulighed for at udtræde af handlen, hvis noget væsentligt var galt, hvilket understreger, at vi har været i god tro mod allongen. Af dialogen mellem os og advokaten fremgår det således også, at vi vurderer taget til at være sundt, og der ikke forventedes omkostninger selv i niveauet 20.000 kr. Det viste sig efterfølgende, at taget står til udskiftning.

Det har derfor været en for os skjult skade, og vi har **på ingen måde** have kunnet været klar over omfanget, når allongen ikke har haft en eneste anmærkning til dette. Hvordan skulle vi som uprofessionelle, almindelige huskøbere kunne vurdere det anderledes?"

Selskabet har i brev af 10/3 2023 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

## **"Indledning:**

Klageren har pr. 10. februar 2022 tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning under police ... med betingelserne EJE-02.

## **Sagsfremstilling:**

Klageren konstaterer den 18. februar 2022, at der er skimmelsvamp i udhæng af undertag, som ikke kan udbedres, fordi der ikke er tilstrækkeligt plads i loftrummet. Der henvises til anmeldelsen fremlagt af klager som bilag 3. anmeldelsen (bilag 3) fremgår også:

Inden købsaftalens indgåelse foretog vi besigtigelse af ejendommen med bistand fra bekendt pensioneret sagkyndig. Han konstaterede en smule skimmel, og at ventilationen i loftrummet var forkert. Vurderingen var, at den skimmel vi kunne se, ud fra den adgang vi havde, kunne udbedres ved at foretagesimpel afrensning af de træbrædder, der var ramt af skimmel, hvorefter taget skulle ventileres efter gældende regler. Vi fastsatte en bagatelgrænse overfor sælger på 35.000 kr., som vi ville hæftefor mht. samlet udbedring af tagomkostninger, og lod dette være udgangspunkt for videre forhandling samt bagatelgrænse for en følgende allonge til tilstandsrapport.

Af tillæg til købsaftale af 22. december 2021 (bilag 11) fremgår:

## **3. Ændring/tillæg til købsaftale**

Det er mellem parterne aftalt at købesummen reduceres med kr. 100.000,00, som afslag til udbedring af skimmel i loftrum.

Årsagen for nedslag i købesummen fremgår af korrespondancen mellem klagers advokat og ejendomsmægleren fremlagt som bilag 4, hvoraf fremgår:

## Advokatforbehold og korrespondance mellem advokat og mægler på dette

Sort = forbehold

Rød = Mæglers svar til forbehold

Gulmarkering = Advokats endelige svar til Mægler

2. Ved byggeteknisk gennemgang blev det konstateret, at ejendommens loftrum mangler ventilation, og at der derfor er konstateret skimmelangreb deroppe, se vedhæftede foto. Kan sælger venligst udbedre dette inden overtagelsesdagen. Købers byggesagkyndige siger, at det man skal er:

- Alt træværk (tagbrædder og spær) skal afrensnes og behandles for skimmel af anerkendt skimmelfirma
- Taget skal ventileres efter gældende regler til ventilation af taget således der er fri ventilationsmellemrum mellem isolering og tagbrædder
- Isolering skal eftergås
- Skimmelrapport af tagrummet og dokumentation for arbejdets udførelse

Eller hvis sælger foretrækker det kunne det løses med et prisafslag på kr. 100.000 og så må køber selv udbedre det.

Sælger foretrækker løsning om prisreduktion og accepterer afslag på kr. 100.000,-, såfremt at øvrige bemærkninger i nærværende skriv accepteres af køber.

Fint/aftale, laver du et pristillæg ved lejlighed (behøver ikke nødvendigvis at være inden endelig handel, da denne mail jo er bindende)

Ejerskifteforsikringen afviser, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade med henvisning til, at klager allerede inden købet af ejendommen har været vidende om skimmel i loftkonstruktionen, og i den forbindelse har handlet forholdet af med sælger ved indgåelse af tillæg til købsaftalen (bilag 11). Selskabet henholder sig til det anførte fra ejerskifteforsikringen i bilag 6, som der henvises til, hvilket også gør sig gældende i forhold til svar fra klageansvarlig i bilag 7.

Klageren anfører i klagen,

1. at klager ikke kendte til skaden, da klager købte huset – dog havde klager en forventning til noget skimmelsvamp i undertaget, som klager inden købet havde observeret, og afslaget er forhandlet på baggrund af dette.

2. at klager antog, at egen observation af svimmelsvamp måtte være en fejl med henvisning til at hverken tilstandsrapport (bilag 1) eller allonge til tilstandsrapport (bilag 2) havde anmærkning om skimmelsvamp.

Dette giver ikke selskabet anledning til en anden vurdering af forholdet, da klager i henhold til bilag 3, 4 og 11 inden købet af ejendommen har været bekendt med forekomst af skimmel i loftet, og som følge heraf har anmodet tilbud på skimmelsanering jfr. bilag 3.

Endvidere må det lægges til grund, at klager ved accept af tilbud om ejerskifteforsikringen har været bekendt med, at de foreliggende tilstandsrapporter ikke er fyldestgørende, idet manglende ventilation og skimmelangreb i loftrummet blev konstateret ved den byggetekniske gennemgang inden købet.

Endelig må det lægges til grund, at nedslag i købesummen er givet til udbedring af manglende ventilation og skimmelangreb i loftrummet, som blev konstateret ved den byggetekniske gennemgang inden købet.

### **Selskabets vurdering:**

Efter almindelig erstatningsretlige og forsikringsretlige principper er det klager som kravstiller, der har bevisbyrden for at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade omfattet af ejerskifteforsikringen, herunder bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse. Denne bevisbyrde har klager ikke løftet."

Klageren har i mail modtaget af nævnet 27/3 2023 bl.a. anført:

"Vores beviser er fremført. Selskabets høringssvar giver ikke anledning til yderligere bevisførelse, da der ikke er noget væsentlig nyt fremført af selskabet i høringssvaret. Vi kommenterer dog svarene, da der af selskabet laves fejlreferencer i argumentationen (og deraf også konklusioner), og det således fortsat ikke forholder sig til den faktiske situation, og det kendskab vi har haft ved aftalens endelige indgåelse.

ETU konkluderer, at vi som kravstiller ikke har løftet bevisbyrden, og gør desuden gældende, at vi var bekendte med det fulde skadesomfang, da vi indgik købsaftale. Dette bestrides. Vi har netop fremført beviserne for, at vi ikke havde og ikke kunne have kendskab til den reelle skade, og således heller ikke omfanget heraf, på aftaletidspunktet for købsaftalens endelige indgåelse.

Som beskrevet i klagen fik vi inden handlens indgåelse via vores bekendte, tidligere byggesagkyndige forventning om, at der var lidt skimmelsvamp i undertaget, da der kunne ses nogle mørke pletter, og at dette i givet fald kunne afrenses ved simpel skimmelsanering. Efter konstateringen af pletterne, bad vi om en ny besigtigelse af den byggesagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapport på huset. Efter denne besigtigelse modtog vi en allonge, hvoraf intet om skimmel fremgik.

Det forhold, at vores egen bekendte formodede pletterne kunne være skimmel, på baggrund af hans observation, og at det i givet fald var af et omfang, der maksimalt krævede simpel/let skimmelsanering, sammenholdt med, at der intet fremgik i allongen, medførte, at vi indgik købsaftalen i den tro, at der ikke kunne være tale om væsentlig skade på taget og at vores bekendte havde taget fejl af de mørke pletter i forhold til den lettere gennemgang, vi lavede - i værste fald, at der var tale om et mindre bagatellignende forhold i form af lidt skimmel, der kunne fjernes ved skimmelsanering.

Vi gør derfor gældende, at vi ikke var bekendte med det fulde skadesomfang, da vi indgik købsaftalen. Tværtimod var vores kendskab, at der ikke var nogen væsentlig skade relateret til skimmel i overensstemmelse med tilstandsrapportens allonge.

Vi fastholder naturligvis vores krav for dækning af skaden.

### **Kommentarer på selskabets svar**

Selskabet vurderer med deres sagsfremstilling, med reference til afslag i købsaftalen og dialog med advokaten, at vi har været bekendt med skaden. De anvendte dialoger i referencerne, er dog netop foregået forud for den modtagne allonge, som skulle skabe klarhed over situationen og

forud for forbehold. Afslag og mistanke er derfor ikke en del af det endelige kendskab, vi har, da købsaftalen indgås, da allongen har misledt om de faktiske omstændigheder for taget, hvormed vi indgår endelig handel.

Selskabet argumenterer med følgende i deres høringssvar:

*'Ejerskifteforsikringen afviser, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade med henvisning til, at klager allerede inden købet af ejendommen har været vidende om skimmel i loftkonstruktionen, og i den forbindelse har handlet forholdet af med sælger ved indgåelse af tillæg til købsaftalen (bilag 11). Selskabet henholder sig til det anførte fra ejerskifteforsikringen i bilag 6, som der henvises til, hvilket også gør sig gældende i forhold til svar fra klageansvarlig i bilag 7.'*

*'Endelig må det lægges til grund, at nedslag i købesummen er givet til udbedring af manglende ventilation og skimmelangreb i loftrummet, som blev konstateret ved den byggetekniske gennemgang inden købet'.*

Det er ikke korrekt, at forholdet er handlet. Hvad der var handlet, var en formodning, hvortil forbehold definerede en tålegrænse for udfaldsrummet for en efterfølgende ekspertvurdering (allonge), der skulle klarlægge de samlede 'forhold' for taget – dvs. tagets tilstand, og om det var indenfor tålegrænsen DKK 35.000. Da allongen først modtages efterfølgende, kan det endelige aftaleforhold ikke juridisk være indgået på det tidspunkt, forsikringsselskabet påstår – ligesom det tidsmæssigt ikke kan have været muligt. Dette har vi løftet bevisbyrden på.

Forsikringsselskabet oplyser, at vi inden handlens indgåelse og som følge af et kendskab til skimmel i loftrummet, anmodede om tilbud på skimmelsanering:

'Klageren anfører i klagen,

1. at klager ikke kendte til skaden, da klager købte huset – dog havde klager en forventning til noget skimmelsvamp i undertaget, som klager inden købet havde observeret, og afslaget er forhandlet på baggrund af dette.

2. at klager antog, at egen observation af svimmelsvamp måtte være en fejl med henvisning til at hverken tilstandsrapport (bilag 1) eller allonge til tilstandsrapport (bilag 2) havde anmærkning om skimmelsvamp.

Dette giver ikke selskabet anledning til en anden vurdering af forholdet, da klager i henhold til bilag 3, 4 og 11 inden købet af ejendommen har været bekendt med forekomst af skimmel i loftrummet, og som følge heraf har anmodet tilbud på skimmelsanering jfr. Bilag 3'

Dette er ikke korrekt.

Vi rekvirerede ... fra [skimmelfirma] efter overdragelsen af huset, da mørke pletter fortsat var i undertaget, og tilbud blev som følge deraf indhentet. Det vil sige, tilbud har ikke været hentet forud for handlen eller husets overtagelse, og kan derfor ikke lægges til grund for, om vi har været vidende om den reelle skade.

Vedr. punkt 1 er afslaget handlet pba. en mistanke, hvortil der var forbehold, som definerede en tålegrænse for udfaldsrummet for en efterfølgende ekspertvurdering (allongen).

Vedr. punkt 2 er det naturligvis klart, at når en allonge specifikt på taget ikke anmærker skimmel-svamp, giver det ikke forstærket mistanke til at tro, at der er en væsentlig skade på taget, men at man i stedet misledes i god tro til ikke at tro på sin egen formodning og tror selvfølgelig på, at ta-gets tilstand er i overensstemmelse med allongens konklusioner.

Vi forstår ikke rigtigt henvisningerne til bilag 3, 4 og 11 i argumentationen om, at vi har været be-kendt med skaden. Hvad der nævnes om skimmelsvamp og observation har jo netop ligget forud for allongen, og tillægget til købsaftalen bilag 11 blev således også lavet forud herfor (tager sel-skabet fejl af procesforløbet?). Den efterfølgende dialog med advokaten i forbindelse med hand-lens endelige indgåelse bevidner jo netop også, at vi ikke kunne forvente, der var noget væsentligt galt med taget, hvilket advokaten således også bekræfter i sin mail.

Det er nyt i sagen, at vi som forsikringstager skal være bekendt med, at foreliggende tilstandsrap-porter ikke er fyldestgørende:

'...det lægges til grund, at klager ved accept af tilbud om ejerskifteforsikringen har været bekendt med, at de foreliggende tilstandsrapporter ikke er fyldestgørende...'

Vi var naturligvis bekendte med, at den oprindelige tilstandsrapport ikke var fyldestgørende, da taget eksplicit var undtaget i denne – og netop derfor anmoder vi om en allonge til denne speci-fikt på taget. Hvorfor skal vi på forhånd, eller efterfølgende, tro den ikke er fyldestgørende, og hvor lang skal rækken være af myndige ekspertvurderinger/allonger være forud for en hushandel? Allongen skulle jo netop klarlægge tagets tilstand, hvormed vi kunne vurdere vores formodning og de forbehold, der var indgået.

Desuden, vores 'lette' gennemgang med en bekendt, tidligere byggesagkyndig, som godt nok bli-ver refereret til som 'byggeteknisk' gennemgang, betyder, at vi laver de respektive forbehold i af-talens indgåelse for netop at kunne vurdere tagets tilstand i en allonge og dermed få en rigtig ek-spertvurdering. Denne skulle jo netop give os den faglige vurdering af tagets tilstand og danne det endelige informations- og beslutningsgrundlag for os, og forventes naturligvis at være fyldestgø-rende, hvilket de respektive forbehold og dialog med advokat og mægler bevidner. Hvad vi så med vores lette gennemgang fra stigen til inspektionslemmen, kunne vi kun forvente også at ville være set ved inspektionen ifm. tagbesigtigelsen til allongen – og derfor blev vi af den klare over-bevisning, at det ikke kunne være nogen væsentlig skade.

Allongen dannede således grundlaget for vores kendskab til tagets tilstand på aftaletidspunktet for handlens indgåelse. Havde vi været bekendt med den reelle skade og omfanget heraf, havde vi naturligvis ikke indgået en handel, når vi havde forbehold for maksimale omkostninger op til en tålegrænse på DKK 35.000. Hvis vi ikke havde tillagt allongen værdi af betydning, havde vi jo ikke taget advokatforbehold til den eller bedt om en allonge i første omgang. Vi var derfor, og som en naturlighed, i god tro mod, at allongen selvfølgelig var fyldestgørende."

Selskabet har i brev af 17/4 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers bemærkninger giver ikke selskabet anledning til at ændre sin vurdering, men giver dog anledning til følgende bemærkninger:

Faktum er, at klager har haft kendskab til forholdet før forsikringens tegning, at forholdet er ind-gået som led i klagers forhandling med ejendommens sælger.

Selskabet fastholder, at klager inden køb af ejendommen har været bekendt med forekomst af skimmel i loftrummet – allerede fordi det af tillæg til købsaftale af 22. december 2021 (bilag 11) fremgår:

### 3. Ændring/tillæg til købsaftale

Det er mellem parterne aftalt at købesummen reduceres med kr. 100.000,00, som afslag til udbedring af skimmel i loftrum.

Det forhold, at klager først efter overdragelse af ejendommen rekvirerer ... fra [skimmelfirma] og indhentning af tilbud på skimmelsanering, kan ikke føre til et andet resultat.

Det kan heller ikke føre til et andet resultat, at skimmelsaneringen ikke kan foretages som antaget af klagers byggesagkyndig, der ved byggeteknisk gennemgang inden købet konstaterede skimmelangreb jfr. bilag 4.

På baggrund af bilag 4 må tillige lægges til grund, at afslaget er givet til udbedring af skimmel i loftrummet.

Klager anfører at have forbehold for maksimale omkostninger op til en tålegrænse på kr. 35.000. Dette stemmer dårligt overens med det anførte i bilag 4 samt det faktum, at der er givet et afslag på kr. 100.000 til udbedring af forholdet.

Med henvisning til bilag 4 må det lægges til grund, at klager inden købet af ejendommen er bekendt

med, at der skulle foretages skimmelsanering af loftrummet. Klager kunne således have gjort handlen betinget af, at skimmelsanering foretages inden overdragelsen eller have sikret sig at afslaget ville dække omkostninger til skimmelsanering som skitseret i bilag 4.

Afgørende for selskabets vurdering er, at klager har været bekendt det anmeldte forhold allerede inden tegningen af ejerskifteforsikring, og derfor er forholdet omfattet af dækningsundtagelsen i punkt 4.3. i betingelserne.

### 4. Hvad dækker forsikringen ikke?

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

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

4.2 Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

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

Det forhold, at klager ikke forud for forhandling med sælger har haft tilstrækkeligt kendskab til skadesomfanget kan ikke føre til et andet resultat.

### Selskabets vurdering:

Efter almindelig erstatningsretlige og forsikringsretlige principper er det klager som kravstiller, der har bevisbyrden for at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettigende skade omfattet af ejerskifteforsikringen, herunder bevisbyrden for kravets rigtighed og størrelse.

Denne bevisbyrde har klager ikke løftet, idet det kan lægges til grund at klager inden accept af tilbud om ejerskifteforsikringen har været bekendt med det anmeldte forhold og at forholdet kræver udbedring samt at nedslag i købesummen er givet til udbedring af det anmeldte forhold."

Til dette har klageren fremsendt mail modtaget af nævnet 26/4 2023, hvori det bl.a. er anført:

"Forsikringsselskabets andet høringssvar giver ikke anledning til ændret vurdering af, at skaden er dækningsberettiget.

Selskabets vurderinger skærper sig til, hvad Klager har vidst og ikke vidst. Da allongen netop skulle redegøre for tagets tilstand, og forbehold til denne gjorde det muligt at udtræde af aftalen, hvis Klager var blevet bekendt med væsentlig skade, havde Klager udtrådt af aftalen, hvis bekendt med skaden og/eller omfanget heraf. Det må være naturligt forventet, at når en ekspertvurdering ikke nævner noget væsentligt er galt, giver det ikke Klager anledning til at tro det heller. Afslaget var indgået i de indledningsvise forhandlinger, ud fra en forventning, med tilhørende forbehold for et nærmere kendskab (allonge), og var derfor ikke en del af det vidensgrundlag, der lå til grund for beslutningen. Beslutningsgrundlaget, og således den viden Klager reelt har haft, var udgjort af allongen som først modtages som den sidste del i hele købsprocessen, inden aftalen endeligt indgås.

Klager fastholder uændret sit krav for dækning af skaden.

## **Kommentarer på selskabets andet høringssvar**

*'Faktum er, at klager har haft kendskab til forholdet før forsikringens tegning, at forholdet er indgået som led i klagers forhandling med ejendommens sælger.*

Faktum er, at Klager havde en forventning, som de lavede afslag pba. for at kunne gå videre med købsprocessen. Dette procesforløb er beskrevet i den oprindelige ankeklage. Størrelsen på 100.000 kr. er alene forhandling for at skulle stå med besvær – men ikke for en omkostning på 100.000 kr., men maksimalt 35.000 kr. Væsentligt var det, at dette afslag var forbundet med forbehold for en efterfølgende tagbesigtigelse og allonge, som skulle give klarhed over tagets faktiske tilstand. At denne ikke nævner skimmelsvamp, og når den endda alene var med formålet for en specifik tagbesigtigelse, giver netop ikke Klager anledning til at forvente, der er noget væsentligt galt – end ikke i et omfang i nærheden af 35.000 kr., hvilket klager har dokumenteret i respektive mailkorrespondancer med advokat og mægler – og derfor slet ikke på et niveau, der vil kræve et nyt tag. Klager har derfor ikke haft reelt kendskab til forholdet.

*'Selskabet fastholder, at klager inden køb af ejendommen har været bekendt med forekomst af skimmel i loftrummet – allerede fordi det af tillæg til købsaftale af 22. december 2021 (bilag 11) fremgår...'*

Det er netop væsentligt, at dette, ud over det var baseret på en forventning, er aftalt den **22. december 2021**, hvortil der var forbehold for den ekspertvurdering (allonge), som blev lavet efterfølgende og modtaget først dagen efter **23. december 2021**. Denne skulle netop skabe objektiv klarhed over tagets tilstand og udgjorde beslutningsgrundlaget, forbeholdene var relateret til, og således det endelige vidensgrundlag.

*'Det forhold, at klager først efter overdragelse af ejendommen rekvirerer ... fra [skimmelfirma] og indhentning af tilbud på skimmelsanering, kan ikke føre til et andet resultat'.*

ETU anvendte i første høringsvar denne reference til at dokumentere, at Klager havde været i ond tro ved at have rekvireret [skimmelfirma] inden overtagelse af huset. Det forhold, at Klager dog først rekvirerer [skimmelfirma] efter overtagelse (da pletter fortsat var i undertaget), vidner jo netop om, at Klager har haft tiltro til allongen, at denne har udgjort vidensgrundlaget i den endelige handel, og at Klager derfor ikke har haft grund til at udtræde af købsaftalen via de forbehold, der var lavet.

*'På baggrund af bilag 4 må tillige lægges til grund, at afslaget er givet til udbedring af skimmel i loftrummet.*

*Klager anfører at have forbehold for maksimale omkostninger op til en tålegrænse på kr. 35.000. Dette stemmer dårligt overens med da et anførte i bilag 4 samt det faktum, at der er givet et afslag på kr. 100.000 til udbedring af forholdet.'*

Jf. bilag 4 skriver advokaten til mægler, at hvis sælger foretrækker det, kan prisafslag på 100.000 kr. indgås, og så må køber udbedre. Det fremgår dog netop også, at det ikke er udmålt efter en størrelse på forventet skade, men alene for, at Klager skulle stå med besværet selv. Således fremgår det også efterfølgende, at tillægsaftalen accepteres **dog fortsat forudsat, at skader i allongen ikke beløber sig til over tålegrænsen** (35.000 kr.). Afslag var således givet pba. af en indledningsvis forventning tidligt i forhandlingsforløbet og forud for allongen, som dannede beslutningsgrundlaget og indfrielsen af de aftalevilkår, der var lavet i forbeholdene. Havde allongen været retvisende, var handlen naturligvis ikke indgået, da Klager i givet fald var blevet bekendt med tagets rigtige tilstand og omfanget af skaden, der havde givet mulighed for at udtræde af aftalen. Det bør derfor ikke kunne føre til andet resultat end, at Klager i god tro er blevet misledt af allongen til tilstandsrapporten.

*'Afgørende for selskabets vurdering er, at klager har været bekendt det anmeldte forhold allerede inden tegningen af ejerskifteforsikring, og derfor er forholdet omfattet af dækningsundtagelsen i punkt 4.3. i betingelserne.'*

#### 4. Hvad dækker forsikringen ikke?

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

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

4.2 Forhold vedrørende bygningsdele eller installationer, hvis det er anført i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, at den pågældende bygningsdel eller installation skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige eller den sagkyndige, der har gennemgået elinstallationerne.

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

Klager har ikke været bekendt med 'forholdet', siden købsaftalen i god tro er blevet indgået. Såfremt det anmeldte forhold havde været Klager bekendt, var aftalen som en naturlig følge ikke indgået, jf. de meget ligetil forbehold, der var lavet med mulighed for at udtræde, såfremt Klager var blevet bekendt med skaden og skadesomfanget. Det må samtidig vurderes at være en naturlig følge, at når en ekspertvurdering ikke nævner skimmel, kan det ikke give anledning til at tro, at der er noget væsentligt skaderelateret til taget – og slet ikke i et omfang, der overstiger omtalte tålegrænse på 35.000 kr. Denne gode tro er dokumenteret jf. bilag 5, hvor klager og advokaten overfor hinanden bekræfter, at aftalen kan gøres endelig – og at de endda forventer, at samlede nævnte skader alene beløber sig til under 20.000 kr.

Da vidensgrundlaget og klarheden over tagets tilstand skulle klarlægges i netop en teknisk revisors rapport (allongen til tilstandsrapporten), er køber (Klager) netop forledt til det kendskab, at der ikke har været noget væsentligt galt med taget. Køber er ikke kommet til kendskab om forhold, der gjorde at forbehold var opfyldt – at der var væsentlig skade på taget, og således forhold der oversteg 35.000 kr. Da der netop har været misledt om tagets tilstand fra teknisk revisors rapport, som var afgørende for handlen og købers kendskab, ifalder det ikke undtagelsen for Boligejerskifteforsikringens Forsikringsbestemmelser punkt 4.3. Derimod viser det sig, at der faktisk har været et forhold tilstede ved allongens udarbejdelse, som har virket som en misledning af den indledningsvis forventning, hvorfor betingelse i punkt 3.2 er opfyldt til dækning af skaden jf. punkt 3.1.

### 3.1. Forsikringen dækker

#### 3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

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

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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

### 3.2 Dækningen er betinget af, at:

- Forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og el-installations- rapportens udarbejdelse, eller
- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

### Konklusion

Klager har således tidligere, og i dette Andet Høringssvar, efter almindelige erstatningsretlige og forsikringsretlige principper, fremført dokumentation og bevis for, hvilket informationsgrundlag der har ligget til grund og været udslagsgivende for købsaftalens indgåelse, hvorledes procesforløbet har været, hvad afslag har været baseret på og således, hvorfor det anmeldte forhold udgør en dækningsberettiget skade omfattet af ejerskifteforsikringen.'

Hertil har selskabet i brev af 12/5 2023 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til tidligere anførte fastholder selskabet, at klager ikke løftet bevisbyrden, idet det kan lægges til grund

- at klager inden accept af tilbud om ejerskifteforsikringen har været bekendt med det anmeldte forhold og
- at forholdet kræver udbedring samt
- at nedslag i købesummen er givet til udbedring af det anmeldte forhold.

# Ankenævnet for Forsikring

18.

99420

Det forhold, at klager ikke forud for forhandling med sælger har haft tilstrækkeligt kendskab til skadesomfanget kan ikke føre til et andet resultat, da dette alene skyldes klagers forhold."

Klageren og selskabet har i indlæg af 30/5, 15/6, 3/7, 4/7, 19/7, 22/8, 6/9, 11/9 og 5/10 2023 yderligere kommenteret sagen.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tillæg til købsaftale af 22/12 2021 fremgår bl.a.:

### "3. Ændring/tillæg til købsaftale

Det er mellem parterne aftalt at købesummen reduceres med kr. 100.000,00, som afslag til udbedring af skimmel i loftrum.

Købesummen er derfor ændret til kr. 7.900.000,00 og bankgarantien er ændret til kr. 7.790.000,00."

Af revideret tilstandsrapport af 23/12 2021 fremgår bl.a.:

| BEBOELSE - TAG |                                                                                     |                                                                                        |                                                                                    |            |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Nr.            | Vurdering                                                                           | Skade                                                                                  | Risiko                                                                             | Bemærkning |
| 1              |  | Tagpap (skifertagpap) har mosbegroning flere steder.                                   | Der vurderes at være risiko for følgeskader på længere sigt.                       | -          |
| 2              |  | Glastag over dørparti har manglende tætningsfuge.                                      | Der er risiko for følgeskader.                                                     | -          |
| 3              |  | Inddækninger er manglende og uden løskant langs facade ved karnap og tagflade mod vej. | Der er risiko for fugtindtrængning og dermed følgeskader.                          | -          |
| 4              |  | Der er revnedannelser og afskalninger i skorsten.                                      | Skaden er af et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling på sigt må forventes. | -          |
| 5              |  | Enkelt udhængsbræt er løstsiddende.                                                    | Forholdet vurderes af mindre betydning.                                            | -          |

Af advokatforbehold og mailkorrespondance mellem klagerens advokat og ejendomsmægleren fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

## Bilag 4

...

### Bilag 4a

Advokatforbehold og korrespondance mellem advokat og mægler på dette

Sort = forbehold

Rød = Mæglerens svar til forbehold

Gulmarkering = Advokats endelige svar til Mægler

1. Det forudsættes, at køber ansvarsfrit kan træde tilbage fra handlen, såfremt der ikke opnås vurdering/godkendelse på 80 % realkreditbelåning i et af køber valgt realkreditinstitut senest 5 hverdage fra d.d. Garantifristen er som i købsaftalen eller senest 6 bankdage efter at handlen er endelig. **Accepteres**

2. Ved byggeteknisk gennemgang blev det konstateret, at ejendommens loftrum mangler ventilation, og at der derfor at konstateret skimmelangreb deroppe, se vedhæftede foto. Kan sælger venligst udbedre dette inden overtagelsesdagen. Købers byggesagkyndige siger, at det man skal er:

- Alt træværk (tagbrædder og spær) skal afrensnes og behandles for skimmel af anerkendt skimmelfirma
- Taget skal ventileres efter gældende regler til ventilation af taget således der er fri ventilationsmellemrum mellem isolering og tagbrædder
- Isolering skal eftergås
- Skimmelrapport af tagrummet og dokumentation for arbejdets udførelse

Eller hvis sælger foretrækker det kunne det løses med et prisafslag på kr. 100.000 og så må køber selv udbedre det.

Sælger foretrækkes løsning om prisreduktion og accepterer afslag på kr. 100.000,-, såfremt at øvrige bemærkninger i nærværende skriv accepteres af køber.

**Fint/aftale, laver du et pristillæg ved lejlighed (behøver ikke nødvendigvis at være inden endelig handel, da denne mail jo er bindende)**

3. Det forudsættes venligst at jeg modtage følgende til godkendelse:

- I modtagne tilbud på ejerskifteforsikring, vil man ikke dække taget, fordi taget p.g.a. sne ikke er besigtiget. Sælger/mægler bedes således sørge for at taget snarest muligt genbesigtiges en dag, hvor der ikke er sne, så jeg modtager tillæg til tilstandsrapport herom og tilbud på ejerskifteforsikring uden forbehold for tag.

Det accepteres at sælger indhenter tillæg til tilstandsrapport hvor taget besigtiges og nyt ejerskifteforsikrings tilbud fremskaffes og fremsendes. Da køber har haft sagkyndig ude og besigtige, som har "godkendt" taget for køber, må køber tåle indholdet af tillægget og tilbuddet på ejerskifteforsikring som knyttes hertil, således at forbeholdet er opfyldt ved nærværende accept af indhentelse af tilbud og nyt ejerskifteforsikringstilbud.

**Accepteret med den tillægsaftale jeg har skrevet ovenfor om tåle grænsen på kr. 35.000 (reference til "ovenfor": jf. mailkorrespondance fra advokat nedenfor).**

- Dokumentation for at lejer har opsagt til fraflytning inden overtagelsesdagen. (Sælger indestår for at lejer fraflytter rettidigt, og i modsat kan køber vælge om de vil annullere handlen eller acceptere en forsinkelse). **Punktet accepteres Fint/aftale**
- Dokumentation for hvad lejer har betalt i depositum. Jeg tilbageholder et tilsvarende beløb indtil der kommer en kvittering fra lejer, at der er afregnet depositum og at lejer ikke har noget til gode hos udlejer. (Da køber jfr. Lejeloven kan risikere at hæfte for dette). **Accepteres med den bemærkning, at Jf. sælger er der ikke indbetalt depositum fra lejer. Der fremsendes bekræftelse fra lejer på fraflytningsdato, samt forholdet omkring depositum. Sælger er indforstået med at dette forhold er korrekt, og i modsat kan køber vælge om de vil annullere handlen eller acceptere en forsinkelse Fint – så aftales, at jeg modtager dette inden overtagelsesdagen og inden jeg når til at frigive købesum.**
- Det er aftalt, at sælger færdigmelder de 2 verserende byggesager. Som dokumentation imødeses venligst en ny ejendomsdatarapport, hvor der står "ingen verserende byggesager". **Accepteres – ny ejendomsdatarapport fremsendes snarest at byggesagerne er afsluttet og senest på overtagelsesdagen. Fint – så aftales, at jeg modtager dette inden overtagelsesdagen og inden jeg når til at frigive købesum.**

Såfremt at der ikke måtte være yderligere bemærkninger til ovenstående, imødeser jeg venligst en bekræftelse på at der er enighed om aftale grundlaget, således at vi blot afventer afklaring af pkt 1, omkring 80% belåning.

...

Bilag 4b

Mailkorrespondance mellem Mægler og Advokat om forbehold

**Mail fra Advokat til Mægler 21.12.2021 kl 11.28**

Hej .. (cc [bank], att ...)

Jeg har drøftet købsaftale og bilag med mine klienter, og nedenfor følger mine bemærkninger: Svar bedes venligst anført nedenfor ud for de enkelte punkter, gerne med anden farve for overskuelighedens skyld.

[Bank], giv mig venligst besked, når banken og kreditforeningens vurderingsmand har godkendt handlen (bankgaranti skal ikke stilles før handlen er endelig).

(Jeg holder juleferie fra/inkl. 23/12, men holder min mail åben 23/12 og hverdage mellem jul og nytår, hvis der måtte ske noget, der ikke kan vente til efter nytår).

Oplys venligst sagsnummer ved enhver henvendelse tak.

Med venlig hilsen

...

Advokat

**Mail fra Mægler til Advokat 21.12.2021 kl. 16.17**

Hej ...

Tak for dit skriv af d.d. som kan besvares som følger. Indsat med rødt i dit skriv nedenfor.

...

**Mail fra Advokat til Mægler 22.12.2021 kl. 10.25**

Hej ...

Tak for nedenstående som jeg har drøftet med mine klienter.

Sandsynligheden for at den byggesagkyndige ikke har nogen kritikpunkter til taget når han genbesigtiger i morgen er vel meget stor.

Men, når I sætter det på spidsen, kan mine klienter jo ikke på forhånd acceptere hvad som helst (af potentielle/worse case tagproblemer).

Vores løsningsforslag er derfor at vi aftaler følgende:

Sælger sørger for allonge til tilstandsrapport og nyt tilbud på ejerskifteforsikring.

Handlen er betinget af, at det nye forsikringstilbud ikke har en klausul der gør, at de ikke dækket taget, og

At der ikke ved allongen kommer nye punkter i rapporten om taget, som vil koste mere end kr. 35.000 at udbedre.

Hvis disse betingelser ikke kan opfyldes tager sælger hurtigst og senest 8 hverdage efter allonge og nyt forsikringstilbud stilling til om de vil løse disse problemer på egen regning, herunder betale

# Ankenævnet for Forsikring

21.

99420

udbedringsomkostninger, der overstiger nævnte kr. 35.000. D.v.s. at hvis sælger påtager sig udbedringen, så betaler de denne udbedring (og får den udført inden overtagelsesdagen og får punkterne fjernet fra tilstandsrapporten) og hvis fakturaen overstiger kr. 35.000 fremsender de denne som dokumentation, hvorefter køber betaler differencen på refusionsopgørelsen. Eller, hvis sælger får det udbedret for f.eks. kr. 30.000, så refunderer køber, mod kopi af fakturaen, hele fakturaen.

Hvis der kommer nye punkter om taget, som koster mere end kr. 35.000, men sælger beslutter at de ikke vil påtage sig nogen udbedring/betaling, så tager køber hurtigst muligt efter sælgers beslutning stilling til om de accepterer handlen og løser dette på egen regning, eller om de annullerer handlen.

Håber dette er en løsning, der er fair for begge parter. Højest sandsynligt er der ikke noget galt med taget, så ovennævnte er bare worse case aftale for en sikkerheds skyld.

M.h.t. dine yderligere svar, se nedenfor med gul markering.

Med venlig hilsen

...

Advokat

Mail fra Mægler til advokat 22.12.2021 kl 14.21

Hej ...

Dit svar/forslag af mail d.d. kl. 10.25 accepteres af sælger i sin helhed.

Bekræftelse på opsigelse af lejemål er vedhæftet – underskrevet af ejer og lejer.

Tillæg til købsaftalen med aftalen om prisreduktion, er ved at blive udarbejdet af mit 'back-office' og vil blive lagt op til Nem-id signering hos parterne med inden længe.

Til info kan oplyses, at byggesagkyndig besigtiger taget i morgen torsdag d. 23/12-2021 tidsbestemt til mellem kl. 10.00-12.00. Byggesagkyndig er opmærksom på at det er en hastesag og jeg er blevet 'lovet', at tillæg fremsendes straks, så vi forhåbentlig kan indhente tilbud på nyt ejerskifteforsikringstilbud ligeledes i morgen."

Af mailkorrespondance mellem klagerens advokat og klageren fremlagt af klageren fremgår bl.a.:

**"Mail fra Advokat til køber (os) 23.12.2021 kl. 16.46**

Hej ...

Så lykkedes det. Dejligt.

Lidt punkter fik taget, men umiddelbart gætter jeg på at det er mindre end kr. 35.000, så sælger ikke skal betale noget.

Synes I at jeg bekræfter at I godkender rapporten (som ting I selv udbedrer) og erklærer handlen endelig?

Eller synes I for en sikkerheds skyld at jeg skriver handlen er endelig nu, og så kan køber og sælger i løbet af januar få tjekket om de nye punkter koster mere eller mindre end kr. 35.000 jfr. vores særaftale.

Med venlig hilsen

...

Advokat

**Mail fra køber (os) til Advokat 23.12.2021 kl. 21.39**

Hej ...

Vi har nu tænkt så det har knaget :-)

Vi har svært ved at vurdere omstændighederne af de respektive punkter. I øvrigt er der tilføjet punkt 14 og 15 som vedrører garagen også. Vi tænker dog at det nok kun drejer sig om +/- 20 tDKK inden ene eller anden retning - og det var jo ikke det der var hovedet på sømmet i vores forbehold - det var mere om der kom en overraskelse til over 100 tDKK.

Vi har dog, jf. vores forbehold i købsaftalen, ekstraordinært mulighed for at udbedre tilstandsrapportens forbehold pkt. 1-5 - hvilket vi gerne vil udnytte, henset til den skimmel der er fundet og den dertil bekymring for om det kan være andre steder i fundamentet også, hvormed vi gerne vil jage muligheden for fuld ejerskifteforsikring uden forbehold.

Vi vil tage fat i forsikringsselskaberne og få tilbud på ejerskifteforsikring. Såfremt forbehold vil vi høre dem, om de vil kunne fjerne forbehold såfremt vi udbedrer tilstandsrapportens anmærkninger før indflytning og får lavet ny tilstandsrapport.

Vi foreslår derfor et svar til sælger i retning af (det skal måske lige redigeres og juraskrives lidt?)

'Mine klienter har svært ved at vurdere det eksakte omfang af tilstandsrapportens nye punkter 1-5 og 14-15.

Der er ikke mulighed for at komme i kontakt med byggesagkyndig eller anden vurderingsmand her i helligdagene. De er dog villige til at imødekomme sælgers ønske om at lukke handlen inden den 24/12.

Deres væsentligste punkter er om udbedring af forbeholdene vil kunne fjerne forbehold i en fuld ejerskifteforsikring. Køber vil derfor gerne indhente tilbud på ejerskifteforsikring og såfremt forbehold vil kunne fjernes ved at udbedre eventuelle anmærkninger i den fulde tilstandsrapport vil køber, på købers egen regning, have mulighed for at få adgang til ejendomme for at kunne udbedre disse og få indhentet ny tilstandsrapport og ejerskifteforsikring inden overtagelsesdatoen.

Vi kan derfor godkende købsaftalen betinget af, at køber kan få adgang til huset og udbedre eventuelle anmærkninger fra tilstandsrapportens pkt. 1-15 på egen regning, såfremt dette vurderes af forsikringsselskabet at kunne give anmærkningsfri ejerskifteforsikring'.

Sælger skal ret beset derfor bare give os adgang til hans ejendom, så vi kan udbedre forhold, hvis det kræves, for at kunne få fuld ejerskifteforsikring.

Mvh

[Klageren]"

Af ejerskifteforsikringspolisen fremgår bl.a.:

"I kraft fra: 10.02.2022"

Af skadesanmeldelsen fremgår bl.a.:

**"Hvornår blev skaden opdaget?"**

Dato

18.02.2022

**Hvor er skaden sket?**

Skadested

...

**Er skaden sket i beboelsesbygningen**

Ja

**Er skaden sket i garage/carport**

Nej

**Beskrivelse af skaden**

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

Undertag

**Beskriv skaden (udførlig beskrivelse)**

Skimmelsvamp i udhæng af undertag, som ikke kan udbedres, da tag er etableret med for lidt plads mellem gangbro og kip, som vi ikke var klar over ved købsaftalens indgåelse, og som ikke er nævnt af tilstandsrapport. Taget er således ikke korrekt ventileret, og kan kun udbedres ved udskiftning af tag.

**Anmeldelse af skade på tag vedr. ...**

Taget er lavet med forkert ventilation, hvilket har medført skader i loftrummet i form af skimmelsvamp. Efter overtagelse af ejendommen har vi haft flere fagpersoner ude med henblik på at besigtige skaderne og give tilbud på udbedring. Konklusionen fra samtlige fagfolk har imidlertid været, at der ikke er tilstrækkelig plads i gangbro mellem loft og kip, hvilket indebærer, at der ikke kan foretages korrekt skimmelsanering i udhæng ved gavlen. Det er som følge heraf nødvendigt at fjerne tagkonstruktionen for at kunne afrense skimmelsvampen. Herudover vurderes det, at den forkerte ventilation i loftrummet ikke kan udbedres med den nuværende tagkonstruktion. Udbedring kræver ny tagkonstruktion.

Notat fra Bygningsingeniør ..., fredag 18.02.2022:

*'Efter besigtigelsen af dit loftrum i går må jeg desværre meddele dig, at vi ikke kan tilbyde dig en skimmelsanering. Der er simpelthen ikke tilstrækkelig frihøjde i loftrummet til, at vi hverken kan, eller må, udføre arbejdet. Jeg mener ikke, at en skimmelsanering er praktisk muligt. Såfremt I ønsker at fjerneskimmel, vurderer jeg det desværre nødvendigt at udskifte tagbrædder, efter fjernelsen af brædderne vil det være muligt at afrensespær oppefra. Ved udskiftning af tagbrædder vil det samtidig være nærliggende at rette op på tagkonstruktionens ventilationsforhold, ved at rette isolering og sikre tilstrækkelig ventilation i både tagfod og kip. Alternativt kan der foretages en kold tågesprøjtning af loftrummet. Jeg kan dog ikke garantere for effekten, og det vil ikke være muligt at udtage kontroltests i de utilgængelige områder.'*

Der blev d. 22.04.2002 af forrige ejer af ... ansøgt og bevilget tilladelse til opførsel af nyt tag af [kommunen], hvor taget blev ændret tilbage til 15 graders hældning, den hældning som det har i dag, efter taget blev ændret fra 15 grader til 45 grader i 1976. Vi ved derfor at taget er nyere end fra 2002, hvorfor taget og isolering burde have været lavet med korrekt ventilation og isolering, hvortil der ikke skulle opstå respektive skimmelsvamp.

**Forsikringens dækning**

Vi har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. Forsikringen dækker således både skader og forhold der giver nærliggende risiko for skade samt ulovlige bygningsindretninger. Skimmel-

svamp er en i retspraksis og ankenævnet anerkendt dækningsberettiget skade. Den forkerte ventilation er ligeledes omfattet af forsikringens dækning, idet der er tale om et forhold, som giver nærliggende risiko for skade – i dette tilfælde i form af skimmelsvamp. Der fremgår intet i tilstandsrapporten om, at ventilationen er udført forkert, ligesom det heller ikke fremgår, at der er skimmelsvamp i loftrummet.

Inden købsaftalens indgåelse foretog vi besigtigelse af ejendommen med bistand fra bekendt pensioneret sagkyndig. Han konstaterede en smule skimmel, og at ventilationen i loftrummet var forkert. Vurderingen var, at den skimmel vi kunne se, ud fra den adgang vi havde, kunne udbedres ved at foretagesimpel afrensning af de træbrædder, der var ramt af skimmel, hvorefter taget skulle ventileres efter gældende regler. Vi fastsatte en bagatelgrænse overfor sælger på 35.000 kr., som vi ville hæftefor mht. samlet udbedring af tagomkostninger, og lod dette være udgangspunkt for videre forhandling samt bagatelgrænse for en følgende allonge til tilstandsrapport.

Da taget i første omgang ikke var besigtiget af sagkyndig i tilstandsrapporten, anførte vi, at der skulle laves en allonge til tilstandsrapporten, hvor taget skulle besigtiges, for at vi kunne få nærmere vished om tagets tilstand. Vi anførte således i købsaftalen at vi kunne godkende en handel, såfremt eventuelle anmærkninger ikke ville overstige en sum på 35.000 kr. Af allongen blev der ikke nævnt omfanget af skimmelsvamp og/eller fejl-konstruktion af tag og ventilation, hvorfor vi var i den tro, at skaden og udbedringen heraf var af så begrænset omfang, at vi selv kunne sørge for udbedring efter overtagelse. I stedet for sælger skulle udbedre de mindre "skader" (skimmelsvamp) i undertaget inden boligens overdragelse, aftalte vi et nedslag på DKK 100.000 for at vi gjorde dette selv.

Det indgåede afslag var ikke for at kompensere for skimmelskade, men for at vi selv skulle udføre arbejdet og stå med udbedringsomkostningen indenfor de 35.000, som tilstandsrapporten lagde op til samlede omkostninger ville kunne holdes indenfor, og dels for at lukke handlen. Efter overtagelse har det imidlertid vist sig, at omfanget af skaden, herunder omfanget af skimmelsvampen og den forkerte ventilation, er langt større og mere omfattende, end vi havde kendskab til på tidspunktet for købsaftalens indgåelse. Da omfanget er væsentlig større, kan udbedring ikke ske ved at foretage almindelig afrensning af de træbrædder, der er ramt af skimmel. Udbedring af skimmel og ventilation kan alene ske ved udskiftning af taget, jf. ovenfor. Ingen af de konstaterede forhold er nævnt i tilstandsrapporten, og vi havde ikke kendskab til skadernes omfang - hverken omfanget af den forkerte ventilation eller omfanget af skimmelsvampen i loftrummet - da vi indgik købsaftalen. Vi kunne som følge heraf heller ikke forudse, at en udbedring ville kræve udskiftning af hele taget.

Afgørende for om forsikringen dækker, om forsikringstagervar bekendt med skaden, herunder altså skadens reelle omfang og betydning, på tidspunktet for købsaftalens indgåelse. Det havde vi ikke, og derfor er der efter vores opfattelse tale om en dækningsberettiget skade."

Af mail af 18/2 2022 fra skimmelfirma til klageren fremgår bl.a.:

"Efter besigtigelsen af dit loftrum i går må jeg desværre meddele dig, at vi ikke kan tilbyde dig en skimmelsanering. Der er simpelthen ikke tilstrækkelig frihøjde i loftrummet til, at vi hverken kan, eller må udføre arbejdet.

Jeg mener ikke, at en skimmelsanering er praktisk muligt. Såfremt I ønsker at fjerne skimmel vurderer jeg det desværre nødvendigt at udskifte tagbrædder, efter fjernelsen af brædderne vil det være muligt at afrense spær oppefra. Ved udskiftning af tagbrædder vil det samtidig være nærliggende at rette op på tagkonstruktionens ventilationsforhold, ved at rette isolering og sikre tilstrækkelig ventilation i både tagfod og kip.

Alternativt kan der foretages en kold tågesprøjtning af loftsrummet. Jeg kan dog ikke garantere for effekten, og det vil ikke være muligt at udtage kontroltests i de utilgængelige områder."

Af OBH-gruppens rapport "undersøgelse af misfarvninger i tagkonstruktion" af 25/4 2022, der blev rekvireret af selskabet, fremgår bl.a.:

"Den 25. april 2022 har OBH Rådgivende Ingeniører foretaget en visuel besigtigelse af de konstate- rede misfarvninger på undersiden af tagbrædderne i tagrummet på ovennævnte adresse.

## Baggrund

Der er tale om en ejendom der ifølge BBR registreret er opført i 1936, se foto 1. Bygningen er opført med delvis kælderetage. Ejendommen er opført på støbte fundamenter og ydervæggene er udført som bindingsværk med murede tvl. Tagkonstruktionen er udført som en gitterspær konstruktion med ca. 15 taghældning. Taget er tækket med tagpap på underlag af rugpløjede tagbrædder.

Tagkonstruktionen er ventileret gennem i alt 6 ca. 120 mm ventilationsåbninger i henholdsvis gavl- trekant mod nord, vest og øst, se foto 2, 3 og 4.

Ifølge det oplyste er den nuværende tagkonstruktion opbygget i 2002 hvor taghældningen er bragt tilbage til den oprindelige tagkonstruktions udformning fra opførelsestidspunktet.

Ejeren af ejendommen har konstateret skimmelvækst på undersiden af tagbrædderne i tagrummet.

## Formål

Formålet med besigtigelsen var at derfor foretage en visuel inspektion af det anmeldte forhold på tagkonstruktionen.

## Undersøgelsesresultater

I det følgende henvises til foto 1-8. Bagerst i rapporten findes en generel beskrivelse om skimmelvækst samt en notits om fugt.

Ved besigtigelsen blev tagkonstruktionen omkring loftlemmen undersøgt visuelt. Der er ikke mulighed for at komme rundt i tagrummet på grund af den svage taghældning.

Ved gennemlysning af tilgængelige områder af tagkonstruktionen kunne der visuelt registreres områder med massiv synlig vækst. Vækstområderne er helt primært situeret i tagfoden og på de nedre ca. 2-3 m. På de øvre områder mod kippen kunne der alene registreres lokale områder hvor vækstudbredelsen var meget markant, se foto 6, 7 og 8.

I området omkring loftlemmen blev der udført fugtmålinger med en Timbertest FM 510 indstiksmåler. Som det fremgår af foto 5 blev fugtprocenten i tagbrædderne målt til 8-10 % FK, hvilket svarer til normalt tørt træ, og må anses for at være normalt for årstiden.

### Konklusion

Med baggrund i den her udførte besigtigelse kan vi konstatere at der i tagkonstruktionen og helt primært på de nedre 2-3 m af undersiden af tagbrædderne mod tagfoden kan konstateres synlig vækst af skimmelsvampe.

Da tagkonstruktionen alene er ventileret gennem ventilationsåbninger i kippen på de 3 gavle, vil der med baggrund i tagkonstruktionen svage hældning formentligt opstå 'døde' uventilerede zoner. I vinterhalvåret kan der afhængig af tæthedsplanet mod opholdsrummene tilføres varm og fugtig indeluft op i tagkonstruktionen, som ikke bliver bortventileret i et tilstrækkeligt omfang.

De nuværende fugtprocenter i undersiden af tagbrædderne som blev målt på besigtigelsestidspunktet, er tørre og uproblematisk i forhold til nyudvikling af angreb af skimmelsvampe. I vinterhalvåret må der dog forventes et højere fugtophobning i de svagt ventilerede zoner.

Ved den her udførte besigtigelse er der ikke udtaget prøver for at undersøge hvorvidt de synlige angreb af skimmelsvampe i tagkonstruktionen medfører at skimmelmateriale påvirker indeklimaet i boligen. Ved besigtigelsen blev der ligeledes observeret konstruktionsbetinget skimmelvækst i kælderen samt en forsatsvæg i kælderen. Det kan derfor ved udtagning af eventuelle indeklimaprøver i boligen, være vanskeligt at adskille om en eventuel skimmelpåvirkning kan henføres til konstruktionsbetinget skimmelvækst i kælderen, eller om der ligeledes er et bidrag fra tagkonstruktionen.

Såfremt den konstaterede skimmelvækst på undersiden af tagbrædderne skal fjernes, vil det med baggrund i tagkonstruktionen svage hældning, ikke være muligt at udføre indefra.

Ved en eventuel blotlægning udefra, anbefaler vi at der i forbindelse med retablering udføres en luftspalte på ca. 15-20 mm langs tagfoden hele vejen rundt om bygningen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

### "3. Hvad dækker forsikringen?

#### 3.1. Forsikringen dækker

##### 3.1.1. Udbedring af skade på bygningerne.

3.1.2. Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

#### 3.2 Dækningen er betinget af, at:

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

- Forholdet er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og
- Forholdet konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

#### **4. Hvad dækker forsikringen ikke?**

4.1 Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

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

#### **Nævnet udtaler:**

Klageren overtog i henhold til købsaftalen den forsikrede ejendom – der er fra 1936 – den 1/3 2022. Tagkonstruktionen er udført som en gitterspærkonstruktion med ca. 15 taghældning. Taget er tækket med tagpap på underlag af rugpløjede tag-brædder. Tagkonstruktionen er efter det oplyste udført efter 2002. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 10/2 2022. Klageren anmeldte, at det den 18/2 2022 blev konstateret, at der var "skimmelsvamp i udhæng af undertag, som ikke kan udbedres, da tag er etableret med for lidt plads mellem gangbro og kip, som vi ikke var klar over ved købsaftalens indgåelse, og som ikke er nævnt af tilstandsrapport. Taget er således ikke korrekt ventileret, og kan kun udbedres ved udskiftning af tag". Klageren ønsker, at selskabet dækker en udskiftning af taget.

Klageren har anført, at han ikke kendte til skaden, da huset blev købt. Klageren har anført, at "vi havde en forventning til noget skimmelsvamp i undertaget, som vi så via loftrummet, og hvilken vi forhandlede afslag på baggrund af", men at "det var dog ikke den viden vi var i besiddelse af da vi indgår endelig handel". Ovenstående var en indledningsvis observation og afslag, som der efterfølgende skulle opnås kendskab til via allongen til tilstandsrapporten (tagbesigtigelse af den dertil ansvarlige byggesagkyndige), da taget ikke var besigtiget i den første tilstandsrapport. Klageren har anført, at der hverken i tilstandsrapporten eller i den efterfølgende allonge

blev anmærket skimmelsvamp eller anden væsentlig skade på taget. Klageren har anført, at "vi kunne derfor ikke få anledning til at tro noget væsentligt var galt, men forventede i stedet, som en naturlig konsekvens heraf, at vores egen observation var en fejl – eller noget andet uvæsentligt end skimmel". Klageren har påpeget, at "således udnytter vi heller ikke forbehold til at udtræde af aftalen, hvilket vi naturligvis ville have gjort, hvis vi var bekendt med denne væsentlige skade – eller bedt om kompensation svarende til fuld dækning (nyt tag)". Klageren har anført, at han – med forbeholdet i købsaftalen på maksimalt samlede skader for 35.000,00 kr. – var udtrådt af aftalen, hvis allongen havde beskrevet tagets faktiske tilstand, hvor udbedringsomkostningerne løseligt anslås i omegnen af 500.000,00 kr. Klageren har anført, at "nedslag i købesummen blev forhandlet på baggrund af en forventning og med forudsætning for den efterfølgende allonge, for netop at få kendskab til tagets faktiske tilstand – og derfor det kendskab Klager indgik aftalen på. Forbeholdende bevidner troværdigheden til misledningen, jf. tålegrænsen på 35.000 kr., der var relateret til nedslaget, langt fra blev vurderet nået, hvorfor handel blev indgået". Klageren afviser, at have haft kendskab til tagets tilstand forud for forsikringsaftalens indgåelse, og at "forholdet ikke har været handlet, da allongen ikke gav anledning til at tro, at omkostninger relateret til tagets tilstand var i nærheden af tålegrænsen". Derfor er undtagelsen for dækning i forsikringsbestemmelsernes punkt 4.3 ikke opfyldt. Klageren har henvist til, at det netop fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at der er dækning, hvis et forhold har været klart forkert beskrevet, beskrivelsen har været misvisende eller klart ufyldstgørende, således køber ikke på baggrund af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forsikringen i henhold til punkt 4.3 ikke dækker forhold, som klageren har haft kendskab til forud for tegning af forsikringen.

Det fremgår af advokatforbehold fremlagt af klageren, at "2. Ved byggeteknisk gennemgang blev det konstateret, at ejendommens loftrum mangler ventilation, og at der derfor at konstateret skimmelangreb deroppe, se vedhæftede foto. Kan sælger venligst udbedre dette inden overtagelsesdagen. Købers byggesagkyndige siger, at det man skal er: • Alt træværk (tagbræd-

# Ankenævnet for Forsikring

29.

99420

der og spær) skal afrenses og behandles for skimmel af anerkendt skimmelfirma • Taget skal ventileres efter gældende regler til ventilation af taget således der er fri ventilationsmellemrum mellem isolering og tagbrædder • Isolering skal eftergås • Skimmelrapport af tagrummet og dokumentation for arbejdets udførelse Eller hvis sælger foretrækker det kunne det løses med et prisafslag på kr. 100.000 og så må køber selv udbedre det".

Det fremgår af ejendomsmæglerens svar til forbeholdet fremlagt af klageren, at "sælger foretrækkes løsning om prisreduktion og accepterer afslag på kr. 100.000,-, såfremt at øvrige bemærkninger i nærværende skriv accepteres af køber".

Det fremgår af klagerens advokats svar herpå til ejendomsmægleren fremlagt af klageren, at "fint/aftale, laver du et pristillæg ved lejlighed".

Det fremgår af mail af 23/12 2021 fra klagerens advokat til klageren, at "så lykkedes det. Dejligt. Lidt punkter fik taget, men umiddelbart gætter jeg på at det er mindre end kr. 35.000, så sælger ikke skal betale noget. Synes I at jeg bekræfter at I godkender rapporten (som ting I selv udbedrer) og erklærer handlen endelig? Eller synes I for en sikkerheds skyld at jeg skriver handlen er endelig nu, og så kan køber og sælger i løbet af januar få tjekket om de nye punkter koster mere eller mindre end kr. 35.000 jfr vores særaftale".

Det fremgår af klagerens mail til klagerens advokat af 23/12 2021, at "vi har svært ved at vurdere omstændighederne af de respektive punkter. I øvrigt er der tilføjet punkt 14 og 15 som vedrører garagen også. Vi tænker dog at det nok kun drejer sig om +/- 20 tDKK inden ene eller anden retning - og det var jo ikke det der var hovedet på sømmet i vores forbehold - det var mere om der kom en overraskelse til over 100 tDKK. Vi har dog, jf. vores forbehold i købsaftalen, ekstraordinært mulighed for at udbedre tilstandsrapportens forbehold pkt. 1-5 - hvilket vi gerne vil udnytte, henset til den skimmel der er fundet og den dertil bekymring for om det kan være andre steder i fundamentet også, hvormed vi gerne vil jage muligheden for fuld ejerskifteforsikring uden forbehold. Vi vil tage fat i forsikringsselskaberne og få tilbud på ejerskifteforsikring.

Såfremt forbehold vil vi høre dem, om de vil kunne fjerne forbehold såfremt vi udbedrer tilstandsrapportens anmærkninger før indflytning og får lavet ny tilstandsrapport".

Det fremgår af mail af 18/2 2022 fra skimmelfirma til klageren, at "efter besigtigelsen af dit loft- rum i går må jeg desværre meddele dig, at vi ikke kan tilbyde dig en skimmelsanering. Der er simpelthen ikke tilstrækkelig frihøjde i lofttrummet til, at vi hverken kan, eller må udføre arbej- det. Jeg mener ikke, at en skimmelsanering er praktisk muligt. Såfremt I ønsker at fjerne skim- mel vurderer jeg det desværre nødvendigt at udskifte tagbrædder, efter fjernelsen af brædder- ne vil det være muligt at afrense spær oppefra. Ved udskiftning af tagbrædder vil det samtidig være nærliggende at rette op på tagkonstruktionens ventilationsforhold, ved at rette isolering og sikre tilstrækkelig ventilation i både tagfod og kip".

Af skadeanmeldelsen fremgår: "Beskriv skaden (udførlig beskrivelse): Skimmelsvamp i udhæng af undertag, som ikke kan udbedres, da tag er etableret med for lidt plads mellem gangbro og kip, som vi ikke var klar over ved købsaftalens indgåelse, og som ikke er nævnt af tilstandsrap- port. Taget er således ikke korrekt ventileret, og kan kun udbedres ved udskiftning af tag".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.3, at forsikringen ikke dækker "forhold, som det godtgøres, at køberen havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse. Det gælder dog ikke i forhold til skader, der ikke er omtalt i tilstandsrapporten, men som afdækkes ved teknisk revision, og som inden forsikringsaftalens indgåelse, kommer til køberens kendskab ved modta- gelse af teknisk revisors rapport".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 4.3. har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren havde kendskab til det anmeldte forhold, før forsikringen blev tegnet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

# Ankenævnet for Forsikring

31.

99420

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tillæg til købsaftale af 22/12 2021, at "det er mellem parterne aftalt at købesummen reduceres med kr. 100.000,00, som afslag til udbedring af skimmel i loftrum".

Nævnet har også lagt vægt på, at det fremgår af det af klageren fremlagte advokatforbehold, at "ved byggeteknisk gennemgang blev det konstateret, at ejendommens loftrum mangler ventilation, og at der derfor er konstateret skimmelangreb deroppe", at "købers byggesagkyndige siger, at det man skal er: • Alt træværk (tagbrædder og spær) skal afrenses og behandles for skimmel af anerkendt skimmelfirma • Taget skal ventileres efter gældende regler til ventilation af taget således der er fri ventilationsmellemrum mellem isolering og tagbrædder • Isolering skal eftergås

• Skimmelrapport af tagrummet og dokumentation for arbejdets udførelse", og at "hvis sælger foretrækker det kunne det løses med et prisafslag på kr. 100.000 og så må køber selv udbedre det".

Nævnet finder, at det som klageren i øvrigt har anført, herunder at tagets konstruktion efter det oplyste ikke muliggør skimmelsanering, eller at forholdets omfang ikke efterfølgende blev understøttet af allongen, ikke kan føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

# Ankenævnet *for* Forsikring

32.

99420

formand