Ankenævnet for Forsikring

Den 30. september 2015 blev i sag nr. 88058:

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 :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en udvidet ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække udgifterne til en omfugning af murværk samt oppudsning af pudsede overflader på den udvendige side af den forsikrede bygnings ydervægge.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten og et forbehold i policen.

Den forsikrede bygning er opført i 2006. Forsikringen trådte i kraft den 10/3 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 14/2 2014, hvoraf bl.a. fremgår:

"

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækning tag over stue - høj facade, ende mod vest, begyndende fugeslip. Note: Risiko for indtrængen af nedbør.
1.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Der er ingen fald på tagrende. Note: Risiko for overløb, vurderes at være lille.

2. 88058

1.10 Undertage/understrygning	K3	Undertag er jordslået. Note: Der kunne ikke måles forhøjet fugt i træværk, og tagrum virkede vel ventileret. Kan muligvis være byggefugt fra opførelsen. Det anbefales at man er opmærksom på problemet.
1.12 Isolering	K1	Isolering er lidt nedtrådt, slutter ikke helt tæt flere steder, bla. omkring ventilationsanlæg, og ved enkelte ventilationsrør. Note: Forringer isoleringsevne.
	K2	Ved sammenbygning mellem stue og høj facade, mod øst, revne i murværk. Note: Vurderes at være en bevægelsesrevne. Der bør udføres en dilatations fuge.
	K2	Overliggere over vindues/dør huller stue mod syd, og ved værelse mod sydøst, er der afskalninger og overligger er revnet fra overliggende murværk. Note: Der må forventes reparationer
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K3	På facade mod syd og på gavle, fugeudfald og løse fuger. Note: Der må påregnes reparation. Plade bagmur i tagrum har tegn på opfugtning. I højt siddende vindue over køkken er der tegn på vandindtrængen.
	K1	facade stue mod syd vest, mindre afskalning.
	K2	Bagside af beklædning/vindplade i tagrum mod syd, ser ud til at være/har været opfugtet. Note: Vurderes at have sammenhæng med de dårlige fuger i facade murværk. Det var ikke muligt at komme ud til den, da der ikke er nogen gangbro på tværs af tagrummet.
3. Vinduer og døre		
3.4 Sålbænke	K3	Sålbænke ved højsiddende vinduer mod syd, fugeslip ved zinksålbænks afslutning mod murværk. Note: Risiko for indtrængen af nedbør i murværk.
4. Fundament/sokler		
4.1 Udvendigt terrænfald	K2	Fra terrasse mod øst og hen mod carport, samt i hjørne ved stue, mod sydøst, for lille afstand mellem terræn og underkant murværk. Note: Risiko for opfugtning af murværk.
4.2 Sokkel	K1	En del mindre revner i sokkelpuds. På hjørne mod sydøst, ved stue, hjørne løst Note: Vurderes at være svindrevner/påkørsel.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5. Ingen bemærkninger		
6. Vådrum (badeværelse, toilet og bryggers)		
6.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K3	I forældre bad, i bruseniche og ved badekar, samt i lille bad,i bruseniche, gulvklinker der ikke har fuld vedhæftning til underlag. Note: Risiko for indtrængen af fugt i gulv konstruktion.
6.3 Fuger	K1	Lille bad, hjørne ved ydervæg, mod nordøst, fugeslip, mellem sokkelklinke og væg. Note: Da vandbelastning er lille, vurderes risiko for skade at være lille.

3. 88058

B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7.2 Belægninger	K1	I mellem gang ved værelser, enkelte revnede gulvklinker, og en enkelt med skår. Note: Revner vurderes at skyldes svind i underlaget
	K0	Enkelte steder, bl.a. i værelse mod sydøst, når gulvbelægning, ikke under fodliste Note: Skyldes sæson betinget bevægelser.
Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
8. Indervægge/skillevægge		
8.2 Vægbeklædninger	K1	Revner i hjørner flere steder. Bl.a i stue, køkken, baggang og værelser mod øst. Note: Vurderes at være svindrevner.
9. Lofter/etageadskillelser		
9.2 Loftbeklædning	K1	Flere steder revner, ved overgang væg loft, bla. i værelser mod øst, i stue, og i baggang. Note: Vurderes at være svindrevner.
C. Installationer		
11. VVS-installationer		
11. Ingen bemærkninger		
B Carport/udhus		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækning gavl mod litra A, begyndende fugeslip, ved indskud i murværk. Note: Risiko for indtrængen af nedbør.
2. Ydervægge		
2. Ingen bemærkninger		
3. Vinduer og døre		
3. Ingen bemærkninger		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	En del mindre revner i sokkelpuds. Note: Vurderes at være svindrevner
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5. Ingen bemærkninger		
B. Sekundære bygningsdele		
7. Gulvkonstruktion og gulve		
7. Ingen bemærkninger		
8. Indervægge/skillevægge		
8.2 Vægbeklædninger	K1	Revner i hjørnesamlinger. Note: Vurderes at være svindrevner.
9. Lofter/etageadskillelser		
9.2 Loftbeklædning	K1	Revner, ved overgang væg loft. Note: Vurderes at være svindrevner.

"

4. 88058

Af policen fremgår bl.a.:

"**For policen gælder disse forbehold/klausuler**

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

- Eventuelle supplerende ejendomsmægler-tillæg til tilstandsrapporten, er ikke en del af indtegningsgrundlaget, og har ikke indgået i tariferingen af forsikringen. Forhold nævnt eller ikke nævnt i sådanne tillæg er ikke omfattet af forsikringen, hvilket også fremgår af forsikringsbetingelserne. Dette gælder uanset om FRIDA Forsikring Agentur A/S eventuelt har et samarbejde med ejendomsmæglere.

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade på bygninger/bygningsdele, der ikke er besigtigede/beskrevet i tilstandsrapporten, da deri tilstandsrapporten er gjort opmærksom på den manglende besigtigelse/beskrivelse.

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra ulovlige spots. Dette skyldes, at der i tilstandsrapporten/el-eftersynsrapporten er konstateret ulovlige spots. Det bør give anledning til udbedring og undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå på alle spots i ejendommen,

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra de revner og/eller sætninger, som er nævnt i tilstandsrapporten. 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.

- 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 1.3, 1.10, 2.1, 3.4, 4.1, 6.1 og bygning B punkt 1.3. 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."

Selskabets taksator har i rapport af 24/3 2015 bl.a. anført:

"**1. Hvilke forhold er anmeldt til forsikringen?**

1
Det anføres, at der i blankt murværk såvel i pudset facade er afskalninger. Afskalninger er i hovedhuset i facade mod syd, øst og vest, og der er yderligere afskalning i pudset frembygning mod syd samt i pudset udhus. Under besigtigelsen blev det anført, at der efter køb blev udbedret fuger, men da afskalning nu er fortsat, så er forholdet anmeldt til ejerskifteforsikringen - for afhjælpning i regi under denne.

2
Det er anført, at der er boligfacade med opfugtning. Facaden er inde under taget for vognly.

[Billede af boligen]

Afskalninger er spredt og relativt begrænset på de 2 lave bygninger. Der er spredt på gavle fuger med afskalning. Den skjulte gavl har primært afskalninger over højde for lave vinduer. Hovedhuset har generelt mange afskalninger i højde over de øverste vinduer.
...
2. Er skadebegrebet i forsikringsbetingelserne opfyldt?

1
Afskalning af fuger gør, at disse ikke kan anses for at være fuldt fugtafvisende i f. t. intakte fuger. Afskalning af fuger bør udbedres, for ikke at der sker afledt skade inden for overskuelig tid. Et eksempel kan være kraftig sommerregn i kombination med blæst.
...
Tilstandsrapporten anfører med K3 bl.a.:
'2.1 Facader/gavle
På facade mod syd og på gavle, fugeudfald og løse fuger. Note: Der må påregnes reparation. Plade bagmur i fagrum har tegn på opfugtning. I højt siddende vindue over køkken er der tegn på vandindtrængen.'

Ifølge husejer blev disse fuger afhjulpet kort efter overtagelse af ejendommen. Teksten anfører ikke specifikt, hvor fuger er med afskalning - men at de er på de 3 facader syd, øst og vest. Afskalninger, som de forefindes i dag, er på de samme 3 facader, hvor det er mest voldsomt på sydlig facade i øverste del.
...
4. Hvad er forholdets årsag og omfang?

1
Forholdet til afskalning skønnes at kunne henføres til, at der under opmuringen har været frost - eller at der har været høj varme/tørt. I begge tilfælde har fuger ikke afhærdet helt ud i overside, hvad der efterfølgende har afledt afskalning.

2
At fuge over inddækning har huller/slip, kan skønnet henføres til dårlig mørtel i studsfuger og/eller at facade har været fugtig på tidspunkt, hvor gummifugen blev lagt.

5. Hvilken udbedring er umiddelbart den rimelige og nødvendige til forholdet/skaden?

1
Afskallede fuger skal kradses ud til en dybde af 3-4 cm. Efter grundig rensning af løst puds, fortages der udfugning. Hvor der udskiftes fuger i pudsede facader, skal der efterfølgende ske pudsning af facade.

Det kan forventes, at hvis der sker partiel udskiftning af fuger, vil disse fuger få en afvigende farve, som vil være synlig på afstand tættere end ca. 10-20 m.

Pudsede facader skal afrenses for puds, da partiel pudsning vil være synlig. Her kan malerbehandling med silikat-maling være en løsning af alle overflader - i stedet for afrensning af puds med efterfølgende pudsning.

Hvis der ikke sker udskiftning af alle fuger, skønnes det, at der af ikke udskiftede fuger kan ske afskalning - begyndende inden for relativt få måneder.
...
1

Pris for udskiftning af fuger partielt samt pudsning af facader skønnes at være kr. 50.000-60.000 inkl. stillads, inkl. moms. Total udskiftning af fuger samt pudsning/malerbehandling skønnes at være ikke under kr. 130.000."

I udateret brev til klageren fra en murer hedder det:

"Jeg har nu været på [ejendommens adresse] og besigtige skaderne på huset.

Den vandskurede del.
For mig at se er der brugt en for svag mørtel til opmuring da de smuldrer meget nemt, der er mange skader på den vandskurede del af huset og kigger man nærmere efter kan man se der flere på vej, der ses tydelig små revner i fugerne, der vil utvivlsomt komme flere skader, så jeg vil mene at man bør kradse alle fugerne ud på de vægge som ikke er under tag, fuge det om og vandskure det igen, da det er meget vanskelig at reparere i en farvet puds.

Overslagspris: 50.000 kr. + moms

Facader mod syd og øst.
Smuldrene fuger øverst oppe tyder igen på for svag mørtel, så her ville den bedste løsning også være en omfugning af hele facaden mod syd, ligeledes den øverste del af den østvendte gavl.

Overslagspris 100m2 væg inkl. Stillads 95.000 kr. + moms"

I klageskemaet af 15/5 2015 har klageren bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.**
Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Vores hus som vi købte i april 2014. Var der nogle K3 skader på fugeskader. Disse blev udbedret af ... Murerforretning i sommeren 2014. (Se bilag) I januar opdager at en langt række andre steder på huset er der dårlige fuger samt en del af den pudsede del i fugerne også falder af.

Sagen bliver anmeldt til Frida forsikring, der efter deres mand har været herude afviser sagen (Se bilag). Både vores forsikringsmægler, Nem Forsikring, ... Murerforretning (Se mail korrespondance) samt en bygningskonstruktør siger at ikke burde have kunne forvente at der ville komme flere fugeskader udover dem som vi havde fået udbedret i første omgang.

Grundet dette har vi valgt at klage over afgørelsen til ankenævnet, da vi mener at vi i god tro, har fået udbedret de skader som var beskrevet i tilstandsrapporten og at de nye skader på huset ikke kan sammenkobles med de skader som var beskrevet i tilstandsrapporten som vi har fået udbedret.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Vi ønsker at få dækket de omkostninger, der er i forbindelse med at få huset fuget og pudset om (Se tilbud fra ... Murerforretning)."

Dertil har selskabet i brev af 16/6 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vores kunder fik i tilstandsrapporten oplyst, at

- Flere steder på bygningen var fugeudfald og løse fuger
- Der var revner flere steder i murværket
- Der var afskalninger flere steder på murværket
- Der måtte regnes med flere reparationer af/på murværket

Der er givet karakterer for både kritiske skader, alvorlige skade og mindre alvorlige skader.

Vores kunde kan derfor ikke med rette påstå, at han ikke var klar over, at der var udfordringer med ejendommens murværk.
Det fremgår heller ikke af tilstandsrapporten, at udfordringerne nødvendigvis er løst med en enkel reparation, der alene omfatter de skadede steder, fordi det har formodningen for sig, at fugerne er udført samtidigt, af samme håndværker og at samme materiale og derfor er det naturligvis overvejende sandsynligt, at der vil kunne opstå tilsvarende skader på fuger andre steder på ejendommen med tiden, hvis/når en reparation blot omfatter de steder, der er konstateret skadede.

En K3-betegnelse for fugeproblematikken på ejendommen er for såkaldte kritiske skader.

En reparation af fugeskaderne nævnt i tilstandsrapporten bør naturligvis omfatte en 'diagnose' for, hvorfor fugerne opfører sig atypisk i ejendommen samt om, hvad der skal til for at udbedre forholdet.

Det samme gælder for afskalninger af puds og også revner flere steder på/i ejendommens murværk, som også er nævnt i tilstandsrapporten med både K2 og Kl.

Vi henviser til jeres kendelse 86964, hvor I blandt andet udtaler, at den omstændighed, at klager har foretaget udbedringsforsøg af det anmeldte forhold, ikke kan føre til at et forhold nævnt i tilstandsrapporten bliver omfattet af Ejerskifteforsikringen.

Ejerskifteforsikringen har et forbehold fuger og afskalninger
På baggrund af ovennævnte oplysninger i tilstandsrapporten tog vi et forbehold i policen. Når der er noget i vejen med fugerne og der er afskalninger og revner flere steder på ejendommens murværk, som nævnt i tilstandsrapporten, er det en oplyst risiko, som bekymrer os - ikke mindst set i lyset af, at der er tale om et relativt nyt hus.

Vi har derfor i forbindelse med tilbuddet på Ejerskifteforsikringen indsat forbehold på policen:

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 revner og/eller sætninger, som er nævnt i tilstandsrapporten. 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.

- 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 1.3, 1.10, 2.1, 3.4, 4A, 6.1 og bygning B punkt 1.3. Dette skyldes, at deri tilstandsrapporten er konstateret skader og/eller skaderisici, der bør give anledning ti udbedring eller undersøgelse at såvel forhold, følgeakacier og årsag til at skaderne har kunnet opstå.

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.
Det fremgår af lovgivers Bekendtgørelse om dækningsomfanget for Ejerskifteforsikringer, at: §1, stk. 2

> *1) Tilbuddet skal indeholde vilkår om dækningsomfanget, der medfører mindst samme dækning som de vilkår, der er anført i bilag i til denne bekendtgørelse. Der kan dog på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport eller elinstallationsrapport tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.*

Vi mener, at vores forbehold opfylder de krav, som er stillet fra lovgivers side inden for Huseftersynsordningen.

Det er den nævnte mulighed og ret for at risikovurdere i forbindelse med tilbudsgivningen, som vi har benyttet os af, da vi udarbejdede et tilbud til vores kunde. Vi mener, at vi ret klart har gjort vores kunde opmærksom på, at der gælder forbehold for forsikringens dækning, og hvorfor der er et forbehold. Vi har også opfordret til, at undersøge forholdet nærmere.

Vi henviser også til højesteretsdommer Lars Hjortnæs bog, side 123 øverst:

> *ved erhvervelse af fast ejendom m.v., side 78. Der er ikke i lovens forarbejder lagt op til nogen begrænsning i forsikringsselskabernes mulighed for på grundlag af tilstandsrapportens konkrete oplysninger at tage forbehold med hensyn tit bestemte bygningsdele. Derimod er det fora at, at selskaberne kun i meget begrænset omfang tager forbehold u en reference til tilstandsrapporten, jf. nedenfor under pkt. 2.1.2.*

I henhold til Lars Hjortnæs er det forudsat af Justitsministeriet, at selskaberne kun i begrænset omfang tager forbehold uden reference til tilstandsrapporten og da vi på ingen måde har taget forbeholdet uden reference til tilstandsrapporten, mener vi vores forbehold er gyldigt.

Vi har alene taget forbehold på vores kundes forsikringspolice, der har en direkte reference til tilstandsrapportens oplysninger i punkt 2.1 om, at der er skader i form af fugeskader og afskalninger flere steder på ejendommens murværk med karakterer op til både K2 og endda K3.

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.

At der er forbehold på policen, er vores primære grund til, at vi ikke kan hjælpe vores kunde med erstatning for forholdet.

Der er som I kan se flere grunde til, at forholdet ved forholdene med fuger og afskalninger ikke er omfattet af forsikringens dækning.

Hvad sker der nu i klagesagen her hos os
Vi venter nu på, at I behandler klagesagen og vurderer, hvad der efter jeres vurdering er rette udfald af klagesagen.

Vores kunde oplyser, at der er mange der har set/besigtiget forholdet og vi minder i den forbindelse om, at vi ikke har afvist at erstatte med den grund, at forholdene med fuger og afskalninger ikke eksisterer på ejendommen - det gør de. Forholdene er dog ikke omfattet af forsikringen på grund af forbehold på policen og at forholdene er nævnt i tilstandsrapporten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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."

Nævnet udtaler:

Fuger

Det fremgår af de gengivne forsikringsbetingelser, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten er det med karakteren "K3" oplyst, at der på facade mod syd og gavle er fugeudfald og løse fuger, og at der må påregnes reparation.

Henset til indholdet af taksatorrapporten af 24/3 2015 finder nævnet at måtte lægge til grund, at de nu anmeldte problemer med fugerne er opstået på de samme flader, som er nævnt i tilstandsrapporten.

Det fremgår af brevet fra mureren, at der er brugt en for svag mørtel ved opmuringen, og at der er flere skader på vej. Mureren har oplyst, at udbedringen består i at kradse alle fuger ud i det murværk, der ikke er under tag.

Nævnet finder, at klagerne ifølge oplysningerne i tilstandsrapporten, herunder anvendelsen af karakteren "K3" og det oplyste om, at bygningen er opført i 2006, måtte være forberedt på, at problemerne med fugerne kunne være udtryk for en generel problematik vedrørende kvaliteten og holdbarheden af fugerne i de benævnte dele af bygningen. Nævnet finder det herefter godtgjort, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten inden overtagelsen af bygningen har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, og at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning for forholdet ved fugerne.

11. 88058

Puds

Nævnet finder på baggrund af oplysninger i sagen at måtte lægge til grund, at ydervæggene i bygningen for en dels vedkommende er pudsede, mens andre fremstår "blanke".

Det fremgår af taksatorrapporten af 24/3 2015, at der er afskalninger i pudset facade. I klageskemaet er det anført, at dele af "den pudsede del i fugerne også falder af." Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten, at der på facade mod sydvest er mindre afskalninger.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved pudsen, der går ud over, hvad han måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for dette forhold.

Nævnet har herved ikke taget stilling til gyldigheden af de forbehold, der fremgår af policen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels