Den 17. juni 2015 blev i sag nr. 87501:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 37
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte skader vedrørende vandindtrængen ved gavle.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er anmærket i tilstandsrapporten, og at der på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger er taget et policeforbehold.

Den forsikrede ejendom er opført i 1977. Klagerne overtog ejendommen den 11/4 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 19/2 2014.

Tilstandsrapporten indeholder følgende oplysninger:

> **"Karakterer:**
> …
> **Mindre alvorlige skader K1**
> Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.
>
> **Alvorlige skader K2**
> Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader **K3**
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.
…

"Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Ved gavle mod øst og vest mangler inddækningsprofil i samlingen mellem mur [og] træbeklædningen! Note: Elastisk fugning er indsat i samlingen og flere steder vedhæfter den ikke,- derved en lille frostskade i mørtelfugningen over det store vindue i østgavl.
	K1	Få mindre skader ved ydermure se f.eks. på østgavl hvor der er noget porøst fugning over stort vindue og lidt afskalning mellem vinduer,- fugerevne ved hushjørne sydøst,- porøst i noget af fugningen under sålbænken på sydgavl."

I skadeanmeldelse af 6/11 2014 hedder det:

"I forbindelse med de kraftige regnskyl 16-17. oktober 2014, fik vi vand ind i den ene af vores gavle.

Vi har efterfølgende haft kontaktet jer vedrørende anmeldelse af skaden, hvor I oplyste, at vi skulle få en tømrer til at lave en vurdering af skadens omfang samt lave et prisoverslag. Dette er nu gjort.

Tømreren har vurderet, at to ud af tre gavle skal skiftes, da en gavl mere har taget vand ind, dog er dette ikke kommet igennem væggen helt og ind i huset, som det var tilfældet med den første gavl. Begge gavle er fejlkonstrueret, hvilket har været skyld i skaden. Ligeledes har han fundet flere steder med revnede fuger, der senere vil kunne give alvorlige skader, hvis ikke de udbedres nu.

Vedhæftet finder I som aftalt prisoverslaget fra tømreren samt kopi af salgsopstilling på huset."

Af mail af 1/11 2014 fra en tømrermester til klagerne fremgår:

"udskiftning af 2 stk gavle samt div rep af fuger på murværk
2 stk nye træ gavle laves som 1 på 2 som existerende
nye brædder males i gang
vindpap
leje af stillads
nye zinkkanter
pris 34.500,00 plus moms"

3. 87501

I klageskemaet af 6/1 2015 er anført:

> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> "Selskabet skal anerkende, at regnskylsskaden og udbedring af årsagen til vandindtrængningen er en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen.
>
> Til støtte herfor gøres det gældende, at det pågældende forhold ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, men beskrivelsen er misvisende og klart ufyldestgørende. Ved læsning af det pågældende punkt i tilstandsrapporten har klager ikke kunne få indtryk af, at forholdet kunne give anledning til vandindtrængen. Der er således i tilstandsrapporten alene beskrevet en lille frostskade i mørtelfugen. Dertil kommer, at vandindtrængen vil give skade ikke alene på gavlene men også på andre bygningsdele hvorfor karakteren K2 er misvisende."

Selskabet har i brev af 23/2 2015 til nævnet anført:

> "Vi bemærker [i forbindelse med tømrerens tilbud], at det burde være muligt at reparere og at en decideret udskiftning formentlig ikke er nødvendig.
>
> Vi mener ikke, at vi er forpligtet til, at erstatte det anmeldte forhold.
> …
>
> **Hvilke oplysninger fik vores kunder i tilstandsrapporten før købet af ejendommen**
> …
> Ejendommen er en ældre ejendom ... Vores kunder fik i tilstandsrapporten oplyst, at det var et ældre byggeri og at der var problemer med husets øst-, vest- og sydgavle og fugning i samling samt ved vinduer og hushjørne. Nogle var alvorlige og andre var mindre, men dog fortsat alvorlige skader.
>
> At der 7 måneder efter overtagelsen og 9 måneder efter tilstandsrapporten blev udarbejdet trænger vand ind burde derfor ikke komme som en overraskelse for vores kunder henset til, at forholdet ikke er blevet udbedret i den mellemliggende tid.
>
> **Ejerskifteforsikringen har et forbehold for gavle og fuger**
> På baggrund af ovennævnte oplysninger i tilstandsrapporten tog vi et forbehold i policen. Når der er noget i vejen med gavlene, hvor de mangler inddækningsprofil og der er problemer med flere fuger, er det en oplyst risiko, som bekymrer os.
>
> Vi har derfor i forbindelse med tilbuddet på Ejerskifteforsikringen indsat forbehold på policen:
> …
> I vores forbeholdstekst har vi klart oplyst vores kunder om, at der er tale om et forhold, som efter vores opfattelse bør udbedres eller undersøges nærmere - både hvad angår selve forholdet, årsagen til og følgerne af forholdet.
> …
>
> Vi mener, at vores forbehold opfylder de krav, som er stillet fra lovgivers side inden for Huseftersynsordningen.
>
> Vi gør opmærksom på følgende om vores forbehold:

- Vores forbehold advarer meget klart vores kunde om, at forsikringen er begrænset i sin dækning: forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, punkt bygning A, punkt 2.1

- Vi begrunder og forklarer også for vores kunde, hvorfor forsikringen har en begrænsning: Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til, at skaderne har kunnet opstå.

Forbeholdet er ud over en begrænsning i forsikringens dækning, også en klar forbrugeroplysning om, at der er forhold ved ejendommen, som vi forsikringsmæssigt giver en særlig opmærksomhed og foreslår det samme til vores kunde.

Vi henviser i øvrigt til jeres kendelse 86122 om forbehold.

Derfor erstatter vi ikke forholdet ved gulvkonstruktionen
"Ejerskifteforsikringen omfatter ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten. Vi henviser til Justitsministeriets bekendtgørelse … Vi henviser også til forsikringsbetingelsernes punkt 5 og policens oplysning.

Vores kunde har ret i, at der ikke står i tilstandsrapporten, at der trænger vand ind her 7 måneder efter indflytning. Her minder vi om, at der går 7 måneder uden forholdet udbedres i vores kunders ejertid, hvorefter de kan konstatere, at der trænger vand ind. Og på tidspunktet for anmeldelsen er det omkring 9 måneder siden tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Om forholdet er forkert beskrevet, fordi beskrivelsen 9 måneder tidligere ikke oplyste om, at der kunne trænge vand igennem revner i klimaskærmen, er muligt, men at forholdet skulle være ligefrem klart forkert beskrevet, må vi afvise.

Vi mener ikke, at forholdet er *klart forkert* beskrevet i tilstandsrapporten og at den omstændighed, at der kan ske indtrængning af vand så længe efter, må skyldes manglende udbedring af de forhold, som vores kunder blev oplyst om i tilstandsrapporten. Manglende udbedring er ikke omfattet af forsikringen.

Derfor henviser vi også til bekendtgørelsen … Vi henviser også her til forsikringsbetingelsernes punkt 5.

Herudover har policen et forbehold for tilstandsrapportens punkt 2.1, hvor det fremgår, at der er alvorlige skader ved to gavle på grund af samling og fuge samt mindre, men dog stadig alvorlig skade ved fuger omkring vinduer, hushjørne og ved sydgavl.

Også af den grund er forholdet ved gavlene ikke dækket af Ejerskifteforsikringen.

Der er som I kan se flere grunde til, at forholdet ved gavlene ikke er omfattet af forsikringens dækning."

Hertil har klagerne i mail af 5/3 2015 til deres advokat bemærket:

"Dels er vi ikke bekendt med et svar om, at FRIDA vurderer, at skaderne kan repareres frem for udskiftes.

Dels viser K2 mærkningen og den der til hørende beskrivelse på ingen måde at der kan være risiko for en større vandskade. Den byggesagkyndige har fundet en 'lille' frostskade. Hvordan kan man derfra udlede, at en større skade med vand helt ind i huset kan opstå? Han skriver samtidig, at der mangler en inddækningsprofil ved de to berørte gavle, men han nævner intet om, at træbeklædningen står og hviler på muren i stedet for med den afstand, som en sådan konstruktion skal have mellem mur og træbeklædning. Hermed at træværket er tydeligt påvirket i bunden, hvor den hviler på muren.

Jeg synes ikke, den byggesagkyndiges udtalelse er i overensstemmelse med den faktiske tilstand af de to gavle, hvorfor jeg mener, at FRIDA's afvisning af anmeldelsen ikke er korrekt.

Vi har inden huskøbet haft en håndværker til at *læse* tilstandsrapporten, og ud fra denne fandt han ikke noget alarmerende, men blot ting der kunne laves ved lejlighed. Jeg synes også dette viser, at der er en klar afvigelse mellem det i rapporten beskrevne og den faktiske tilstand. Jeg mener, at den byggesagkyndige burde have vurderet omfanget af gavlenes tilstand som en K3 med anbefaling om øjeblikkelig handling."

Af policen fremgår:

"For policen gælder disse forbehold/klausuler

- Ejerskifteforsikringen dækker ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten/el-rapporten jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.

…

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, bygning A, punkt 2.1, 3.4, 4.2 og 6.1. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå."

Forsikringsbetingelserne indeholder følgende bestemmelser:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen
A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

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

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

5. Hvilke skader dækkes ikke
A Forhold under 5.000 kroner.

B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
J Skader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstager på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:
Klimaskærmen på husets gavle består dels af murværk og dels af "1 på 2"-træbeklædning. Klageren har anmeldt, at der i forbindelse med kraftige regnskyl den 16-17/10 2014 er sket vandindtrængen ved gavlene.

Af tilstandsrapporten fremgår med karakter K2, at der på både øst- og vestgavl mangler inddækningsprofil mellem mur og træbeklædning. Den bygningssagkyndige har med en note tilføjet, at der er indsat elastisk fuge i samlingen, som flere steder ikke vedhæfter, og der er en lille frostskade over mørtelfugningen over det store gavlvindue i øst. Med karakter K1 er endvidere anmærket nogle få mindre skader ved ydermur.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var andre skader på gavlene, end hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet lægger derfor til grund, at det er disse skader, der er årsag til vandindtrængningen.

Nævnet finder endvidere, at det ikke er godtgjort, at skaderne på gavlene er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har lagt vægt på, at K2 betegner en alvorlig skade, at vandindtrængen først sker 6 måneder efter overtagelsen i forbindelse med kraftige regnskyl, og at tilstandsrapportens bemærkninger om manglende inddækningsprofil og skader ved den indsatte elastiske fuge efter nævnets opfattelse er egnet til at advare

forsikringstageren mod, at skaderne i hvert fald med tiden vil bevirke, at klimaskærmen ikke er tæt, og at der derfor er risiko for vandindtrængen.

Nævnet finder herefter ikke grundlag for at antage, at klageren ikke ved beskrivelsen i tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage skadernes reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet kan på denne baggrund ikke kritisere, at selskabet med henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger har afvist at yde forsikringsdækning for de anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen