

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 21. februar 2024 blev i sag nr. 100868:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 13/12 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Armeringsjern i beton er rustet, hvilket giver revner i muren. Efter besigtigelse af murer - dvs. banket ud ind til jernet - kan det konstateres, at armeringsjern ligger alt alt for yderligt, - kun 13mm inde i betonen - hvilket er årsag til at fugtindtrænging har kunnet nå ind til jernet.

Dette må anses som en konstruktionsfejl af betonelementet, hvilket ikke er nævnt i tilstandsrapporten, som derved er ufyldestgørende. At de tilbageliggende fuger - som er 'pyntefuger' uden konstruktionsmæssig værdi - fremstår slidte og med revnedannelser og huller har ingen betydning for holdbarheden af armeringsjernet, idet dette ikke ville have kunnet tæres, hvis det var blevet støbt tilstrækkeligt langt ind i betonen.

Skaden skyldes dermed ikke evt. indtrængende fugt fra fuger/fugtigt yderste lag at betonelementet men derimod, at armeringsjernet er tæret fordi betonelementet er fejlkonstrueret.

Idet skaden eller den nærliggende risiko for skader var til stede ved overtagelsen af ejendommen, må denne forsikringsbetingelse anses som værende opfyldt.

Bygningens brugbarhed/værdi er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i bebyggelsen af samme alder, som er i almindelig god vedligeholdelsestilstand – og som er opført med korrekt konstruerede betonelementer.

Omfanget af reparationen ville have været det samme uanset om skaden var blevet udbedret lige efter overtagelse af ejendommen eller først udbedres nu

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Dækning af skaden."

Selskabet har den 3/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"1.0 Indledning

Der klages over, at selskabet ikke kan tilbyde dækning for rust i armeringsjernet med deraf følgende revner i muren, over den tegnede ejerskifteforsikring.

Klageren overtog ejendommen den 1. november 2013, og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring hos selskabet. Forsikringen var tegnet for en ti-årig periode og ophørte derfor den 1. november 2023.

Købsaftale og police med vilkår er fremlagt af klager.

Til grund for tegningen af forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 6. maj 2013. Tilstandsrapporten er fremlagt af klager.

2.0 Kort sagsfremstilling

Den 17. maj 2023, eller mere end 9½ år efter overtagelsen, anmeldte klager, at han ved almindeligt vedligehold af ejendommen havde konstateret, at de på den sydøstvendte ydervæg havde 2 skader – formentligt på grund af armeringsjernet i beton. Anmeldelsen fremlægges som Bilag 1.

Selskabets samarbejdspartner sendte den 23. maj 2023 en mail til klageren. I denne mail meddelte selskabet, at det på de modtagne billeder kunne ses, at der er tale om tilbageliggende fuger, som fremstår slidte og med revnedannelser og huller. Herudover ses der visse steder revner og frostsprængninger i mursten.

Der vurderedes derfor at være tale om aldersmæssige nedbrudte fuger, som tillader vand at trænge ind i konstruktionen, hvorefter der opstår frostsprængninger.

Selskabet fandt det således ikke dokumenteret, at der var tale om et forhold, der opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den 1. juni 2023 modtog selskabet en mail fra klageren, hvori klageren gjorde indsigelser mod den trufne afgørelse. Mailen fremlægges som Bilag 2.

Denne henvendelse besvarede selskabet den 14. juni 2023, hvor selskabet fastholdt det tidligere fremførte. Herudover henviste selskabet til, at forhold omkring revnede og afskallede skaller var beskrevet i tilstandsrapporten udarbejdet mere end 9 år før anmeldelsen, samt at der i noten var anført, at det vurderes at armeringsjern er rustet.

Selskabet fastholdt således at skaden ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Mailen fremlægges som Bilag 3.

Samme dag meddelte klageren, at han fortsat ikke var enig i afgørelsen, men først kunne vende tilbage en måneds tid efter.

I perioden frem til 7 september 2023 modtog selskabet nogle mails fra klageren, hvori klageren oplyste, at han ville lade foretage en åbning af forskallingsmuren, og derefter vende tilbage. Korrespondance mellem klager og selskabet fremlægges som Bilag 4.

Den 18. september 2023 meddelte selskabet, at forsikringen ikke omfattede omkostninger til advokat, og den 25. oktober 2023 modtog selskabet en mail fra klager, hvori klager fastholdt, at skaderne skulle være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring. Korrespondancen fremlægges som Bilag 5.

På baggrund af denne henvendelse lod selskabet ejendommen besigtige af en taksator, der udarbejdede en rapport den 8. november 2023, rapporten er fremlagt af klager. Denne rapport blev sendt til klageren den 9. november 2023.

Dagen efter rettede klageren henvendelse til selskabets klageansvarlige afdeling. Mailen er fremlagt af klager.

Denne henvendelse besvarede den klageansvarlige afdeling den 28. november 2023, hvori selskabet fastholdt, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, samt at forholdet ikke var klart forkert beskrevet i den tilstandsrapport, der var udarbejdet den 6. maj 2013. Svaret fra den klageansvarlige afdeling fremlægges som Bilag 6

Den 30 november 2023 modtog selskabet en mail fra klageren, hvori klageren udtrykte sin utilfredshed med Kvalitetsafdelingens vurdering. Mailen fremlægges som Bilag 7.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4.0 Ejendommen

Der er tale om et rækkehus i et plan opført i 1977. Taget er udført som build-up tag med tagpap, ydervægge er delvist udført med let facadebeklædning på træskelet samt præfabrikerede facadeelementer i beton med teglstensskaller.

5.0 Købsaftale og tilstandsrapport.

Der er ikke i købsaftalen oplysninger af betydning for vurdering af sagen.

5.1 tilstandsrapporten

I tilstandsrapporten pkt. A 2.1 er der følgende anmærkninger vedrørende facader/gavle.

'k1 Der er afskalling af puds nederst i elementhjørne mod nordøst ved indkørslen, samt list afskalling i udstøbning over element mod syd.

K1 Der er fine revner i element mod syd, samt enkelte revner i udstøbning over element mod syd

K1 Der er lidt udvaskede fuger i gavl mod øst

K2 Der er revnede og afskallede skaller på element øverst mod øst. Note: det vurderes at armeringsjern er rustet.

6.0 betingelserne

I betingelsernes pkt. 3 er det nærmere angivet hvad en ejerskifteforsikring dækker. Der fremgår således følgende af punktet:

'3.1 skader og fysiske forhold

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

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

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

Betingelsernes pkt. 3.2 og 3.3 vedrører henholdsvis VVS og el installationer, hvilket ikke er relevant i nærværende sag.

'3.4 tidsmæssig forudsætning

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

Betingelsernes pkt. 5 har overskriften 'Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke.'

Selskabet vil i det efterfølgende nævne de undtagelser, som efter selskabets opfattelse er relevante

for vurderingen af sagen:

'5.1 Forhold nævnt i en rapport.

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

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

'5.9 følgeskader, der skyldes manglende udbedring

Følgeskader, der skyldes forhold, som sikrede burde have udbedret på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, og derved havde forhindret skaden i at opstå.'

7.0 Bevisbyrde

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

8.0 Selskabets vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klageren mere end 9½ år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte, at der var revner i mursten i skalmuren, og det er klagerens opfattelse, at dette skyldes at armeringsjernet i betonmuren bag skalmuren rustede.

Ejendommen er opført i 1977, og var således omkring 49 år gammel på tidspunktet for anmeldelsen.

Den pågældende mur er udført af præfabrikerede elementer der set udefra består af teglstensskaller på ca. 15 mm, beton, isolering og derefter beton igen. Mellem teglstensskallerne er der fuget.

På tidspunktet for opførelsen af ejendommen blev armeringsjernet ikke galvaniseret eller på anden måde beskyttet, ligesom der på daværende tidspunkt ikke var krav om, hvor langt inde armeringsjernet skulle ligge.

Idet der er tale om et præfabrikerede elementer er det vores opfattelse, at facadernes opbygning ikke afviger fra, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder.

I relation til, om forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, skal der tages udgangspunkt i, hvorvidt forholdet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen opfyldte definitionen.

En skalmur er en del af den klimaskærm, som ejendommen har, og forudsat, at den er vedligeholdet medvirker klimaskærmen således til med at holde fugt og vand væk fra det bagvedliggende murværk.

Såvel selve skalmuren som fugerne mellem skallerne skal derfor vedligeholdes, herunder skal eventuelt revnede eller afskallede skaller udskiftes, og fugerne repareres, således, at de fremstår hele og tætte.

Henset til, at forholdet først er anmeldt mere end 9½ år efter klagerens overtagelse af ejendommen, samt at der ikke er tegn på, at der i den periode er foretaget reparation eller anden vedligeholdelse af fugerne, finder selskabet det fortsat ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vi må derfor allerede af den årsag fastholdes, at vi ikke kan tilbyde dækning i sagen.

Herudover fremgår det af den tilstandsrapport, der lå til grund for klagerens køb af ejendommen, at der var udvaskede fuger i gavl mod øst, samt at der var revnede og afskallede skaller på element øverst mod øst, med en note om, at det vurderes, at armeringsjern er rustet. Det er selskabets opfattelse, at denne beskrivelse af forholdet ikke er en klar forkert beskrivelse af forholdet på tidspunktet for udfærdigelsen af rapporten.

Klageren er således i rapporten blevet gjort opmærksom på, at der var rusten armeringsjern, samt at der burde og skulle foretages vedligeholdelse af de afskallede skaller eller de udvaskede fuger.

Idet forholdet således på overtagelsestidspunktet var beskrevet i tilstandsrapporten og ikke er klart forkert beskrevet på daværende tidspunkt, er den nu konstateret skade undtaget i henhold til betingelsernes pkt. 5.1

Herudover er det selskabets opfattelse, at hvis klageren havde foretaget udbedring af de afskallede skaller, samt de udvaskede fuger, ville der ikke være trængt fugt ind til armeringsjernet, der derved er rustet.

Den rustne armeringsjern er således en følgeskade af de manglende skaller og udvaskede fuger.

Den nu konstaterede revnedannelse grundet rust i armeringsjernet, ville således kunne have været undgået, hvis klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten havde foretaget udbedring af de nævnte punkter.

I henhold til betingelsernes pkt. 5.9 dækker forsikringen ikke følgeskader, der skyldes forhold, som sikrede burde have udbedret på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten, og derved havde forhindret skaden i at opstå.

Selskabet må ligeledes af den årsag afvise dækningen over forsikringen."

Klageren har i mail af 5/1 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg fastholder min argumentation fra indgivelse af klagen opgivet via jeres webskema 181223 og har ikke yderligere at tilføje.

Men jeg ønsker igen at understrege, at:

a. Skaden ikke skyldes indtrængende fugt men det faktum, at armeringsjernet er støbt ind i betonen alt for yderligt. Hvis det havde ligget tilstrækkeligt langt inde i betonelementet, så ville skaden ikke være opstået. Betonelementet må derfor betragtes som værende fejlkonstrueret.

b. Fugerne - i hht. den murer, jeg bruger – er blot det man kalder for 'pyntefuger', som ikke har nogen konstruktionsmæssig betydning for et sådant betonelement – under forudsætning af, at betonelementet er korrekt konstrueret.

c. Jeg ikke finder tilstandsrapporten fyldestgørende, idet den ikke nævner noget om fejlkonstruerede betonelementer.

d. Omfanget at reparationens omfang/omkostningen vil være stort set det samme – uanset om skaden vare blevet udbedret for 9 ½ år siden, eller om den først udbedres nu."

Det fremgår bl.a. af tilstandsrapporten:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse	/	
A. Primære bygningsdele		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavl	K1	Der er afskalning på puds nederst på elementhjørne mod nordøst ved indkørsel, samt list afskalning i udstøbning over element mod syd.
	K1	Der er fine revner i element mod syd, samt enkelte revner i udstøbning over element mod syd.
	K1	Der er lidt udvaskede fuger i gavl øst.
	K2	Der er revnede og afskallede skaller på element øverst mod øst. Note: Det vurderes at armeringsjern er rustet.

Det fremgår bl.a. af taksatorrapport af 8/11 2023:

"GENERELT OM HUSET:

Der er tale om et rækkehus i ét plan fra 1977. Taget er udført som built-up tag med tagpap, ydervægge er delvist udført med let facadebeklædning på træskellet samt præfabrikeret facadeelementer i beton med teglstensskaller. Soklen er støbt sokkel og der er støbt terrændæk med klinke samt trægulve på strør.

...

ANMELDTE FORHOLD

Den 17. maj 2023 anmelder I 2 skader på jeres murværk / gavlen mod sydøst, herunder ved hjørne af væg og midt på muren.

Ved en nærmere destruktiv undersøgelse udført af jeres murer, vurderes det at årsagen til skaden / revnen på murværket skyldes tæret armering. Jeres murer vurderer endvidere, at armeringen ikke er lagt tilstrækkeligt dybt ind i vægkonstruktionen.

BESKRIVELSE:

Ved dagens besigtigelse blev det anmeldte forhold fremvist og undersøgt. Skaderne på murværket ses på den sydøst-vendte gavl, som udgør størstedelen af murværket på ejendommen. Derudover ses yderligere 2 mindre vægstykker med murværk mod hhv. indgangspartiet mod sydøst og ved terrassen mod sydvest. Den resterende del af ejendommen består af træfacader på træskellet (skønnet).

På murværket kunne konstateres flere revnede teglstensskaller øverst i murværket, samt i mindre grad længere nede af væggen. Derudover kunne det, på baggrund af den destruktive undersøgelse, konstateres af den bagvedliggende armering er med tæring. Armeringen ligger ca. 35 mm inde i vægkonstruktionen (målt fra facade). Fugerne ses stedvist lettere porøse og udvaskede.

Ved overtagelsen af jeres ejendom d. 1. november 2013 var der følgende bemærkninger til murværket i tilstandsrapporten for jeres ejendom:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavl	K1	Der er afskalning på puds nederst på elementhjørne mod nordøst ved indkørsel, samt list afskalning i udstøbning over element mod syd.
	K1	Der er fine revner i element mod syd, samt enkelte revner i udstøbning over element mod syd.
	K1	Der er lidt udvaskede fuger i gavl øst.
	K2	Der er revnede og afskallede skaller på element øverst mod øst. Note: Det vurderes at armeringsjern er rustet.

Af ovenstående uddrag fra tilstandsrapporten er der flere bemærkninger, der vedrører den anmeldte skade på murværket. Herunder særligt K2 bemærkningen med revnede og afskallede skaller, der vurderes at skyldes rustent armeringsjern.

En K2 skade er en alvorlig skade, som betyder, at bygningsdelens funktion svigter inden for over-skuelig tid (kort tid).

Her godt 10 år efter har I endnu ikke foretaget nogen udbedring af den anmeldte skade. Det er derfor forventeligt at revnede og afskallede teglstensskaller vil udvikle sig over tid, da konstrukti-onen står åben over for fugtindtrængning.

Det må derfor forventes, at den bagvedliggende armering vil fortsætte sin tæring, som derved ud-vider sig og presser på tilstødende bygningsdele, så som fuger og teglstensskaller.

VURDERING:

På baggrund af besigtigelsen vurderes der ikke at være forhold ved murværket, der, ved jeres overtagelse af ejendommen, nedsætter bygningens byggetekniske værdi og brugbarhed nævne-værdigt ift. forsikringsbetingelsernes stk. 3.1.

Tidshorisonten på de næsten 10 år taget i betragtning, vurderes det heller ikke, at der på overta-gelsestidspunktet var nærliggende risiko for at en skade ville udvikle sig.

Uagtet af årsagen til de revnede og afskallede teglstensskaller, herunder om det skyldes tæret armering, placering af armering eller manglende vedligeholdelse, finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade.

Endvidere var forholdet beskrevet i tilstandsrapporten forud for overtagelsen af ejendommen, hvorfor at skaden heller ikke er dækket iht. forsikringsbetingelserne stk. 5.1, da forholdet er nævnt med en K2 skade (Alvorlig skade) i tilstandsrapporten, samt stk. 5.4, da du derved havde kendskab til skaden allerede før overtagelse af ejendommen, samt at der måtte forventes at skul-le foretages udbedring af murværket eller skadesforebyggende tiltag inden for kort tid."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 skader og fysiske forhold

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

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

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

...

5 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport.

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

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

...

5.9 følgeskader, der skyldes manglende udbedring

Følgeskader, der skyldes forhold, som sikrede burde have udbedret på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, og derved havde forhindret skaden i at opstå."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1977, den 1/11 2013. Han anmeldte den 17/5 2023, at han ved almindelig vedligehold havde konstateret skader på facaden. Det er vurderet, at årsagen til skaden er rust i armeringsjern i betonelementer bag skalmuren.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at der ikke er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har anført, at facadernes opbygning ikke afviger fra, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder. Selskabet har anført, at forholdet først er anmeldt 9½ år efter overtagelsen, og at der ikke er tegn på, at der er foretaget reparation eller anden vedligeholdelse af fuger i facaden. Selskabet har anført, at det fremgår tilstandsrapporten, at der var udvaskede fuger, revnede og afskallede skaller, og at der var en note om, at det blev vurderet, at armeringsjernet er rustet, og at klageren således var blevet gjort opmærksom på, at der var rustnearmeringsjern, samt at der burde og skulle foretages vedligeholdelse af de afskallede skaller eller de udvaskede fuger.

Ankenævnet for Forsikring

10.

100868

Klageren har anført, at årsagen til skaden ikke er indtrængende fugt, men i stedet at armeringsjernet i betonen er rustet på grund af en konstruktionsfejl, idet armeringsjernet er placeret alt for yderligt. Klageren har anført, at fugerne i facaden er pyntefuger, som ikke har noget betydning for betonelementets konstruktion. Klageren har anført, at tilstandsrapporten ikke er fyldestgørende, og at skadens omfang er uafhængigt af, om det var konstateret ved overtagelsen eller først 9½ år senere.

Det fremgår af taksatorrapport af 8/11 2023, at "På baggrund af besigtigelsen vurderes der ikke at være forhold ved murværket, der, ved jeres overtagelse af ejendommen, nedsætter bygnings byggetekniske værdi og brugbarhed nævneværdigt ift. forsikringsbetingelsernes stk. 3.1. Tidshorisonten på de næsten 10 år taget i betragtning, vurderes det heller ikke, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for at en skade ville udvikle sig. Uagtet af årsagen til de revnede og afskallede teglstensskaller, herunder om det skyldes tæret armering, placering af armering eller manglende vedligeholdelse, finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettiget skade. Endvidere var forholdet beskrevet i tilstandsrapporten forud for overtagelsen af ejendommen, hvorfor at skaden heller ikke er dækket iht. forsikringsbetingelserne stk. 5.1, da forholdet er nævnt med en K2 skade (Alvorlig skade) i tilstandsrapporten, samt stk. 5.4, da du derved havde kendskab til skaden allerede før overtagelse af ejendommen, samt at der måtte forventes at skulle foretages udbedring af murværket eller skadesforebyggende tiltag inden for kort tid".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.1, at forsikringen ikke dækker "Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets karakter eller betydning i betragtning".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klagerne at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen.

Ankenævnet for Forsikring

11.

100868

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved facaden/ydervæggen på ejendommen, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand – når der tages hensyn til de anmærkede forhold i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt A.2.1 (ydervægge-facader/gavle) med karaktererne K1 er anført "Der er afskalning på puds nederst på element-hjørne mod nordøst ved indkørsel, samt lidt afskalning i udstøbning over element mod syd", "Der er fine revner i element mod syd, samt enkelte revner i udstøbning over element mod syd" og "Der er lidt udvaskede fuger i gavl øst", og at det med karakteren K2 er anført, at "Der er revnede og afskallede skaller på element øverst mod øst. Note: Det vurderes at armeringsjern er rustet".

Nævnet har også lagt vægt på, at forholdet er anmeldt mere end 9½ år efter overtagelsen, og at der ikke foreligger oplysninger om, at klageren i denne periode har udført udbedring af forholdene i tilstandsrapporten.

Nævnet har også lagt vægt på, at klageren ikke ses at have fremlagt dokumentation for, at betonmuren er udført på en måde, der adskiller væsentligt sig fra gængse byggemetoder i 1977.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Ankenævnet *for* Forsikring

12.

100868

Jens Kruse Mikkelsen

formand