

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. maj 2024 blev i sag nr. 100899:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 20/12 2023 har klagerens advokat bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen
Se vedhæftede klageskrivelse

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de omtalte skader er omfattet af ejerskifteforsikringen, så ejerskifteforsikringen dækker udbedringsomkostninger."

I klage af 20/12 2023 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"Som advokat for [klageren] indsendes der hermed følgende klage over Dansk Boligforsikrings afgørelser af den 6. marts 2023 og den 4. august 2023.

Der nedlægges følgende påstand:

Dansk Boligforsikring skal anerkende, at anmeldte forhold er omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor skaderne skal dækkes af Dansk Boligforsikring.

Sagsfremstilling:

Der er tale om en nyere ejendom opført i 2003. De anmeldte forhold befinder sig i kælderen, som udgør 33 m2. Mere specificeret er der tale om fugt på kælderydervægge og salpeter/fugtskader på indvendige vægge i kælder.

Indklagede har afvist dækning af skaden med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning ved punkt 7. Denne afvisning sker den 6. marts 2023.

Herefter har Klager indsendt indsigelse vedr. afgørelse af den 6. marts 2023.

Efter indsendt indsigelse havde Indklagede sendt konsulent ... ud på ejendommen for at besigtige de anmeldte forhold. Dette sker den 12. april 2023. Efter konsulentens besigtigelse har konsulenten vurderet, at forholdet skyldes, at den udvendige fugtsikring af sokkel er mangelfuld, således sokkel ved utætheder optager meget fugt, der giver synlige salpeter/fugtskader i kælder. Konsulenten bemærker ligeledes, at nedløbsrør, som er skævt, kan medføre ekstra frugt omkring/ved kældervæg.

Efter besigtigelsen har Indklagede igen afvist dækning af skaden, hvor der igen henvises til tilstandsrapportens anmærkning ved punkt 7, samt sælgers oplysning om forholdet i tilstandsrapporten. Indklagede har endvidere angivet, at anmærkningen i tilstandsrapporten ikke er klart forkert beskrevet.

Efterfølgende har Klager forsøgt at udbedre skaden. Her har entreprenøren fra ... kunne konstatere svigt i konstruktioner, omkring søjler hvor der ikke var sammenstøbt/pudset. Flere steder har der været huller i fundamentet, der klart har bevirket en risiko for vandindtrængen gennem kældervæg. Skaden har dermed været så betydelig, at beslutningen om udbedring har været nødvendig for Klager.

Herefter har byggesagkyndig ... vurderet sagen. Han skriver bl.a., at såfremt den, af konsulenten, beskrevne opbygning var udført korrekt, ville der ikke ske salpeter blomstringer/fugtskader på kælderen. Ud fra dette har byggesagkyndig ... vurderet, at konklusionen fra konsulenten fra Indklagede om at den mangelfulde fugtsikring er årsagen til skaderne, er korrekt. Vedr. konsulentens bemærkning til nedløbsrøret, har byggesagkyndig ... vurderet denne for at være irrelevant, idet den i konstruktionen angivne fugtsikring burde, ved korrekt udført arbejde, sikre mod fugtindtrængen. Byggesagkyndig ... vurderer endvidere, at punkt 7 i tilstandsrapporten mangler en væsentlig faktor, nemlig, at stille spørgsmålet: hvorfor der er fugt i væggene. Han skriver ydermere, at et hus fra 2003 ikke burde have fugt i kælderen, hvis den tidligere nævnte konstruktion var udført korrekt.

I tilstandsrapporten er der ved punkt 7 anmærket med et gult hus. Skaden beskrives således: 'Der ses kalsaltpeterudslag på vægge, samt stedvis overfladebehandling der er løs i samme områder. Se på ydervægge med vinduerne.' Risikoen beskrives: 'Kalsaltpeterudslag og afskallinger kommer ofte i forbindelse med opfugtninger i vægge.'

Anbringender:

Ud fra vurderingerne fra Indklagedes egen konsulent, entreprenør ..., samt byggesagkyndig ... kan der konkluderes, at skaderne skyldes mangelfuld fugtsikring. Der foreligger således arbejde ved husets sokkel og kældervæg, som ikke er udført korrekt.

I tilstandsrapportens punkt 7 er der ikke givet yderligere bemærkning vedr. kalsaltpeterudslagene på væggene i kælderen. Af bilag 3 fremkommer der billeder af skaderne, der viser hvor omfattende et arbejde der er tale om. Sådanne skader må som det mindste fremgå af tilstandsrapporten med yderligere bemærkninger om risici ved skaderne. Endvidere bør der ved et almindeligt

køb af en ejendom, som er omfattet af huseftersynsordningen, være mærket med, at skaden skulle undersøges nærmere for at omfanget af skaden kunne identificeres. Anmærkningerne ved punkt 7 i tilstandsrapporten er således ikke fyldestgørende beskrevet. Klager, som almindelig forbruger, vil ikke kunne have forudset skadens omfang ud fra anmærkningen i tilstandsrapporten.

Det gøres derfor gældende, at der foreligger en mangelfuld fugtsikring, hvorfor der er arbejde ved huset som ikke er udført korrekt. Derudover er denne mangelfulde fugtsikring ikke korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Endvidere er der i tilstandsrapporten ikke korrekt beskrevet de risici, der vil følge af kalksaltpeterudslag, samt skadens omfang. Endeligt er der ikke givet yderligere bemærkninger til skaden i tilstandsrapportens punkt 7. Klager er således ikke blevet fuldt oplyst om husets stand ud fra anmærkningerne i tilstandsrapporten, hvorfor rapportens formål i at afklare bygningens fysiske tilstand ikke er opfyldt.

Ud fra ovenstående må det vurderes, at der er tale om en skade, som er omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor Indklagede skal dække skaderne."

Selskabet har den 20/1 2024 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Sagsfremstilling:

Supplerende til klagers redegørelse skal det oplyses, at klager har overtaget den forsikrede ejendom d. 5. juni 2021.

Der er tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning, kopi af forsikringspolice fremlægges som **Bilag A**.

For god ordens skyld fremlægges tilstandsrapporten på ny – i farveversion (**bilag B**).

1 år og 8 måneder efter overtagelsen – i marts 2023 - anmeldte klager, at der var kommet fugt i kældervæggene, og at malingen boblede af. Skadeanmeldelsen fremlægges som **Bilag C**.

Vi afviste skadeanmeldelsen uden besigtigelse d. 6. marts 2023 – **Bilag D**.

Da vores kunde gjorde indsigelse mod afvisningen, foretog vi besigtigelse, som fandt sted d. 13. april 2023. Kopi af konsulentens notat og tilhørende fotos fremlægges som **Bilag E**.

Vi fastholdt herefter afvisningen – mailen har klager fremlagt som bilag 2. Sagen er herefter indbragt for Nævnet.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen:

Dansk Boligforsikring A/S har afvist det anmeldte forhold, fordi det er anmærket i tilstandsrapporten.

Der henvises til forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1 (bilag 1).

Klager mener, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det er vi ikke enige i, og bevisbyrden herfor er klagers.

Ejendommen er fra 2003 og opført med kælder.

Vores konsulent har beskrevet kældervæggens opbygning (bilag D) hvilket er taget fra ejendommens byggemappe. En kælder opført i 2003 skal sikres mod indtrængende fugt.

Parterne er enige om, at fugtsikringen af kælderen er mangelfuldt udført.

Se konsulentens notat, der også beskriver en mindre utæthed ved tagnedløbet samt terrænfald mod sokkel, som giver lidt mere vand, men årsagen til det anmeldte forhold skyldes utilstrækkelig fugtsikring (lokalt) af kældervæggen. Konsulenten har ikke gravet op, men har baseret sin vurdering på, at sin byggetekniske erfaring: når der trænger fugt ind i så nyt et hus, og sælger har haft problemet i 16 år, er fugtsikringen lokalt mangelfuld.

Klager har efterfølgende haft en entreprenør til at foretage opgravning, og fotos herfra er fremlagt som bilag 3. De fremlagte fotos dokumenterer, at fugtsikringen lokalt har været mangelfuld, sådan som vores konsulent også vurderede.

Klagers advokat skriver i klageskriftet (side 2, 2. afsnit), at entreprenøren kunne konstatere 'svigt i konstruktioner, omkring søjler, hvor der ikke var sammenstøbt/pudset'. Længere nede under 'anbringender' beskrives at 'skaderne skyldes mangelfuld fugtsikring'. Det sidste er Dansk Boligforsikring A/S enig i, men for god ordens skyld, og for at undgå enhver tvivl om betydningen af den første sætning, handler sagen ikke om andre 'svigt i konstruktionerne' end den utilstrækkelige fugtsikring.

Parterne er derfor enige om det byggetekniske – uenigheden går alene på, om hvorvidt den anmærkning og de oplysninger der i øvrigt er i tilstandsrapporten, gør, at klager ikke kan kræve en udbedring af forholdet dækket under ejerskifteforsikringen.

Tilstandsrapporten blev lavet i maj 2021.

Det fremgår af sælgeroplysningerne, at sælger har boet i ejendommen siden kort efter opførelsen, i 16 år fra 2005.

Sælger oplyser flere steder i sælgeroplysningerne, at han har oplevet afskalning, fugt og udtræk på kælderydervæggene, og at han løbende har 'skrabet og børstet' udtrækkene, påført fila og overmalet. Han beskriver også, at der har været revne i kælderydervæggen. Han har ikke kendskab herudover, skriver han, altså udover, at han løbende har fjernet symptomerne indvendigt.

Den bygningssagkyndige skriver, at han ved huseftersynet kunne se kalksaltpeterudslag på væggene, samt overfladebehandlinger, som er gået løs igen. I noten skriver han, at det skyldes opfugtning i væggen. Se punkt 7, bilag E.

Forholdet har fået en gul anmærkning, som betyder, at skaden vil medføre, at bygningsdelen funktion svigter på længere sig, og at det kan medføre skader på andre bygningsdele.

Klager gør ifølge klageskriftet gældende, at den bygningssagkyndige skulle have givet 'yderligere bemærkninger om kalksalpeterudslagene i kælderen. Anbringendet knyttes op på bilag 3, hvor en entreprenør har kravet op om kælderydervæggen og kan se, at kælderydervæggens fugtsikring er mangelfuld.

Det er ikke korrekt. Den bygningssagkyndige laver ikke destruktive indgreb, og han har ikke den viden, som entreprenøren har. Det skal han heller ikke. Den bygningssagkyndige har beskrevet skaderne, og han har givet skaderne en alvorlig skadeanmærkning (gult hus). Det er heller ikke korrekt, når klager skriver, at han ikke har givet bemærkninger om risici ved skaderne – det har han netop – og korrekt – gjort ved at give dem en gul-hus anmærkning. Betydningen og risikoen er beskrevet på side 9/23.

Klager hævder, at man som forbruger ikke vil kunne forudse skadens omfang.

Klager har dog intet gjort før hun købte ejendommen for at klarlægge betydningen og omfanget af den alvorlige anmærkning. Havde klager spurgt en entreprenør inden købet, er der ingen tvivl om, at enhver entreprenør, når der beskrives fugtindtrængen i så ny en kælder, ville have oplyst hende, at det ikke er normalt i kældere i et hus fra 2003, og at - hvis man vil undgå blot løbende at fjerne symptomerne, som sælger igennem 16 år har gjort - skal man grave op, hvor problemet er for at efterse og eftergå fugtsikringen. Sådan som klager har gjort over 2 år efter overtagelsen.

Klagers rådgiver skriver i bilag 4, at *'der mangler en væsentlig faktor, nemlig at stille spørgsmålet: hvorfor er der fugt i væggene. Der burde ikke være fugt i kælderen. Hvis den tidligere nævnte konstruktion var udført korrekt'*.

Vi er helt enige i den sidste del, nemlig at det ikke er normalt med fugt i kælderen i et hus fra 2003. Det er dog ikke ensbetydende med, at forholdet er 'klart forkert beskrevet'. Den bygningssagkyndige skal lave en skaderapport, hvilket han har gjort, hvor han har beskrevet skaderne, ligesom han har beskrevet at det skyldes at væggen er opfugtet. Han skal ikke komme med egentlige årsager, ligesom han ikke skal anviser udbedringer.

Klager burde – inden hun valgte at købe ejendommen, og med en alvorlig skadeanmærkning i tilstandsrapporten have konsulteret en håndværker, hvis hun ikke ville løbe risikoen for skadeudbedringens omfang.

Havde den bygningssagkyndige set fugtindtrængen i et gammelt hus, ville han typisk have beskrevet, at det ikke var usædvanligt, fordi ejendommen ikke er fugtsikret. Den bygningssagkyndiges opdrag er nemlig at vurdere skader, som afviger fra tilsvarende ejendommen af samme alder i god vedligeholdelsesstand.

Da den bygningssagkyndige her ikke skriver, at det er sædvanligt, burde klager som er ved at købe et 'nybygget' hus, have fået afklaret forholdet, herunder årsag og omkostning til udbedring, før købet, hvis det var vigtigt for hende.

Klager har ikke bevist, at anmærkningerne i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet. Anmærkningen sammen med sælgers oplysninger om de løbende problemer med fugtindtrængen i kældervæggene har udstyret klager med tilstrækkelige oplysninger og kendskab til problemet og har advaret om præcis det forhold hun kræver dækket under ejerskifteforsikringen.

Klager ses ikke at have fremlagt dokumentation for, hvad hun har gjort for at undersøge eller udbedre den alvorlige skadeanmærkning på kældervæggene, før eller efter overtagelsen.

Klagers krav bør afvises."

Klagerens advokat har i brev af 20/2 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg skal hermed på vegne af klager fremkomme med mine bemærkninger til Dansk Boligforsikring svar på klagen af den 20. januar 2024.

Det bemærkes, at Indklagede i sit svar er enig i Klagers påstand, om at der er tale om en mangelfuld fugtsikring, hvorfor dette kan anses som en skade.

Det gøres stadig gældende, at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning, idet skaden er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Indklagede skriver, at anmærkningen i tilstandsrapportens pkt. 7, sammen med sælgers oplysninger har udstyret Klager med tilstrækkelige oplysninger og kendskab til problemet. Dette bestrides, da der ud fra anmærkningen udelukkende præciseres, at skaden kan ses på ydervægge ved vinduerne. Der præciseres ikke, at skaden også forefindes andetsteds. Ud fra dette vil en almindelig køber ikke forholde sig til andet end vinduerne, da skaden udelukkende er registreret på ydervægge ved vinduerne i tilstandsrapporten. Der henvises i øvrigt til skrivelse fra byggesagkyndig ... vedrørende kommentarer til pkt. 7 i tilstandsrapporten som fremlægges som **bilag 5**.

Idet tilstandsrapportens anmærkninger og sælgeroplysningsskemaet skal ses i tæt sammenhæng med hinanden, vil det faktum at der kun er registreret skader ved vinduerne tale for, at sælgers oplysninger om fugt på kældervæggene også kun er der, hvor der er registreret skader, som anført i anmærkningen. Tilstandsrapporten i sin helhed har således ikke udstyret Klager med tilstrækkelige oplysninger og kendskab til skaderne.

Endvidere skriver Indklagede, at risikoen er beskrevet på side 9 i tilstandsrapporten. Dette bestrides. På side 9 i tilstandsrapporten er der udelukkende tale om en oversigt over vurderingssystemet. Denne er generel, da det udelukkende er en begrebsforklaring. Der skal ved selve anmærkningerne i tilstandsrapporten gives en mere konkret beskrivelse af skaden.

I forbindelse med risikoteksten ved anmærkningen står der beskrevet som følger 'Kalksaltpeterudslag og afskallinger kommer ofte i forbindelse med opfugtninger i vægge'. Som det fremgår af bilag 5, vurderer byggesagkyndig ..., at dette ikke er en risikotekst, samt giver dette ikke køber oplysning, om hvad risikoen er. Teksten skulle være oplyst under bemærkninger. De konkrete risici er således ikke blevet oplyst, hvorfor de burde være mærket som mulige skader (sort hus), og ikke som alvorlige skader (gult hus). Klager var med den givne bemærkning i tilstandsrapporten dermed ikke bekendt med, at klager skulle tage stilling til omfanget af en eventuel skade.

På basis af bl.a. skrivelsen fra byggesagkyndig ... må det konkluderes at Klager ikke er blevet gjort retvisende opmærksom på den risiko og den markante udgift til skadesudbedring, som klager nu har måtte afholde.

Klager fastholder derfor i sin helhed at skaderne i henhold til skadesanmeldelsen er dækket af den af klager tegnede ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 7/3 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers 1. høringsvar giver anledning til følgende bemærkninger:

Det afvises, at tilstandsrapportens anmærkninger er klart forkert beskrevet. Den bygningssagkyndige har under rubrik 7, 'Skade' beskrevet den skade han har kunne se. Det er ikke korrekt, at skadebeskrivelsen drejer sig om vinduerne. Den omtalte skade er på 'vægge' (flertal) i kælder: der ses kalksalpeterudtræk og løs overfladebehandling. Der er specifikt henvist til ydervægge ved vinduerne, hvor eksempel på skaderne tydeligt har kunne ses.

Under 'Risiko' har den bygningssagkyndige oplyst, at skadebilledet ofte skyldes opfugtninger i vægge. Det er helt korrekt – klager har ikke godtgjort at det skulle være en forkert vurdering/observation. Den bygningssagkyndige har ikke valgt at skrive noget i 'Bemærkninger'.

Som det ses i forklaringen på anmærkningerne, på side 9 under 'Skadeoversigt' kan den bygningssagkyndige knytte en bemærkning til skaden. Det fremgår af teksten: '*En bemærkning er den bygningssagkyndiges skøn og vurdering af skadeårsag og konstruktioner*'.

Som allerede oplyst i klagesvaret har den bygningssagkyndige ikke kunne vurdere årsagen da han ikke ved, hvordan konstruktionerne er – sådan som klagers entreprenør kunne se ved opgravning/udbedring. Den bygningssagkyndige har beskrevet det han ud fra sin erfaring ved, nemlig at hvis der ses kalksalpeterudtræk og løst puds/maling, så skyldes det opfugtning af væggene.

Den bygningssagkyndige skal beskrive de skader, han kan se, og beskrive risikoen ud fra sit professionelle skøn og faglige vurdering. Han kan vælge at lave bemærkninger til skadeårsag og konstruktioner, men han skal ikke gøre opmærksom på udgifter til udbedring, som det hævdes i bilag 5. Som det fremgår øverst side 2 i tilstandsrapporten, er der ikke nødvendigvis sammenhæng mellem den vurdering den bygningssagkyndige giver en skade, og prisen (og omfanget) ved at udbedre skaden.

Anmærkningen er givet et Gult Hus. Det fremgår af samme skadeoversigt, at der er tale om en alvorlig skadeanmærkning, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt.

Klager har ikke godtgjort, at anmærkningen er klart forkert beskrevet – det sker ikke andet på kort sigt, end at man skal løbende reparere fugtskaderne, sådan som sælger har gjort, og har givet mange oplysninger i tilstandsrapporten om.

I den konkrete sag er tilstandsrapporten retvisende for den synlige del af problemet og har sat en potentiel køber i stand til at vurdere (indhente pris og rådgivning) af hvorledes problemet kunne udbedres bedre, end de løbende reparationer sælger har foretaget.

Klager har forsat ikke oplyst og dokumenteret hvilke undersøgelser hun foretog af den alvorlige skadeanmærkning sammenholdt med sælgers oplysninger om løbende reparationer i sine 16 år i ejendommen, inden hun valgte at købe ejendommen.

Det fastholdes, at klagen bør afvises."

Ankenævnet for Forsikring

8.

100899

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotografier. Ud-
drag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 21/5 2021 fremgår bl.a.:

"Beboelse – Kælder – Kælder indvendig

Nr.7

Vurdering Gult hus

Skade Der ses kalksaltpeterudslag på vægge i kælder, samt stedvis overfladebehandlingen der er
løs i samme områder. Se på ydervægge med vinduerne.

Risiko Kalksaltpeterudslag og afskallinger kommer ofte i forbindelse med opfugtninger i vægge

...

Sælgeroplysninger

...

6.2 Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?

Ja

Vi vil gerne vide:

- Hvor der har været fugtproblemer
- Hvornår der har været fugtproblemer
- Er der stadig fugtproblemer
- Er fugtproblemerne udbedret

Der er afskalning/fugt/'udtræk' på kældervægge (overvejende mod syd), som løbende er 'skrabet/børstet', påført filla og malet. Ikke kendskab herudover.

6.3 Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?

Ja

Vi vil gerne vide:

- Hvilke skader har der været?
- Hvor har der været skader
- Hvornår er det blevet repareret

Der er afskalning/fugt/'udtræk' på kældervægge (overvejende mod syd), som løbende er 'skrabet/børstet', påført filla og malet. Ikke kendskab herudover.

...

8.3 Har du kendskab til, at kælderen er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?

Ja

Vi vil gerne vide:

- Hvor har der været skader
- Hvornår har der været skader
- Hvornår det er udbedret
- Er det udbedret som selvbyg

Der er afskalning/fugt/'udtræk' på kældervægge (overvejende mod syd), som løbende er 'skrabet/børstet', påført filla og malet. Ikke kendskab herudover."

Af skadesanmeldelse af 3/3 2023 fremgår bl.a.:

"Hvad er skaden? (hvad er skaderamt)

Der er opstået store fugtskader på alle udadvendte vægge i kælder mod nord, syd og øst. Jeg har bemærket et markant udvikling den sidste måneds tid"

Af mail af 30/10 2023 fra klagerens byggesagkyndige til klagerens advokat fremgår bl.a.:

"Jeg har desværre ikke adgang til weblagers Journal nr: ... hvor der sikkert er tegninger/beskrivelser. Men såfremt den, af konsulenten, beskrevne opbygning:

1. 190 x 330 mm LECA blokke
2. 10 mm sokkelpuds
3. Plan membran/primer
4. 100 System Platon drænplade
5. Drænlæg
6. Indvendig vandskuring

Var udført korrekt, ville der ikke ske salpeter blomstringer/fugtskader på kælderen, og således vurderes konklusionen:

Efter gennemgangen vurderer konsulenten at forholdet skyldes at den udvendige fugtsikring af sokkel er mangelfuld, så sokkel ved utætheder optager meget fugt der giver de synlige salpeter/fugtskader i kælder. at være korrekt.

Det er en mangelfuld fugtsikring, som giver skaderne.

Vedr. konsulentens bemærkning til nedløbsrøret, vurderes denne at være irrelevant, idet den i konstruktionen angivne fugtsikring, burde ved korrekt udført arbejde, vil sikre mod fugtindtrængen.

Det er således min vurdering at punkt 7 i tilstandsrapporten.

...

mangler en væsentlig faktor, nemlig, at stille spørgsmålet: hvorfor der er fugt i væggene.

Der burde ikke i et hus fra 2003 være fugt i kælderen, hvis den tidligere nævnte konstruktion var udført korrekt."

Af udateret notat fra klagerens byggesagkyndige fremgår bl.a.:

"I forlængelse af sagen mellem Dansk boligforsikring og [klageren] (køber), er jeg blevet bedt om kommentar til pkt 7 (GULT HUS) i den udarbejdede tilstandsrapport ...

I TR pkt 7 (GULT HUS) står der under skade:

Der ses kalksaltpeterudslag på vægge i kælder, samt stedvis overfladebehandlingen der er løs i samme områder. Se på ydervægge med vinduerne.

Her bliver køber bedt om at se på forhold ved vinduerne, det er ikke præciseret at skaden kan forfindes andetsteds.

Der står se på ydervægge ved vinduerne.

Som køber forholder man sig til at se ved vinduerne, for det er der skaden er registreret.

Teksten kunne for at oplyse køber, at skaden kunne være andre steder være: **se for eksempel ved vinduer mod (x), væg mod (y)**... således ville køber bliver gjort opmærksom på at forholdet også er registreret andetsteds.

Når man ser på punktet, som omhandler selve risikoen

Der er givet et GULT hus, hvilket indikerer en Alvorlig Skade: *Kalksalteterudslag og afskallinger kommer ofte i forbindelse med opfugtninger i vægge.*

Dette **IKKE** en risikotekst, og oplyser ikke køber om hvad risikoen er.

Fugten kan komme jo komme mange steder fra og giver ikke køber en identifikation på risiko. Denne oplysning hører til under bemærkninger.

Der er mangler således i TR at blive taget stilling til om der er en risiko, samt beskrive risikoen.

Konklusion:

Dette vurderes således ikke muligt for køber at vide at skaden er andre steder end ved vinduerne.

I TR er der således ikke nævnt en risiko, og hvis der ikke er en risiko, så burde det være et GRÅ HUS. Hvis der er en risiko, så skal risikoen beskrives. Hvis risikoen ikke kendes, bør der være et ? (mulige skader), således har køber mulighed for at vurderer omfanget at skade.

Jeg mener ikke, at man, som køber, er blevet gjort retvisende opmærksom på risiko/udgift, som kunne være ved købet."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"3. Hvilke forhold er dækket?

3.1 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele. Ved 'skade' forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved 'nærliggende risiko for skade' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

4. Undtagelser fra dækning

Forsikringen dækker ikke:

4.1 Forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 2003 – den 5/6 2021. Klageren anmeldte den 3/3 2023, at "der er opstået store fugtskader på alle udadvendte vægge i kælder mod nord, syd og øst". Klageren ønsker, at selskabet dækker skaderne.

Klageren har anført, at fugtsikringen er mangelfuld, og at den mangelfulde fugtsikring ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at "endvidere er der i tilstandsrapporten ikke korrekt beskrevet de risici, der vil følge af kalksaltpeterudslag, samt skadens omfang. Endeligt er der ikke givet yderligere bemærkninger til skaden i tilstandsrapportens punkt 7". Klageren har påpeget, at det ud fra anmærkningen udelukkende præciseres, at skaden kan ses på ydervægge ved vinduerne. Klageren har anført, at det ikke præciseres, at skaden også forefindes andre steder, og at "ud fra dette vil en almindelig køber ikke forholde sig til andet end vinduerne, da skaden udelukkende er registreret på ydervægge ved vinduerne i tilstandsrapporten". Klageren har anført, at "idet tilstandsrapportens anmærkninger og sælgeroplysningsskemaet skal ses i tæt sammenhæng med hinanden, vil det faktum at der kun er registreret skader ved vinduerne tale for, at sælgers oplysninger om fugt på kældervæggene også kun er der, hvor der er registreret skader, som anført i anmærkningen". Klageren har anført, at det blandt andet på baggrund af skrivelsen fra klagerens byggesagkyndige må konkluderes, at hun ikke er blevet gjort retvisende opmærksom på den risiko og den markante udgift til skadesudbedring, som hun nu har måtte afholde.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige har under rubrik 7 "skade" beskrevet den skade, han har kunnet se. Selskabet har anført, at "det er ikke korrekt, at skadebeskrivelsen drejer sig om vinduerne. Den omtalte skade er på 'vægge' (flertal) i kælder: der ses kalksaltpeterudtræk og løs overfladebehandling. Der er specifikt henvist til ydervægge ved vinduerne, hvor eksempel på skaderne tydeligt har kunne ses". Den bygningssagkyndige har ikke valgt at skrive noget i "bemærkninger". Selskabet har henvist til, at det fremgår af forklaringen til anmærkningerne på side 9 under "skadeoversigt", at den bygningssagkyndige kan knytte en bemærkning til skaden. En bemærkning er den bygningssagkyndiges skøn og vurdering af skadeårsag og konstruktioner. Selskabet

Ankenævnet for Forsikring

12.

100899

har anført, at "som allerede oplyst i klagesvaret har den bygningssagkyndige ikke kunne vurdere årsagen da han ikke ved, hvordan konstruktionerne er – sådan som klagers entreprenør kunne se ved opgravning/udbedring. Den bygningssagskyndige har beskrevet det han ud fra sin erfaring ved, nemlig at hvis der ses kalksalpeterudtræk og løst puds/maling, så skyldes det opfugtning af væggene".

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

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved fugtsikringen af kælderen – eller den omstændighed at der er salpeterudslag/fugtskader på kældervæggene – der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der tages hensyn til oplysningerne i tilstandsrapporten. Hvad angår forsikringens udvidede dækning finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens nr.7, at "der ses kalksaltpeterudslag på vægge i kælder, samt stedvis overfladebehandlingen der er løs i samme områder. Se på ydervægge med vinduerne", og at "kalksaltpeterudslag og afskallinger kommer ofte i forbindelse med opfugtninger i vægge". Forholdet har fået vurderingen "gult hus", der dækker over en alvorlig skade, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt og kan medføre skade på andre bygningsdele.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotografier, og at klageren overtog ejendommen den 5/6 2021 og anmeldte forholdet den 3/3 2023.

Ankenævnet for Forsikring

13.

100899

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens sælgeroplysninger punkt 6.2, 6.3 og 8.3, at "der er afskalning/fugt/'udtræk' på kældervægge (overvejende mod syd), som løbende er 'skrabet/børstet', påført filla og malet".

Nævnet finder det herefter godtgjort, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af ejendommen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Hans-Jørgen Nymark Beck