887/12

Den 12. marts 2012 blev i sag nr. 80.408:

xxxxx xx xxxxxxx xxx
xxxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Dansk Boligforsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for fire anmeldte skader:

1) Begyndende råd i trægulv, fugt ført gennem sokkel,
2) Fugt og saltudtræk på indvendig væg,
3) Gavlspidsen hælder/er skæv, og
4) Vandskuring på facaden har sluppet underlag.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom selskabet har henvist til tilstandsrapportens oplysninger.

Den forsikrede ejendom er opført i 1932. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/7 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 18/3 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.1 Udvendigt terrænfald	K1	Fliser i terræn er hævet helt op til formuren.

…

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Pudsskader på ydervægge mod syd og øst pga. frost. Note: Løst puds skal afrenses helt inden udbedring af facadepudsen.
3.6 Indvendig vægge	K1	Udbedring af pudsskader på indv. sydgavl er under udførelse.

…

8. Tagkonstruktion		
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Tagnedløb mod sydvest er ikke ført ned i afløbsrør. Note: Forholdet kan opfugte fundamenter og ydervæggen."

Forinden købet af ejendommen havde klagerne indgået aftale med sælgeren om, at sælgeren skulle sørge for at udbedre pudsskader på ydervægge som angivet i tilstandsrapportens punkt 3.1 og 3.6. Det blev endvidere aftalt, at sælgeren skulle føre tagnedløbet ned i afløbsrøret (tilstandsrapportens punkt 8.6) inden klagernes overtagelse af ejendommen. Sælgeren udbedrede forholdene, og der blev udfærdiget en allonge til tilstandsrapporten dateret 23/4 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Bemærkninger til tilstandsrapport:**
Besigtigelse 22.04.2010 efter udbedring af skader.

Bygning A
3. Yder- og indervægge.
3.1 Facader/gavle
K1
'Pudsskader på ydervægge mod syd og øst pga. frost'
SKADEN ER UDBEDRET.

Bygning A.
3. Yder- og indervægge.
3.1 Facader/gavle.
K1
'Udbedring af pudsskader på indv. sydgavl er under udførelse.'
SKADEN ER UDBEDRET.

Bygning A.
8. Tagkonstruktion.
8.6 *Tagrender/tagnedløb.*
K3
'Tagnedløb mod sydvest et ikke ført ned i afløbsrør.'
NEDLØB ER NU FØRT NED I KLOAK."

Ved skadeanmeldelse modtaget af selskabet den 1/12 2010 anmeldte klagerne de fire forhold. Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 14/12 2010. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsen:**
Ved besigtigelsen kunne følgende forhold konstateres.

Huset er filtset og står i mørkegrå/sort filts.

Filtsen er kørt helt ned til niveau. Dvs. at flisebelægningen og pudsen mødes. Vi har ikke nogen overgang eller sokkelkant.

Inde i hjørne i stuen har vi en opfugtning. Der kan måles omkring 50%, og det trækker hen af væggen.

Inde i et andet værelse nede i den modsatte ende af huset (det kan være en senere tilbygning), der er sat en muret forsatsvæg op. Der har i denne ende oprindeligt været en 1/2-stens væg, jeg tror, det har været et udhus, som senere er inddraget til beboelse. Her er udblomstringer / salpeterudtræk 20 cm. op på væggen. (den murede forsatsvæg)

Huset har oprindelig stået med røde sten og brune fuger. Dette ses i gavlen, hvor jeg ved at kradse i det, kan se de røde sten. Kunden har selv taget nogle sten ud for at finde ud af, om der var nogen fugtspærre i den.

Naboen kommer over under besigtigelsen og fortæller, at for 30 år siden blev hele gavlen taget ned og muret op igen. Det var hans sviger- eller oldeforældre, som der havde huset dengang. De havde nogle problemer med fugt o. lign.

Der ligger en pap, som render ned som dræn-pap. Omme bag den nye pap, sidder noget rigtig gammelt murpap. Det er fuldstændig porøst. Det er ligesom en kiks. Det springer mellem fingrene på os.

Det kan sagens passe, at det murværk har været taget ned, fordi det er det eneste sted, hvor vi ser, at muren er trukket lidt anderledes frem på soklen end vi ser på den anden side.

Soklen er en murstens sokkel.

På den anden side af huset er der ikke filtset nede til jorden - der er en betonkant forneden. Jorden rundt om er meget fugtig. Vi har et nyt tagnedløb i det hjørne. Ifølge TR har der ikke været noget udkast på tagnedløbet før nu - kunden oplyser, at det har de lavet nu.

Pudsningen, som man har lavet på væggen er relativ tyk, men den er ret hul mange steder. Det virker som om, at det er en sandmørtel eller lignende, man har brugt uden ret meget cement.

Om der er murpap i de andre facader ved jeg ikke med sikkerhed. Men det er muligt, at det er der, da der var i gavlen - også den gamle del. Men pappen må i så fald være i samme dårlige stand som den, jeg så i gavlen - den har opbrugt sin levetid, og må nok skiftes, hvis man vil undgå opstigende fugt i murværket.

Med denne byggestil har man også et massivt murhjørne, der uden tvivl danner kuldebro. Det hjælper ikke på fugten i murværket.

Med hensyn til gavlen er det rigtig, at den er lidt skæv. Men der er ingen som helst tegn på problemer. Der er ingen revner eller tegn på noget som helst. Se billeder. Jeg tror ikke, der er tale om en stormskade. Det er så utroligt lidt. Det er et gammelt hus. De kan være bygget skævt og kan også stå og 'slå sig' over tid - det sker der ikke noget ved.

Konklusion:
Fugten skyldes opstigende grundfugt. Der er tale om en uheldig kombination af teglstenssokkel, gammel porøs murpap (opbrugt levetid) samt flisebelægning helt op til soklen. Vand fra taget (først repareret for nylig) giver også større vandbelastning på murværket.

Pudsning af facaderne helt ned til terrænet hjælper ikke - så kan der suges fugt op den vej. Det har dog været meget populært at pudse de ældre huse op, så de fremstår med nye glatte facader (tit fint farvede som her). Men der er ikke noget ulovligt eller forkert i det. Pudsede facader er vedligeholdelseskrævende - særligt på de gamle huse uden murpap eller som her med gammel, ineffektiv murpap.

Der er ingen skader på huset. Kun fugt og fremtidig løbende vedligeholdelse.

Jeg har foreslået, at de prøver, at tage belægningen op et par meter ned af siden på huset, og så graver alt det jord op, som de kan komme til, for at få blottet murstenssoklen. Ellers må man med tiden ind og skifte murpappen."

Selskabet afviste ved brev af 7/1 2011 at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold. Klagerne lod herefter ejendommen besigtige af en murer, der i brev af 22/11 2010 bl.a. anførte:

"Skade 1.
Der er forekomster af saltudblomstringer på indvendig væg i værelse mod nord. Udtræk skyldes for stor fugt-ophobning i murværk evt. pga. ikke diffusionsåbent materialevalg eller vandindtrængning ved træbeklædning på gavl.
Det er ikke konstateret om der er udført den nødvendige sikring mod opstigende fugt i form af tjærepap på den nordlige gavl, som ikke oprindelig har været en del af beboelsen ('stald')

Skade 2.
Vandindtrængning gennem murstenssokkel på hjørne mellem øst-side og vest-gavl, som har resulteret i begyndende råd af trægulv (har været rep. tidligere) som det fremgår af billedet af soklen, er der ingen tvivl om at den er udført forkert da den består af mursten uden sokkelpuds og omkring-liggende terræn er ført helt op til overkant sokkel eller med andre ord vandskurede facader. er ført ned under terræn så det skjuler 'problemet'

Skade 3.
Gavlspids mod vest er 5-6 cm ude af lod, og da der er det store mellemrum mellem gavl og udhængsbrædder kunne det tyde på at gavlen er blevet trykket tilbage forsaget af kraftig storm.
Murbindere må formodes korrideret så meget at de sandsynligvis ikke opfylder den styrke som gavlen har manglet under en evt. storm en stormskade skønnes ud fra den kraftige

hældning på gavlen som ligeledes er revnet på tværs lige hvor gavl-side slutter og gavl-spids begynder.

Skade 4.
Store dele af vandskuringen på facaderne har sluppet underlaget og revnet kraftigt. Det bevirker at der er opstået 'lommer' bag vandskuringen hvor fugt ophobes.
En del af skaderne kan skyldes for dårligt klargjort underlag eller at vandskuringen er udført under forkerte vejrforhold.
Vandskuringen bærer præg af at være udført af ikke faglært da materiale-valget er forskelligt og bla. mod øst i en så dårlig kvalitet og udførelse, at dette må formodes.
Det understøttes ved at meget af det andet udførte arb. på ejendommen er under middel."

Selskabet fastholdt sin afgørelse ved breve af 31/1 2011 og 17/2 2011. Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Klagernes advokat har i stævningsudkast af 29/4 2011 fremsendt til nævnet bl.a. anført:

"**3. Jus**
Sagsøger gør gældende, at sagsøgtes afgørelse er forkert.

3.1. Fugt
Afgørelsen er for så vidt angår fugt urigtig, idet der intet steds i tilstandsrapporten er påvist fugtskader ved ejendommen.

For så vidt angår fugtproblemerne i stue kunne … konstatere, at der var begyndende råd af trægulv grundet en forkert udført sokkel. Der står i tilstandsrapporten intet anført om en forkert udført sokkel, hvorfor sagsøgte skal yde dækningstilsagn for så vidt angår fugtproblemerne i stuen.

For så vidt angår fugtproblemerne i værelse kunne … konstatere, at der var fugt på indvendig væg grundet en stor fugtophobning i murværk, hidrørende fra enten ikke-diffusionsåbent materialevalg eller vandindtrængning ved træbeklædning på gavl, jf. bilag …

Nok er der i tilstandsrapportens pkt. 8.3. anført, *at 'tagnedløb mod sydvest ikke ført ned i afløbsrør. Note: Forholdet kan opfugte fundamenter og ydervæggen'.*

Det var imidlertid en købsbetingelse, at sælger forinden sagsøgers overtagelse, skulle nedføre tagnedlæg [tagnedløb] i afløbsrør, hvilket blev udført og tilføjet tilstandsrapporten ved allonge, jf. bilag …

Sælger havde yderligere i sælgers oplysninger om ejendommen, side 13, anført til pkt. 3, at der ikke har *'været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader',* og at der ikke forefindes *'fugtpletter eller mug, som er dækket af møbler'.*

Der er ifølge tilstandsrapportens pkt. 3 ikke på tidspunktet for tilstandsrapportens affærdigelse konstateret fugtskader på hverken inder- eller ydervægge. Og ej heller i tillæg til tilstandsrapporten blev konstateret skadesramte, men derimod *'middel' 'set i forhold til, hvad man kan forvente af en normal vedligeholdt ejendom af tilsvarende type og alder',* jf. tillæggets side 2.

Når der således i tilstandsrapporten er anført, at tagnedløbet ikke var forbundet til afløbsledningen (fremtidigt) *kan* opfugte fundamenter og ydervæggen, når tilstandsrapporten ikke påviser eksisterende fugt, når sælger aldrig i sælgers ejertid har haft problemer med fugt, når sælger inden købet nedførte tagnedløb i afløbsrør, og sagsøger ikke før efter overtagelsen ved selvsyn kunne konstaterede fugtproblemer, er det ingenlunde konkluderet, at sagsøger var eller burde have været opmærksom på et evt. fugtproblem.

3.2. Gavlspids
Afgørelsen er for så vidt angår gavlspidsen urigtig, idet gavlspidsen er ude af lod.

… kunne ved besigtigelsen konstatere, jf. bilag …, at gavlspidsen er *'5 - 6 cm ude af lod, og at der er store mellemrum mellem gavl og udhængsbrædder,* [der kunne] *tyde på, at gavlen er blevet rykket tilbage forårsaget af kraftig storm'.*

Der står i tilstandsrapporten intet anført om, at gavlspidsen skulle være ude af lod, hvorfor sagsøgte skal yde dækningstilsagn for så vidt angår den skæve gavlspids.

3.3. Puds på facade
Afgørelsen er for så vidt angår vandskuringen på facaden, idet sælger allerede inden sagsøgers overtagelse udbedrede de i tilstandsrapporten anførte pudsmangler.

Ifølge tilstandsrapportens pkt. 3.1. var der inden sagsøgers overtagelse *'pudsskader på ydervægge mod syd og øst pga. frost'.*

Det var en købsbetingelse, at sælger forinden sagsøgers overtagelse, skulle udbedre skaderne i henhold til tilstandsrapportens pkt. 3.1., hvilket blev udført og tilføjet tilstandsrapporten ved allonge, jf. bilag …

Der var således ved sagsøgers overtagelse af ejendommen ingen pudsskader var på ejendommens facade.

… kunne ved besigtigelse i efteråret 2010 konstatere, at store dele af vandskuringen igen havde sluppet underlaget og revnet kraftigt. Årsagen hertil fandtes enten at være for dårligt klargjort underlag, eller at vandskuringen var udført under forkerte vejrforhold, jf. bilag …

Da allongen fastslår, at de i tilstandsrapporten konstaterede skader er udbedrede inden sagsøgers overtagelse, hverken burde eller kunne sagsøger forvente et fremtidigt problem med puds på facaden.

På denne baggrund skal sagsøgte skal yde dækningstilsagn for så vidt angår vandskuringen på facaden.

ANBRINGENDER:
Til støtte for den nedlagte påstand gøres det overordnet gældende, at der er tale om forhold, der giver nærliggende risiko for skade på den forsikrede bygning.

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det for så vidt angår sagsøgtes afgørelse vedr. fugt gældende, at sagsøgtes afgørelse er urigtig, idet det sagsøgte hverken var eller burde være klar over et evt. fugtproblem.

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det for så vidt angår sagsøgtes afgørelse vedr. gavlspidsen gældende, at sagsøgtes afgørelse er urigtig, idet gavlspidsen er ude af lod, idet

der er store mellemrum mellem gavl og udhængsbrædder, der kunne tyde på, at gavlen er blevet rykket tilbage forårsaget af kraftig storm, og idet der intet er anført herom i tilstandsrapporten.

Til støtte for den nedlagte påstand gøres det for så vidt angår sagsøgtes afgørelse vedr. vandskuringen gældende, at sagsøgtes afgørelse er urigtig, idet sælger forinden købet udbedrede forholdet i tilstandsrapportens pkt. 3.1., jf. allongen i bilag …, og idet der således ved sagsøgers overtagelse af ejendommen ingen pudsskader var på ejendommens facade, hvorfor sagsøger hverken havde eller burde have forventet et fremtidigt problem med puds på facaden."

Hertil har selskabet i brev af 19/5 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen**
Klagerne har oprindeligt anmeldt 4 forhold, men da forhold 1) og 2) har tæt sammenhæng, så vil disse 2 forhold blive behandlet samlet under 1 forhold (1)).

De følgende bemærkninger vedrører derfor alene 3 forhold (forhold 1,3 og 4).

Jeg vil herefter behandle forholdene separat.

Ad forhold 1) Begyndende råd i trægulv, fugt ført gennem sokkel og saltudtræk på indvendig væg.
Det fremgår af konsulentens rapport, at der i et væghjørne i stuen kan måles fugt på 50%. Trægulvet ses at have suget fugt i enden mod facaden. Der ses salpeter-udtræk ca. 20 cm. op af vægge i et værelse.

Konsulenten oplyser, at jorden rundt om bygningen er meget fugtig.

Ejendommen er fra år 1932. Det er sædvanligt, at se opstigende grundfugt for en ejendom af denne alder, da det ikke, i år 1932 var sædvanligt at etablere omfangsdræn eller anden fugtsikring.

På grund af ejendommens alder og murstenssoklen er der tale om opstigende grundfugt. På vores kunders ejendom har man ydermere ført fliserne helt op til formuren. Det medfører, at regn f.eks. har svært ved at slippe væk men står op ad soklen.

Ejendommen er filset og filsningen er ført helt ned til jorden pga. et kosmetisk ensartet look. Det medfører, at filsningen har kontakt til jorden, hvorved f.eks. fugt fra jorden og regnvand opsuges i filsningen.

I dette tilfælde opsuges fugten og holdes, da filtsen er ført ned til jorden, og fliserne i terræn er ført helt op til formuren. Konstruktionen giver derved soklen en forringet ventilation.

Forholdet omkring terrænkonstruktionen er anmærket i tilstandsrapporten s. 8, pkt. 1.1 Udvendigt terrænfald:

'K1 Fliser i terræn er hævet helt op til formuren'.

Forholdet er anmærket med karakteren K1 der beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Jeg mener derfor, at forholdet er beskrevet korrekt.

Ved udvendig besigtigelse ses der bag murstenene murpap, der render ned som drænpap. Underpappen ses at være slidt og har udstået sin levetid, og den vil ikke effektivt hindre fugtindtrængning pga. dens ringe stand. Forhold, der består i udløb af bygningsdelens eller materialets sædvanlige levetid og som ikke afviger nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand, er ikke dækket under ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.8.

Der er et tagnedløb, der ikke var ført ned i afløbsrør og dette sammenholdt med ejendommens konstruktion og tilstand kan have forårsaget fugtindtrængen.

Forholdet omkring tagnedløbet er beskrevet i tilstandsrapporten på s. 8, pkt. 8.6 Tagrende/tagnedløb, anmærket følgende:

'K3 Tagnedløb mod sydvest er ikke ført ned i afløbsrør. Note: Forholdet kan opfugte fundamenter og ydervægge'.

Anmærkningen omfatter forholdene i stuen og i værelset, hvorfor forholdet er anmærket i tilstandsrapporten.

Forholdet er anmærket med karakter K3, der beskriver kritiske skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele, hvorfor det også er vores opfattelse at forholdet er beskrevet korrekt.

Klagerne er således blevet gjort opmærksomme på forholdet, og havde derfor mulighed for at tage forholdet i betragtning inden købet af ejendommen. Forhold, der er korrekt anmærket i tilstandsrapporten er undtaget fra dækning under ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Salpeterudtræk opstår når huset er opmuret og der er tale om fugt. Der er tale om, at husets mure/vægge 'ånder' hvorved der efterlades små udblomstringer af saltkrystaller. Forholdet er kosmetisk og udbedring vil være at børste det væk. Salpeterudtræk har ingen konstruktiv betydning for bygningen.

Fugt i sig selv er ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ejendommen er opført i år 1932. Der er intet ved vores kundes ejendom som er ulovligt eller usædvanligt udført. Den fugt der opleves, skyldes husets oprindelige konstruktion samt dets udvendige terræn og det kosmetiske look i form af filsningen man har ønsket at tilføre huset.

De beskrevne forhold afviger ikke væsentligt fra ejendomme af samme alder og stand, og vi vurderer derfor, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1.

<u>Ad forhold 3) Gavl spidsen hælder/er skæv</u>
For at vi skal dække et forhold, så skal der være tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. Forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Efter de almindelige forsikringsretlige principper er det klagerne, der skal sandsynliggøre, at der er tale om en skade.

Ved vores besigtigelse af ejendommen ses gavlen at være en smule skæv men der kunne ikke konstateres nogen skader på gavlen i form af revner eller andre lignende tegn - til illustration vedlægges billedbilag … Der er tale om en gammel ejendom, som kan være bygget

skævt, og den kan med tiden stå og 'slå sig', uden at der sker skader eller er nærliggende risiko for skader. Ejendommen er som tidligere nævnt fra år 1932 og har indtil dags dato ikke givet anledning til skader. Det må derfor formodes, at konstruktionen forsat kan stå således mange år endnu.

Klagerne er af den opfattelse, at forholdet burde have været anmærket i tilstandsrapporten. Jeg er ikke enig heri. Besigtigelseskonsulenten skal anmelde skader og nærliggende risiko for skader. En mindre skævhed uden konstruktiv betydning er ikke et forhold, som skal anmærkes i tilstandsrapporten.

Det er vores opfattelse, at forholdet er uden konstruktiv betydning og det er ikke usædvanligt at gamle huse er skæve, hvorfor der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Ad forhold 4) Vandskuring på facaden har sluppet underlag
Jeg har kontaktet sælger, som kan oplyse, at husets facader er blevet filset i år 2006/2007.

Inden klagerne overtog ejendommen fremgik følgende af tilstandsrapporten s. 8 pkt. 3.1:

'K1 pudsskader på ydervægge mod syd og øst pga. frost. Note: Løst puds skal afrenses helt inden udbedring af facadepudsen'.

Sælger udbedrede forholdet inden klagerne overtog ejendommen, og en allonge blev tilføjet tilstandsrapporten. Allongen er fremlagt af klagerne.

Det fremgår af konsulentens rapport, at pudsningen er relativ tyk og hul nogle steder, og det virker som om, at der er benyttet en sandmørtel eller lign. uden den store tilsætning af cement. Konsulenten kan ikke konstatere nogen fejl ved pudsningen af facaden - til illustration vedlægges billedbilag … Der er ingen krav til blandingsforholdet mellem sandmørtel og cement, men konsulenten oplyser, at på ældre ejendomme skal blandingsforholdet være så 'blødt' som muligt, da hård cement arbejder meget dårligt på ældre ejendomme, der står og bevæger sig. Blandingen af pudsen er derfor velegnet til huset.

Det er helt almindeligt for pudsede facader, at disse ikke er særlig hårdføre i forhold til vejrliget, og med tiden vil der derfor ske afskalninger, hvorved man som husejer må foretage løbende reparationer og vedligeholdelsesarbejder.

På ældre ejendomme med opstigende grundfugt (se pkt. 1) vil pudsen blive fugtbelastet og over tid slå fra.

Klagerne overtog ejendommen 1. juli 2010. Vinteren 2010/2011 har været ekstremt hård og der faldt store mængder af sne, som blandt andet lagde sig op af husfacader som snedriver. Sne som ligger langs en facade kan give anledning til fugt, hvilket vil medføre, at der vil kunne ske pudsafskalning.

Det er vores opfattelse, at der ikke er tale om fejl ved pudsningen, men navnlig kombinationen af den hårde vinter med snedriver langs facader, flisebelægningens etablering helt op til facaden, puds helt ned til terræn og generelt opstigende grundfugt er *alle* forhold, som gør det svært for huset at 'ånde' og være modstandsdygtigt overfor fugt. Der vil derfor ske pudsafskalning og være områder der er hule specielt på den nederste halvdel af ejendommen.

På baggrund af ovenstående mener jeg, at der er tale om et forhold som må betegnes som et almindelig og løbende vedligeholdelsesarbejde som husejer.

Som tidligere oplyst, så er fugt i sig selv ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Man ser rigtig mange pudsede ældre ejendomme som efter en hård vinter og som løbende må pudsrepareres. Vores kunders ejendom afviger efter vores opfattelse ikke herfra. Der er ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Konklusion
Det er Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse, at de anmeldte forhold ikke er dækket under ejerskifteforsikringen. Forholdene er konstruktionsbetingede, og forholdene ligger ikke ud over, hvad der kan forventes, når man har købt et hus fra år 1932 og med de anmærkninger, der er i tilstandsrapporten.

Klagen bør derfor afvises."

Heroverfor har klagernes advokat i brev af 17/6 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har på vegne at mine klienter følgende bemærkninger til det at Dansk Boligforsikring A/S fremkomne svarskrift:

Ad allonge:
Det gøres gældende, at allongen er et gyldigt tillæg til tilstandsrapporten, hvorefter forholdende som beskrevet i allongen har virkning.

Ved allongen er det angivet, at forholdene er udbedret.

Forholdene, der her refereres til, er tagnedløbet, som var udbedret inden mine klienter overtog ejendommen, og pudsskaderne, som ligeledes var udbedret inden overtagelsen.

Allongen fastslår, at de i tilstandsrapporten konstaterede skader er udbedrede inden sagsøgers overtagelse, hvorfor mine klienter hverken burde eller kunne forvente et fremtidigt problem med tagnedløbet eller puds på facaden,

Allongen får dermed virkning som en 'nulstilling' af problemet fra tilstandsrapporten, hvorfor argumentet i forhold til allongen må afvises.

Ad. sne:
Det bestrides, at der lå sne på ejendommen under besigtigelse foretaget af … De billeder, der er taget af skaderne, er taget længe inden frosten satte ind, og sneen kom.

Det skal i denne forbindelse yderligere bemærkes, at afslagene afgivet af Dansk Boligforsikring A/S på intet tidspunkt, førend i Forsikringsselskabets svarskrift, har indeholdt argumenter eller lignende bemærkninger om sne. Argumentet om snedriver som begrundelse for fugtproblemer, må derfor ligeledes afvises. At argumentet således netop først kommer på bane I Forsikringsselskabets svarskrift indikerer stærkt, at der er tale om et efterrationaliseret argument.

Ad. vedligeholdelse:
Det gøres gældende, at der ved overtagelsen var mangler ved ejendommen, som ikke er benævnt i tilstandsrapporten.

Mine klienter er fuldt ud klar over, at en ældre ejendom kræver vedligeholdelse. Behovet for vedligeholdelse i de første 3 måneder af ejerskabet er imidlertid uhørt, og har intet med ejendommens ælde at gøre.

Da tilstandsrapporten intet nævner herom, er behovet er i sagens natur opstået grundet skjulte mangler ved ejendommen, herunder mangelfuldt tidligere udført arbejde.

Konklusion:
Det er fortsat mine klienters opfattelse, at Dansk Boligforsikring AIS bør tilpligtes at anerkende dækning af de af mine klienter anmeldte skader, omfattende
- pudsskader i vandskuret ydervæg mod syd og øst,
- fugt i stue på vægge og gulv samt fugt i værelse, og
- skader på sydvendt gavl."

Herefter har selskabet i brev af 4/7 2011 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Ad. Allonge**
Vi er bevidste om, at der eksisterer en allonge til tilstandsrapporten, og gør opmærksom på, at de anmeldte forhold ikke er afvist pga. en ikke-eksisterende allonge.

Forholdene vedrørende fugt og pudsafskalning er afvist dels pga. husets oprindelige konstruktion, dets udvendige terræn, filsningens kosmetiske look, flisebelægningens etablering helt op til facaden, puds helt ned til terræn og generelt opstigende grundfugt. Alle forhold gør det svært for huset at 'ånde' og være modstandsdygtigt overfor fugt.

Vedrørende gavlspidsens skævhed så afviser vi forholdet idet, det er uden konstruktiv betydning for ejendommen.

Vedligeholdelse
Klagerne får dispositionsret over ejendommen 1. juli 2010. Det er korrekt, at det fremgår af allongen, at de anmærkede pudsskader på facaderne er udbedret samt at tagnedløb er ført ned i kloak.

Ved skadeanmeldelse modtaget den 1. december 2010, anmeldes skaderne 5 måneder efter overtagelse af ejendommen - og ikke 3 måneder efter som klagernes advokat mener.

Som tidligere oplyst må der forventes en løbende vedligeholdelse grundet ejendommens konstruktion. Da der ikke er tale om en nyere opført ejendom, vil dens konstruktion for opførelsesåret også skulle tages i betragtning ved køb af en ejendommen for enhver interesseret køber. Løbende vedligeholdelse vil derfor være helt almindeligt for en ældre ejendom.

Konklusion
Vi fastholder vores afvisning om at dække forholdene under vores kunders ejerskifteforsikring, idet forholdene er konstruktionsbetingede, og ligger ikke ud over, hvad der kan forventes, når man har købt et hus fra år 1932 med de anmærkninger, der er i tilstandsrapporten. Ejendommen afviger ikke nævneværdigt fra andre ejendomme af samme alder og stand. Som husejer er det almindeligt at der vil være løbende vedligeholdelsesarbejde på ejendommen."

Herefter har klagernes advokat i brev af 2/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg har på vegne af mine klienter følgende bemærkninger til det af Dansk Boligforsikring A/S fremkomne duplik:

Ad allonge:
Dansk Boligforsikring A/S henviste i deres afslag oprindeligt til de fejl og mangler der var i tilstandsrapporten. Dansk Boligforsikring A/S nævnte på dette tidspunkt intet om allongerne, hvilket giver klagerne en klar formodning om, at Dansk Boligforsikring A/S ved deres afslag ikke tog de udbedrede fejl og mangler I betragtning.

Klagernes formodning om, at Dansk Boligforsikring A/S ikke tog de udbedrede fejl og mangler i betragtning ved deres afslag, bestyrkes yderligere ved det forhold, at Dansk Boligforsikring A/S, da klagerne gjorde Dansk Boligforsikring A/S opmærksom på allongens eksistens, senere forlangte at få denne tilsendt. Det må herefter kunne lægges til grund, at Dansk Boligforsikring A/S ved afslaget ikke var klar over allongens eksistens.

At Dansk Boligforsikring A/S alene har anvendt tilstandsrapporten som baggrund for afslag, er direkte uhørt for en professionel virksomhed, når der i sagen tillige findes en allonge, der bekræfter at de pågældende fejl og mangler er udbedrede.

Lige så uhørt er det, at Dansk Boligforsikring A/S, da klagerne gjorde Dansk Boligforsikring A/S opmærksom derpå, ikke anerkender, at de har begået en fejl ved at overse allongen eller betydningen af allongen.

Ad vedligeholdelse:
Det er korrekt, at der blev indgivet en skriftlig anmeldelse den 1. december 2010. Skaderne blev dog allerede anmeldt til Dansk Boligforsikring A/S i oktober 2010. På dette tidspunkt havde Dansk Boligforsikring A/S imidlertid ikke ressourcer til at sende et tilsyn ud, hvilket således først blev effektueret senere, men inden såvel frost og sne, jf. billederne i bilag …, som med al tydelighed viser, at der hverken er frost eller sne på anmeldelsestidspunktet.

Endelig er klagerne til fulde klar over, at ejendommen kræver løbende vedligeholdelse, hvilket klagerne - med undtagelse af de omtvistede forhold naturligvis - har opretholdt siden deres overtagelse af ejendommen."

Selskabet har i brev af 26/9 2011 anført, at allongen er taget i betragtning ved selskabets genbehandling af sagen, og at afgørelsen vedrørende fugt og pudsafskalning er truffet på baggrund af husets oprindelige konstruktion, terrænforhold, flisebelægning mv.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er fremlagt i sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

3.1

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

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, 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.

3.2
Dækningen er betinget af:
- at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
- at skaden konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter udløbet af forsikringstiden.

…

4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:

4.1
- Forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Forhold 1) og 2) Fugtproblemerne:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er tale om bygningsskader, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i god vedligeholdelsesstand, hvorfor forholdene ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Forhold 3) Gavlspidsen:

Nævnet finder, at det anmeldte forhold ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger i god vedligeholdelsesstand, hvorfor forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Forhold 4) Vandskuring af facaden:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at store dele af vandskuringen på facaderne har sluppet underlaget og er revnet kraftigt. Tilstandsrapporten har to anmærkninger vedrørende pudsskader, der begge har fået karakteren K1. Det fremgår imidlertid af allongen, som er en tilføjelse til tilstandsrapporten, at forholdene er blevet udbedret.

Det er efter nævnets opfattelse almindeligt, at puds løbende skal vedligeholdes. Henset til, at de nævnte K1-skader blev udbedret kort før klagernes overtagelse af ejendommen, samt til det korte tidsrum, der forløb mellem klagernes overtagelse af ejendommen og anmeldelsen af de betydelige problemer med afskallende puds, finder nævnet imidlertid, at forholdet går ud over, hvad klagerne måtte forvente. Nævnet finder derfor, at forholdet udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Dansk Boligforsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende vandskuringen udgør en dækningsberettigende skade.

Klagerne får ikke i øvrigt medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson