Ankenævnet for Forsikring

898/12

Den 3. september 2012 blev i sag nr. 80.748:

xxx xx xxxxx
xxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx x

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Forsikrings-Aktieselskabet Alka. De kræver, at selskabet skal dække nogle skader, der enten er forkert eller slet ikke er beskrevet i den tilstandsrapport, som har dannet grundlag for deres køb af den forsikrede ejendom.

I klagen til nævnet har klagerne fremsat krav vedrørende fugt i vægge i stueplan, facadepuds, råd i træbjælke samt kældervæggenes konstruktion.

Selskabet har afvist at dække forholdet vedrørende fugt i vægge i stueplan med henvisning til, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet givet tilsagn om dækning af facadepuds, men dækningsomfanget ses dog fortsat at være omtvistet. Kravet vedrørende råd i træbjælke har klagerne frafaldet, idet skaden dækkes af husforsikringen. Dette forhold udgår derfor af klagesagen. Kravet vedrørende kældervæggenes konstruktion ses ikke at være særskilt behandlet.

Den omhandlede ejendom er et enfamilieshus, der er opført i 1903. Huset er overtaget af klagerne den 15/3 2011. Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 1/11 2010. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
...		
2.2 Vægge	K2	Der er fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge samt løst og afskallet puds. Note: Puds er løst i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes.
...		
10. VVS-installationer		
10.1 Vandinstallationer	K3	Der er rust på vandrør under trappen. Note: Der er tæring på rør, der kan medføre utæthed og vandskade.
10.2 Varmeinstallationer	K3	Der er rust på varmerør ved radiator i badeværelse. Note: Der er tæring på rør, der kan medføre utæthed og vandskade.
	K1	Overløb fra varmeanlæggets sikkerhedsventil er ikke ført til afløb. Note: Overløb bør afsluttes i rum mod gulvafløb og helst lige over afløb for at undgå fugtskader.
	K3	Radiator i værelse på 1. sal og baggang er utæt og med rust. Note: Der er tæring, der kan medføre følgeskader.
10.3 Afløbsinstallationer	K3	Der er rustpletter ved faldstammer under trappe. Note: Der er tæring, der kan medføre utæthed.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere.
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

	Ja	Nej	Ved ikke

...

3. 80.748

0. Generelle oplysninger
0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen?
Siden 1/12-1976
...
2. Kælder/krybekælder/ventileret hulrum
2.1 Er der kælder? ☒ ☐ ☐
...
2.6 Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? ☒ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?
Under kældertrappe. I de øvrige kælderrum.

2.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? ☐ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?
Der er foretaget ventilation i kælder. Der er opsat radiatorer under kældertrappen.
...
3. Yder- og indervægge/skillevægge
3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? ☐ ☐ ☐
Hvis ja, hvor?
Kun i kælderen, hvor der som nævnt er lavet ventilationsrist i ydermurene.
...
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring
Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	**Uddybende oplysninger:**
1. Fundamenter/sokler		
Beton	A	
Beton	B	
2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
Kælder	A	
Støbt i beton	A"	

Det fremgår af sagen, at en maler den 27/4 2011 gjorde klagerne opmærksom på forhøjet fugtniveau i ejendommens stueetage. Som følge heraf rettede klagerne henvendelse til det forsikringsselskab, hvori bl.a. deres husforsikring er tegnet. De blev af dette selskab henvist til at kontakte ejerskifteforsikringsselskabet.

Den 29/4 2011 kontaktede klagerne det indklagede selskab og oplyste om den konstaterede høje fugtighed.

4. 80.748

Selskabet anmodede herefter Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S om at besigtige ejendommen. Besigtigelsen fandt sted den 6/5 2011, og på baggrund heraf blev der udfærdiget skaderapport af 10/5 2011. Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Anmeldt forhold**
Konstateret meget høj fugtighed i vægge

Bygningsdel
Facademure

Vurdering af tilstandsrapport
I tilstandsrapporten har sælger givet oplysninger om fugt i kælderen og at der er udført ventilationsriste i ydermurene.

Beskrivelse og vurdering af forhold
Ved besigtigelsen fremstod stuen uden tapet på væggene. Der kunne således ses store forskelle i pudslaget. Det vurderes at noget af pudset udgør nogle senere reparationer.

Forsikringstager har haft en 'tapetserer' på besøg, der kunne konstatere, at der var for meget fugt i de nederste dele af endevæggene i stuen. Ved besigtigelsen virkede væggene ikke mere fugtigt end hvad der er normalt og forventeligt af en ejendom med denne alder.

Der er ikke sket skade, men en eventuel fugt i væggene vurderes at være opstigende grundfugt.

Det konstaterede forhold adskiller sig ikke fra tilsvarende huse med samme alder og byggeskik. I et hus med denne alder kan der forventes fugt i ydervæggene pga. opstigende grundfugt, da ejendommen er opført uden fugtstandsende membran i facaden.

Det anmeldte forhold vurderes derfor ikke at være omfattet af forsikringen."

Ved brev af 24/5 2011 til klagerne afviste selskabet at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold vedrørende høj fugtighed i vægge. Afslaget blev som indledningsvis anført begrundet med, at der ikke var tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Den 31/5 2011 rettede klagerne henvendelse til en bygningsingeniør med henblik på at få ejendommen gennemgået. I en herefter affattet mail fra bygningsingeniøren hedder det:

"Besigtigelse fugt- og indeklimaforhold på ejendommen
...
Efter min gennemgang af ovennævnte ejendom har jeg følgende bemærkninger:

1) Ved fugtighedsmåling kan der konstateres ca. 3 gange så høj fugtighed ca. 1,5 m over gulve i stueplan som i vægge over og som på 1. sal.

2) Ved boreprøve og teknoskopundersøgelse i hulmur, kan der konstateres efterisoleret hulmur og tørt isoleringsgranulat.

3) I kælder kan der konstateres opfugtede murstensfundamenter også med efterisoleret hulmur.

4) Der er ikke betonfundament som det ellers fremgår af tilstandsrapporten side 15.

5) Facadepudsen har generelt løsnet sig og drysser samt kan pilles af med negl. I tilstandsrapporten er dette beskrevet med K1. Dette vurderes at være forkert karakter.

Det er mit skøn, at fugtproblemerne stueplansvægge skyldes opstigende grundfugt som via kapillarkræfter transporterer fugten op gennem det murede fundament til boligen.

Denne fugttransport kan ikke ske såfremt der er betonfundament."

Den 5/6 2011 kontaktede klagerne den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten, der lå til grund for deres køb af ejendommen.

Ved mail af 15/6 2011 afviste den bygningssagkyndige at have begået fejl. Det blev i den forbindelse oplyst, at der ikke i forbindelse med den bygningssagkyndiges besigtigelse var konstateret fugt i væggene i stueplan. Efter det oplyste kunne dette skyldes, at ejendommen blev besigtiget i fyringssæsonen.

Den 21/6 2011 har klagerne indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring. Den 11/7 2011 har de tillige indgivet klage til Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Af klageskemaet, som klagerne har udfyldt i forbindelse med sagens behandling ved Ankenævnet for Forsikring, fremgår bl.a.:

"2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Vi ønsker kompensation til permanent udbedring af de skader, som OBHs tilstandsrapport enten undlader eller fejlagtig bedømmer.
- Det er fugten som har bredt sig i næsten alle stueetagens rum, hvor der intet står nævnt i OBH's tilstandsrapport. Væggene er så fugtige, at maleren fraråder at sætte tapet op på dem.
- Facadepudsen som tidligere er beskrevet som en K1 vurderes at være af forkert karakter.
...
- Væggene i kælder beskrives som værende af beton, men er lavet af to rækker teglsten."

Selskabet har herefter i brev af 3/8 2011 til nævnet bl.a. anført:

6. 80.748

"Sagen drejer sig om hvorvidt fugt i væggene i klagers ejendom er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.
...
Fugtforholdene i ejendommen skal vurderes ud fra hvordan forholdene er i bygninger fra samme periode og med samme byggeskik/konstruktion. Ejendommen er opført i 1903, hvorfor facademurene ikke blev sikret mod opstigende fugt. Konsulentens vurdering var at væggene ved besigtigelsen ikke virkede mere fugtige end hvad der var normalt og forventeligt for en ejendom med den alder og at de konstaterede ikke forhold adskilte sig fra tilsvarende huse med samme alder og byggeskik.

Der var ikke sket skade og en eventuel fugt i væggene måtte bero på opstigende grundfugt som måtte forventes i et hus med den alder.

Vi må således fastholde, at der ikke er tale om et forhold som er dækningsberettiget på den tegnede forsikring.

Derudover skal vi bemærke, at det af huseftersynsrapporten fremgår, at der er noteret K2 for så vidt angår fugtopstigning og fugtgennemtrængning i kældervægge med note om at det løse puds er *af et omfang så yderligere skadesudvikling må forventes.*

Der er endvidere 4 bemærkninger med karakteren K3 for vand og varmeinstallationer med noter om tæring og rust og revnede baderumsbelægninger, som alle er i fare for at medføre *utæthed, vandskader og fugtgennemtrængning til andre konstruktioner.*

Vi har også noteret os at tilbuddet om bygningsforsikring undtager dækning for rørskader grundet rørenes tilstand samt for råd og udvidet vandskade.

Karakteren K3 i tilstandsrapporten gives for kritiske skader, som vil medføre svigt af bygningsdelens funktion indenfor overskuelig tid og som risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

De anførte K2 og K3 karakterer med samt noterne til disse (som alle omhandler opstigende fugt og fugtgennemtrængning i ejendommen) samt klausulerne i forsikringstilbuddet bør efter vores opfattelse have ført til en skærpet årvågenhed hos klager og vi må konstatere, at vi ikke umiddelbart har bemærket iøjnefaldende fejl ved den udfærdigede tilstandsrapport.
...
Selskabets standpunkt er i overensstemmelse med praksis på området og vi skal i den forbindelse henvise til Ankenævnet for Forsikrings kendelse nr. 70.993 afsagt den 5. november 2007 og kendelse nr. 77.218 afsagt den 20. september 2010."

Den 3/10 2011 har nævnet fra klagerne modtaget brev af 29/9 2011 bilagt bl.a. syns- og skønserklæring af 1/9 2011, der er udfærdiget i forbindelse med sagens behandling ved Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

I syns- og skønserklæring af 1/9 2011 hedder det bl.a.:

"

Klagepunkt:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 1.:	A: Fugt i alle vægge i stueplan.

Ad 1. Konklusion:	Kældervægge fremstår med pudsafskalninger i større omfang. Ved fugtmåling med indstiksmåler kunne konstateres høj fugtighed i større områder aftagende opefter. I stueplan kan måles opfugtning nederst i stuens ydervæg i varierende omfang, i køkken ved bla. vindueslysning samt nederst i skillevægge entre/stue samt skillevæg køkken/baggang. Se fotos 3+4. Opfugtningen er således ikke generel, men varierende i områder. Opfugtningen vurderes, at hidrøre fra fugtopstigning pga. ingen eller en ikke effektiv udført fugtspærre i soklen. Ejendommen er fra 1903 og opført med grundmur. Det må betragtes som ikke usædvanligt, at ejendomme fra denne periode er udført med sparsom, om nogen, fugtspærre i soklen.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	... Opfugtning i kælderen vurderes korrekt beskrevet [i tilstandsrapporten]. Opfugtning i stueplan fremgår ikke af tilstandsrapporten. Materialebeskrivelsen til forsikringsselskabet er ikke korrekt, idet der er grundmurede fundamenter og ikke, som anført, beton. Sælgers oplysningsskema er ikke besvaret fyldestgørende og det er en fejl, at den bygningssagkyndige ikke sikrer alle spørgsmål til sælger besvaret. Der er enighed imellem parterne om, at ejendommen var møbleret ved besigtigelsen. Udfra billeder fra salgsopstillingen (foto 5) vurderes umiddelbart ikke visuelt at have været indikation af fugtproblemer i væggene. Det må imidlertid forventes, at en bygningssagkyndig som konstaterer og beskriver opfugtning i kælderydervægge og er bekendt med tidligere tiders byggeskik - tillige foretager stikprøvevis fugtmåling længere oppe i stueplan. Dette oplyser den bygningssagkyndige at have gjort. Der kan således være foretaget sådanne stikprøver i områder som ikke var opfugtede og det kan da ikke lægges den bygningssagkyndige til last, at der andre steder måske kunne være konstateret opfugtning på besigtigelsestidspunktet. Endvidere må det lægges til grund, at fugtigheden kan have været lavere pga rumopvarmning på besigtigelsestidspunktet 28-10-2010.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms	Der kan etableres en fugtspærre i soklen som permanent hindrer fugtopstigning over sokkelniveau. Omkostning anslået kr. 50.000 inkl. moms.
Ad 1. Forbedringer:	At etablere fugtspærre i en over 100 år gammel ejendom, må betragtes som forbedring i fuldt omfang.
...	
Ad 3.:	Facadepuds som er meget løst

Ad 3. Konklusion:	På sokkel kan partielt konstateres pudslag med afskalninger og områder med helt løst pudslag (foto 7). Skaden skal beskrives i tilstandsrapportens pos. 1.2 med karakteren K2, idet det vurderes, at pudslaget som funktion vil svigte indenfor overskuelig tid, men at dette ikke vil medføre risiko for følgeskader på personer eller andre bygningsdele. På gavle og facader kan visuelt konstateres pudslag med meget ujævne overflader og ved bankeprøve konstateres, at pudslag i større områder mangler vedhæftning eller sidder helt løst (foto 8+9). Skaden skal beskrives i tilstandsrapportens pos. 3.1. med karakteren K2, idet det vurderes, at pudslaget som funktion vil svigte indenfor overskuelig tid, men at dette ikke vil medføre risiko for følgeskader på personer eller andre bygningsdele. Endvidere kan konstateres ældre revneforløb i facader ved et stuevindue samt to køkkenvinduer (foto 10). Skaden skal beskrives i tilstandsrapportens pos. 3.1. med karakteren K1, idet det vurderes, at disse er uden betydning for bygningens stabilitet og - under forudsætning af intakt pudslag - ikke har nogen videre betydning.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	... Den bygningssagkyndige har ikke beskrevet skadeomfanget dækkende. Karaktergivningen er sat for lavt og skaden er endvidere nedtonet i noten.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Reparation af sokkel og facade ved afrensning af løst pudslag, udførelse af nyt pudslag partielt samt malerbehandling Omkostning anslået kr. 35.000 inkl moms
Ad 3. Forbedringer:	Da omkostningen alene omfatter partiel pudsreparation vil der ikke være tale om en forbedring af ejendommen.

"

Af klagernes brev af 29/9 2011 til nævnet fremgår bl.a.:

"Med dette brev ønsker vi at kommentere [skønsmandens] Syns- og Skønserklæring fra 1/9-11, samt OBHs kommentarer ([den bygningssagkyndige] samt dennes advokat) under gennemgangen den 1/9-11 af vores hus.

Med fed skrift er områderne som har direkte noget med ALKA at gøre optrukket. Kommentarerne fremsendes nu iflg. aftale med Ankenævnet for Forsikring, efter at vi har fået indhentet håndværkertilbud, vejroversigt fra DMI for hele september måned 2010 samt modtaget ([den bygningssagkyndiges]) Syns- og Skønserklæring.

1: Fugt i alle vægge i stueplan.

9. 80.748

I (...) [den bygningssagkyndiges] tilstandsrapport står der ikke nævnt, at han har haft foretaget nogen fugtmålinger i stueetagen.
Adspurgt af [skønsmanden] den 1/9-11 om [den bygningssagkyndige] har foretaget fugtmålinger svarer han, at det har han gjort.
Først prøver OBH advokaten at sige at det nok var fordi at stuen var møbleret, så der evt. ikke var plads til så mange opmålinger. Efter fremvisninger af billeder af møbleret stuen fra salgsoplæg (god plads til at måle i hele stuen og stueetagen), så hedder det sig at 'fyringssæsonen' var påbegyndt.
DMI's vejroversigt for hele september 2010 i ... er vedlagt. Gennemsnitlige dagstemperaturer 6-10 grader (se bilag).
I flg. Tilsynsrapport som ... udarbejdede for os vurderer denne: At de fugtige vægge i stueetagen ikke er årstidsbestemt fordi, fugten kommer fra grundfugten. Når man opdager fugt i kælderen som bygningssagkyndig, bør man følge/måle fugten i væggene lodret op, indtil man ikke længere kan måle opfugten i væggene.

Vi undrer os meget over at [den bygningssagkyndige] ikke har fundet noget fugt, da næsten samtlige vægge (ydre vægge og rum-delende vægge) er fugtige i hele stueetagen. Der er ikke blevet gjort noget ved væggene siden vi overtog huset 15/3-11. Kun aftagning af tapet i stuen.
[Skønsmanden] skriver at det ikke kan lægges [den bygningssagkyndige] til last, at der måske kunne være konstateret opfugtning på besigtigelsestidspunktet. At [den bygningssagkyndige] har haft foretaget stikprøver i ikke opfugtede områder.

[Skønsmanden] vurderer at en etablering af fugtspærre i soklen må betragtes som en forbedring af huset. Vi mener at det ikke er en forbedring, når der i tilstandsrapporten står at der er betonfundament. Det må være en ren erstatning fordi, et betonfundament fungerer som fugtspærrer.

[Skønsmanden] anslår prisen til 50.000 kr. inklusiv moms.

Der vedlægges to indhentede tilbud fra fagmænd (... og Søn og ... Byg Aps ...).
Det ene forlyder 52.000 kr. eksklusiv moms (inklusiv moms 65.000 kr.) (se bilag). Den anden murers tilbud sendes snarest.
Vores hovedbadeværelse er i kælderen, og det vil sige at mange klinker skulle pilles ned og genopsættes. Dette er der ikke taget højde for i priserne.
...
3: Facadepuds er meget løst.

[Skønsmanden] skriver, at karaktergivningen er sat for lavt og skaden er endvidere nedtonet i noten. [Den bygningssagkyndige] har sat skaden til en oprindelig K1, men med advokaten vil de gerne sætte den til en K2 under vores møde.

I vores tilsynsrapport fra ... vurderes skaden til at være endnu højere. [Skønsmanden] mener, at reparationen for facaden kan udbedres for 35.000 kr. inklusiv moms.

Der vedlægges to indhentede tilbud fra fagmænd. Det ene forlyder 89.000 kr. eksklusiv moms (inklusiv moms 111.250 kr.) (se bilag).
Den anden murers tilbud sendes snarest.

Det har vist sig at malingen på husets pudset facade har en gummimembran. Det vil sige, at når fugten først kommer ind under facaden, så har den ikke mulighed for at komme ud igen.

10. 80.748

Her mener vi, at ALKA skal dække, da hele facaden er blevet fejlbehandlet af tidligere ejer.

Endnu et fugtproblem er cementen på indendørs vægge. To områder af stuens vægge har fået et ordentligt lag cement. Passer lige i højden på de 5 udvendige udluftningskanaler.
Nedenunder kældertrappen (indendørs) er der et helt hjørne muret op med cement uden på teglstenene med plastikmaling. Dette er ligeledes fejlbehandling af tidligere ejer."

I forlængelse heraf har klagerne i brev af 28/11 2011 til nævnet anført:

"Vi har nu modtaget afslag på klagepunkt nummer 3 (Facadepuds er meget løst) fra både ALKA (Ejerskifteforsikring) og Lærestandens Brandforsikring (Husforsikring). Følgende afslag fra begge selskaber er vedlagt samt en kopi af ALKAs forsikringsbetingelser. At spørge vores Husforsikring var rent formalitet.

Endvidere vedlægges nummer 2 håndværkertilbud fra ... APS. Det tidligere lovede tilbud fra ... Byg Aps udebliver pga. sygdom.
Hermed har Ankenævnet nu modtaget 2 håndværkertilbud fra os i det hele.

I tilbuddet fra ... APS er der inkluderet reparation af fliser i vores store badeværelse, som befinder sig i kælderen. Dette er der ikke taget højde for i [skønsmandens] Skønserklæring, som er udarbejdet for Ankenævnet for Tilstandsrapporter. Flisen som befinder sig i badeværelset er typen 'Dunhammer i brunt', og dette 80'er tema findes næppe i dag.

[Skønsmanden] vurderer tilmed at reparationer af facade inklusiv moms kan gøres for 35.000 inklusiv moms. I de to håndværkertilbud som Nævnet nu er forsynet med ender prisen på henholdsvis 126.500 kr. og 121.900 kr. begge eksklusiv moms.

Kommentar til OBHs tilbagemelding på Skønserklæringen (mail sendt 13/9-11):

Punkt 1: (Fugt i alle væge i stueplan). Der henvises til vores brev til jer dateret 29/9-11. Vi undrer os fortsat meget over at [den bygningssagkyndige] har formået at finde en tør væg i stueetagen. Nu er fugten også begyndt at komme op af trappen til 1. sal!
...
Punkt 3: (Facadepuds er meget løst). Vi forstår ikke hvordan man delvist kan reparere en facade, hvor det meste puds har løsnet sig. Op til flere fagfolk har udført 'Skruetrækkertesten', og mange mener at der er tale om en K3.
OBHs advokat sagde selv, at de godt kunne se at det nærmere var en K2 end en K1 under tilstedeværelsen af udarbejdelsen af Skønserklæringen.
OBH nævner ikke noget om deres fejlvurdering omkring at kælder vægge er af teglsten ikke beton, som det står beskrevet af [den bygningssagkyndige] i den oprindelige tilstandsrapport.

Grunden til at vi også ønsker at lave en ankesag imod ALKA er, at de fralægger sig et hvert ansvar m henblik på fugtopstigninger i kælderen. Næsten alle vægge i stueetagen er også fugtige, og har nu bredt sig op af trappe til 1. sal. Med tiden er det blevet tydeligt at tidligere ejer har forsøgt at reparere fugtskaden med nogle kortvarige løsninger.
ALKA gad ikke beskrive facadepudsen første gang taksator var ude, så derfor har de igen været ude for at vurdere dette for nyligt.
Vi mener, at når tidligere ejer har malet facaden med en maling med plastic membran må ALKA dække."

11. 80.748

Den 27/2 2012 har nævnet fra klagerne modtaget kopi af afgørelse af 22/2 2012 fra Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Af denne afgørelse fremgår bl.a.:

"**Sagsfremstilling:**
...
Der er klaget over følgende forhold i tilstandsrapporten:

1. Fugt i alle vægge i stueplan.
   ...
3. Facadepuds som er meget løst.

Klager har gjort krav på erstatning til udbedring af forholdene.
...
Den bygningssagkyndige har afvist erstatningsansvar.

Begrundelse:

Vedrørende fugt i væggene i stueplan (klagepunkt 1) bemærker nævnet, at den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen beror på en visuel gennemgang uden destruktive indgreb.
Nævnet lægger til grund, at opfugtningen i væggene i stueplan er varierende og opfugtningen ikke er generel. Nævnet finder ikke, at det er overvejende sandsynligt, at den bygningssagkyndige burde have opdaget, at der var fugtopstigning i stueplanens vægge, da den bygningssagkyndiges gennemgang er stikprøvevis. Den bygningssagkyndige har derfor ikke handlet ansvarspådragende.
...
Vedrørende løst facadepuds (klagepunkt 3) bemærker nævnet, at den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har anført, at der er pudsede overflader med mangelfuld vedhæftning vedrørende facader og gavle, men skaderne er af mindre karakter.

Nævnet lægger til grund, at det er overvejende sandsynligt, at der i forbindelse med den bygningssagkyndiges besigtigelse var omfattende mangelfulde pudsede overflader på facader og gavle, hvorfor den bygningssagkyndige burde have angivet skaderne med K2 i tilstandsrapporten. Den bygningssagkyndige har derfor handlet erstatningspådragende. Under hensyn til, at den bygningssagkyndige har anført, at de pudsede overflader på facader og gavle generelt var mangelfulde, er klager delvist blevet varskoet om karakteren og omfanget af skaden. Nævnet finder derfor, at erstatningen fastsættes skønsmæssigt til 25.000 kr. inkl. moms."

Selskabet har i brev af 16/3 2012 til nævnet anført:

"Jeg skal indledningsvis bemærke, at Alka Forsikring under skadenummer ... (Ankenævnets journal nr. 80.748) alene har behandlet de anmeldte fugtforhold på ejendommen og ikke en eventuel skade som følge af fejl på eller ved udvendige pudsede facader.

På baggrund af de fremsendte bilag skal vi for så vidt angår fugtforholdene fastholde vores indstilling til sagen som meddelt Ankenævnet ved brev af 3. august 2011, som bemærkes er i overensstemmelse med afgørelsen fra Disciplinær- og Klagenævnet.

12. 80.748

For så vidt angår den nu anmeldte skade omhandlende fejl ved facadepuds er skadenummeret som ovenfor anført ... og dette forhold er ikke inddraget i den verserende klage for Ankenævnet.

Da klager nu har inddraget denne skade i den verserende Ankenævnssag skal vi meddele vores stillingtagen til dette forhold.

For så vidt angår den nye skade ... vedrørende facadepuds er vi indstillet på at følge Disciplinær- og Klagenævnets vurdering og anerkende forholdet som omfattet af den tegnede ejerskifteforsikringen.

Vi vil derfor sørge for, at skaden bliver besigtiget af vores taksator med henblik på erstatningsopgørelse."

Klagerne har i brev af 23/3 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Det ægtepar som boede i huset i 35 år før os har kun omtalt fugt i kælder. På de sidste 17 måneder (siden den OBH lavede deres tilstandsrapport) er fugten gået fra kælder og hele vejen op til 1. sal. Der er noget som ikke helt stemmer overens."

Den 24/4 2012 har nævnet fra klagerne modtaget kopi af selskabets brev af 19/4 2012 til klagerne samt det heri omtalte tilbud.

I selskabets brev af 19/4 2012 til klagerne hedder det:

"Vi skal hermed vende tilbage til den anmeldte ejerskifteskade på facade.

Du har fået medhold i disciplinær og klagenævn for byggesagkyndige i, at byggesagkyndig har angivet forkert karakter til forholdet vedrørende løs facadepuds.

I henhold til ovenstående kan tilbuddet fra tømrerfirmaet ... delvis godkendes. Vi dækker dog kun afrensning samt efterfølgende overfladebehandling af facade, ikke sokkel.

Vi dækker heller ikke udskæring af spor til og ilægning af murpap, reparation af fliser i kælderbadeværelse samt ingeniørbistand. Lige som soklen vedrører dette ikke denne skade, men den skade der pt kører i Ankenævnet for Forsikring.

Vi skal ikke undlade at gøre opmærksom på, at beløbet på kr. 25.000, som den byggesagkyndige er blevet dømt til at betale samt selvrisiko kr. 12.000,- vil blive fratrukket."

Af det vedlagte udaterede tilbud fra tømrerfirma fremgår:

"**TILBUD**

	Pris
Takst	
Udskæring af spor til og ilægning af murpap, ca. 10 cm under kældervinduer, på alle udvendige vægge. Foretages ud fra ingeniøranvisninger	64.800 kr.

13. 80.748

Reparation af fliser i kælderbadeværelse (følge af ovenstående)	26.000 kr.
Sandblæsning af alle udvendige vægge samt udbedring af skader på puds. Herunder opstilling og leje af stillads samt oprydning	78.200 kr.
Maling af udvendige vægge samt sokkel (m. fx Silicatmaling)	43.900 kr.
Ingeniørbistand	12.500 kr.
Subtotal	225.400 kr.
25,00 % moms	56.350 kr.
Total	**281.750 kr.**"

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvad dækker forsikringen

4.1. 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, 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. 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.

5. Hvad dækker forsikringen ikke

5.1 Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, 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 køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og det fremlagte bilagsmateriale finder nævnet at måtte lægge til grund, at forholdet vedrørende fugt i vægge skyldes den oprinde-

lige konstruktion af ejendommen, og at forholdet derfor skal vurderes ud fra, hvordan bygninger fra 1903 blev sikret mod fugt. Henset hertil finder nævnet det ikke godtgjort, at de omtvistede fugtproblemer udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket. At fundamenter har vist sig at være udført af teglsten og ikke, som anført i tilstandsrapporten, af beton, kan ikke føre til andet resultat.

For så vidt angår forholdet vedrørende facadepudsen finder nævnet, at selskabet i overensstemmelse med syns- og skønserklæringen af 1/9 2011 tillige skal dække reparation af soklen. Efter det oplyste finder nævnet ikke i øvrigt grundlag for at kritisere erstatningsopgørelsen.

Det findes i øvrigt ikke godtgjort, at der foreligger andre dækningsberettigende forhold. Det, som klagerne har anført, findes ikke at kunne føre til et andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Forsikrings-Aktieselskabet Alka, skal anerkende, at klagerne tillige har krav på at få dækket reparation af ejendommens sokkel.

Klagerne får ikke i øvrigt medhold.

Poul Sørensen