Ankenævnet for Forsikring

Den 16. marts 2016 blev i sag nr. 88547:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække udbedring af en række fejl ved fugtspærrerne i bygningens murværk.

Klageren har anført, at fugtspærrefejlene medfører fugtgener i murværket og forårsager afskalninger i husets pudsede facade.

Selskabet har afvist at yde dækning til udbedring af fejlene med henvisning til følgende forbehold i policen:

> "Forsikringen dækker ikke årsagen til og følger af skade, der kan henføres til afskallende puds samt revne i murværk jf. tilstandsrapport A: pkt. 2.1"

Den forsikrede bygning er opført i 2003. Forsikringen trådte i kraft den 27/4 2013 på baggrund af en tilstandsrapport af 18/1 2013, hvoraf bl.a. fremgår:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten		
1.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Let afskallet puds/maling på skorsten generelt.
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Stedvis let afskallet puds/maling på facader, bl.a. ved indgangsparti, mod Syd, mod Vest samt i SV hjørne. Mindre vandret revne(20 cm) i murværk over vindue i NV hjørne ved børneværelse. Der var 2 defekte ventilationsriste i gavl mod Vest.
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Fine svindrevner generelt i sokkelpuds, specielt mod Syd.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K0	Spor efter gammel fugtskjold på kældervæg mod Syd. Der kunne ikke måles nogen opfugtning, og sælger oplyser at skjolden har været der siden opførelsen og aldrig har udviklet sig.

Ved mail af 6/1 2014 anmeldte klageren, at han havde konstateret vand i bygningens kælder. Bygningen blev herefter undersøgt af en entreprenør. I brev af 4/7 2014 til klageren fra selskabet hedder det bl.a.:

"**Uddybning af taksering**

Der er tale om et enfamiliehus fra 2003 - Ejendommen er overtaget den 27. april 2013.

I forbindelse med tidligere problemer med vand/fugt ind i kælder, blev det aftalt at der skulle hugges hul omkring det sted, hvor tidligere kabel i kældervæggen mod syd kørte ud i kabelbakke, og hvor det nu er rillet ind. Dette skulle gøres for at få fundet årsagen til at der er kommet vand/fugt ud i kælderen, og i den forbindelse kontaktede i [entreprenør] for at få dem til at undersøge dette, og det blev efterfølgende aftalt med [entreprenør] at de skulle demontere nogle facadesten i ydermuren omkring området, hvor fugtproblemet i kælderen var.

Efter at disse er blevet demonteret har jeg sammen med … været ude og se på ejendommen udvendigt igen, i det at det er konstateret at fugtspærren mellem fundament og murværk/støbt beton ikke er placeret korrekt, idet at vand/fugt der kommer ind i hulmuren, har mulighed for at løbe ned bag ved fugtspærren, i stedet for at blive ledt ud i via fugtspærren. Desuden er fugtspærren ikke ført helt ud til forkant sokkel, hvilket betyder at det vand/fugt der kommer ud ved fugtspærren, faktisk løber ned langs sokkelpudsen, og derved i frostperioder har mulighed for at skyde sokkel pudsen af.

Forholdet omkring problemer med facader/gavle og sokkel er beskrevet i tilstandsrappporten, hvilket helt sikker skyldes de problemer der er konstateret efter udtagning af sten.

Der er på forsikringen desuden indsat klausul mod dækning af skader der kan henføres til afskallende puds og revne i murværk jf. pkt. 2.1, skaderne på facaderne og sokkel skyldes den måde fugtspærren er monteret på, er derfor er der ikke dækning for skaden.

Som tidligere accepteret dækker Tryg lukning af hul i kældervæggen og malerbehandling af denne væg, samt de- og genmontering af sten i det område, hvor vi har konstateret problemerne."

Klageren kontaktede en ingeniør, der foretog en undersøgelse af bygningen. I rapport af 27/4 2015 om undersøgelsen har ingeniøren bl.a. anført:

"**FORMÅL**

Der er registreret afskalninger af vandskuring på murværket ved bygningen beliggende på adressen … Ved køb af bygningen i 2013 var der konstateret afskalninger i vandskuringen. Dette var også nævnt i tilstandsrapporten. Afskalningerne er efterfølgende blevet udbedret, hvorefter der igen efter kort tid fremkom nye afskalninger i samme områder.

Ingeniørfirmaet [klagerens ingeniør] er i den forbindelse af bygningsejeren [klageren] bedt om at vurdere årsagen til disse afskalninger, da der er mistanke om at skaderne skyldes en udførelsesfejl i konstruktionen.

REGISTRERINGER

Ingeniørfirmaet [klagerens ingeniør] har besigtiget bygningen. I den forbindelse kunne det konstateres, at der flere steder omkring bygningen var mindre afskalninger af murværkets vandskuring. Dette var primært lokaliseret langs soklen. Desuden blev der ved det sydvestlige hjørne konstateret afskalning af vandskuringen umiddelbart over hjørnet af det vestvendte vindue og op langs tagkanten ca. 1-1½ meter.

3 steder langs soklen var der løsnet 1-2 mursten, således at isolering og murpap kunne registreres.
Her blev det konstateret, at murpappen på bagmuren var ført ca. 20 cm op og var ført ind i bagmuren. Et enkelt sted kunne det dog konstateres, at murpappen ikke var lagt korrekt. Her var der placeret en stålsøjle til afstivning af murværket. Det kunne konstateres at der ikke var forbindelse mellem hverken murpappen og søjle eller murpap og bagmur.
Mellem soklen og nederste murskifte var sokkelpudsen generelt ført helt op i tæt forbindelse med murværket. Der var ikke tegn på, at murpappen var ført helt ud til kanten af sokkelpudsen.

Der blev i øvrigt fremsendt fotodokumentation fra en tidligere destruktiv undersøgelse. Ud fra dette materiale kunne det konstateres, at murpappen her var afsluttet bagved sokkelpudsen.

VURDERET ÅRSAG TIL SKADER

Det vurderes, at afskalningerne langs soklen og afskalningerne over vindue langs tagkanten skyldes 2 forskellige svigt ved byggeriet.

Afskalningerne langs soklen
Skaden vurderes at skyldes, at murpappen ikke er ført tilstrækkelig langt ud i konstruktionen og at konstruktionen derved har nedsat drænfunktion med risiko for opfugtning af murværk til følge.

Slagregn der presses gennem formuren skal via murpappen ledes ud af konstruktionen igen. I den forbindelse er det vigtigt, at murpappen friholdes og ikke afsluttes for langt inde i konstruktionen.
Se i øvrigt vedlagte artikel vedr. fugt i facademurværk fra MURO's hjemmeside eller nedenstående link til samme:
http://www .muro.dk/filer/Go%20metode/pdf/305_fugt.pdf

Skaden vurderes at kunne forværres af, at samlinger i murpappen ikke er udført tæt, som det f.eks. ses omkring stålsøjlen.

Der er pletvis langs hele soklen registreret nye afskalninger og/eller tidligere udbedringer af afskalninger af vandskureingen.
På intet sted langs soklen ved overgangen til murværket blev registreret tegn på, at murpappen er friholdt. Det må derfor med rimelighed antages, at murpappen er udført på samme måde langs hele soklen og at udførelse ikke er i overensstemmelserne med god byggeskik.

Det er derfor [klagerens ingeniørs] vurdering, at der langs hele soklen, hvor murværk er placeret på soklen, er risiko for opfugtning af murværket med afskalninger af vandskuringen til følge.

Som nævnt ovenfor blev det registreret, at murpappen var lagt løst omkring stålsøjlen. Denne udførelse er ikke i overensstemmelse med god byggeskik, da murpappen skal klæbes til stålsøjlen og samlingen skal udføres i flere lag, der tilskæres, så lagene passer til søjlen.
Det kan med rimelighed forventes, at murpappen ved samtlige afstivende stålsøjler er udført som den, der blev registreret i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende notat. Dette kan med fordel undersøges, inden en udbedring igangsættes.

Afskalningerne langs tagkant
Skaden vurderes at skyldes forkert udførelse af den murpap, der formentligt er placeret over vinduet. Murpillen ved siden af vinduet er meget smal, ca. 35-40 cm. Dette er ikke tilstrækkeligt til, at murpappen over vinduet kan afvande ud over denne side. Den korrekte løsning vil være at lave en endebund eller opskotning mod murpillen og afvande mod den modsatte side.
Afvandes der alligevel mod murpillen, vil der være risiko for opfugtning af murværket med afskalning af vandskuring til følge.
Da der netop er registreret afskalninger af vandskuringen i dette område, vurderes det overvejende sandsynligt, at murpappen er konstrueret, så der afvandes ud over murpillen.
Se i øvrigt vedlagte vejledning om fugtspærre over vinduer side 4, fra MURO'S hjemmeside eller nedenstående link til samme
http://www.muro.dk/filer/vejledning_udfoerelse-1.pdf

Det kan ikke afvises, at der udover ovennævnte vurderede årsager findes andre skjulte årsager, der bidrager til opfugtning af murværket med afskalning af vandskuring til følge.
Dette bør undersøges nærmere i forbindelse med en udbedring af skaderne. Herunder bør det sikres, at den anvendte malerbehandling er tilstrækkelig diffusionsåben, da dette er en væsentlig forudsætning for murværkets funktion."

5. 88547

I brev af 12/10 2015 til nævnet fra klagerens advokat hedder det bl.a.:

"**Sagsfremstilling**
Tvisten vedrører spørgsmålet om dækning på ejerskifteforsikringen for skader i form af afskalninger på [klagerens] hus.

Til orientering vedlægges kopi af tilstandsrapport.

Skaden blev oprindeligt anmeldt i 2014 efter at [klageren] havde konstateret vandindtrængning i kælder.

Skaden blev på daværende tidspunkt afvist af Tryg, jfr. vedlagte afvisningsbrev á 4. juli 2014.

Senere konstaterede [klageren] kraftige afskalninger på andre dele af murværket uden at der dog var tale om vandindtrængning.
…
Som følge heraf lod [klageren] Ingeniørfirmaet [klagerens ingeniør] udarbejde en rapport vedrørende skaderne, jfr. vedlagte rapport á 27. april 2015.

Som det fremgår heraf, angives to forskellige svigt ved byggeriet, nemlig:

- Murpappen er ikke ført tilstrækkeligt ud i konstruktionen
- Forkert udførelse af murpap langs tagkant.

Tryg meddelte imidlertid ved brev á 13. maj 2015 (vedlægges), at den indhentede rapport ikke gav anledning til en ændret vurdering af skaden.

Ved brev á 2. juli 2015 (vedlægges) fastholdt jeg kravet over for Tryg.

Tryg har imidlertid ved brev á 11. september 2015 (vedlægges) fastholdt sit afslag, hvorfor denne klage fremkommer.

Sideløbende med korrespondancen med Tryg har såvel [klagerens] tidligere advokat som undertegnede forbeholdt sig erstatningskrav mod den bygningssagkyndige, jfr. herved vedlagte brev af 2. juli 2015 fra undertegnede.

Til støtte for påstanden gøres gældende, at den anmeldte skade er dækningsberettiget, idet forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, navnlig derved at der alene er givet karakteren K1, mens den korrekte karakter ville have været UN.

Så vidt ses, bestrider Tryg ikke dette, men begrunder - vurderet ud fra den seneste afvisning - alene denne med det i policen tagne forbehold.

Heroverfor gøres gældende - som nærmere uddybet i mit brev til Tryg á 2. juli 2015 - at forbeholdet skal fortolkes indskrænkende og ikke kan indebære en fraskrivelse af selskabets forpligtelse til at dække skader, der er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jfr. herved BEK nr. 13 af 12/01/2012.

Selskabet må i disse tilfælde varetage sine interesser ved at rejse regreskrav mod den bygningssagkyndige."

Af det ovenfor omtalte brev af 2/7 2015 til selskabet hedder det bl.a.:

> "Med hensyn til selskabets begrundelse (2) - den i policen indsatte klausul - gøres gældende, at denne henviser til tilstandsrapporten og det heri indeholdte punkt 2.1. Klausulen skal således ses i sammenhæng med tilstandsrapporten og kan derfor ikke undtage forhold, der er (klart) forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
>
> En videre fortolkning af forbeholdet (til at omfatte også forhold, der er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten) vil medføre at forbeholdet får en så generel karakter, at det er i modstrid med BEK nr- 13 af 12/01/2012 ('mindstedæknings-bekendtgørelsen'), hvorefter forsikringen skal dække forhold, der er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet kan således ikke ved en klausul undtage dækning for sådanne forhold.
>
> Tilsvarende følger det af bekendtgørelsens § 1 nr. 2, at der kun kan tages forbehold vedrørende bestemte bygningsdele eller installationer.
>
> Selskabets forpligtelse til at dække skader vedrørende forhold, der er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, kan således ikke fraskrives ved klausul. Selskabet må i dette tilfælde varetage sine interesser med et regreskrav mod den bygningssagkyndige.
>
> Ankenævnets praksis er naturligvis i overensstemmelse hermed. Se således eksempelvis kendelserne 83.938, 85.402, 85.783, 85.996.
>
> Den beskrevne praksis må forstås således, at et forbehold kun kan opretholdes som gyldigt, såfremt forsikringstageren på baggrund af tilbuddet og klausulen har haft mulighed for at danne sig et korrekt billede af forbeholdets udstrækning. Dette har som følge af fejlen i tilstandsrapporten ikke været muligt i denne sag."

Som svar på klagen til nævnet har selskabet i brev af 4/11 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

> "**Kort sagsresume.**
> Sagen startede reelt den 6. januar 2014, hvor vores kunde anmeldte, at der var trængt vand ind i kælderen.
>
> Vi bekræftede modtagelsen af anmeldelsen den 8. januar 2014, og anmodede samtidigt om kopi af købsaftalen, hvilken vi imidlertid ikke kan se, at have modtaget. Samtidig aftalte vi tidspunkt for besigtigelse af ejendommen, hvilket fandt sted den 15. januar 2014.
>
> Samme dag, som besigtigelsen fandt sted, sender vores taksator et brev, hvori vi meddeler, at forholdet ikke er omfattet af en tegnede ejerskifteforsikring, idet vi er af den opfattelse, at forholdet kan skyldes dræn eller nedløbet, der befinder sig uden for fundamentskanten.
>
> Den 26. januar 2014 sender vores kunde en mail, hvoraf det fremgår, at kunden ikke er enig i afgørelsen. Denne henvendelse besvarer taksatoren den 31. januar 2014.
>
> Vores kunde vender tilbage via mail den 15. marts 2014, og der aftales en genbesigtigelse af ejendommen, hvilket finder sted den 11. april 2014. Der foretages herefter en række undersøgelser for at konstatere, hvorfor der kommer vand i kælderen, og ved mail af 19.

juni 2014 meddeler vores taksator blandt andet, at afskalling af facaderne ikke er omfattet af forsikringen.

Det aftales at firmaet [entreprenør] foretager destruktive undersøgelser, herunder på den udvendige facade, og den 2. juli 2014 modtager vi fotos fra håndværkeren, herunder fotos af det udvendige forhold.

Af disse fotos kan det blandt andet konstateres, at murpappet ikke lagt helt ud over stenene, og det aftales, at vores taksator foretager endnu en besigtigelse af ejendommen.

Den 4. juli 2014 meddeler vores taksator via brev, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen, idet det er taksatorens opfattelse, at årsagen til vandindtrængningen skal findes i placeringen af murpappet, og dermed i årsagen til de afskallede facader, hvorfor vores taksator vurderet, at forholdet er omfattet af klausulen på policen.

Herefter modtager vi den 8. juli 2014 et brev fra vores kundes advokat, hvoraf det blandt andet fremgår, at advokaten er af den opfattelse, at forholdet omkring facaderne er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Idet klausulen ikke er tilstrækkelig klart til at omfattet vandindtrængning i kælderen, accepterer vi efterfølgende at dække forholdet omkring vandindtrængning i kælderen; men fastholder, at årsagen til og følger af afskalling af facader ikke er omfattet af forsikringen, grundet forbeholdet.

For god ordens skyld skal vi oplyse, at årsagen til vandindtrængningen i kælderen fortsat ikke er klarlagt.

Den 3. marts 2015 modtager vi en mail vedrørende de øvrige facader, idet vores kunde har ladet de øvrige facader nærmere undersøge, og derved konstateres, at murpappet ikke er lagt korrekt på disse, samt at der er problemer med fugtspærre ved et damprør. Disse forhold har imidlertid ikke forårsaget skader indvendigt, eller andre forhold end afskalling af facaden.
…
Det er ikke af betydning for en klausul, om karakteren er korrekt eller ej, og der kan reelt indsættes klausuler på baggrund af sælgeroplysninger, der ikke er karaktergivet.

Herefter indbringer advokaten sagen for Ankenævnet.

Ejendommen
Der er tale om et individuelt arkitekt tegnet hus opført i 2003.
…
Argumentation
Vores kunde har anmeldt, at der er afskallede puds i facaden, samt at årsagen til dette skulle være, at fugtspærre i form af murpap ikke er korrekt placeret, samt at fugtspærren ikke er korrekt placeret ved et damprør.

Det fremgår f de foreliggende oplysninger, herunder rapporten fra vores kundes håndværker, at disse uhensigtsmæssigheder i forbindelse med placeringen af fugtspærren vil kunne medføre opfugtning af facaden med deraf følgende yderligere afskallinger.

Vi har i forbindelse med vores vurdering af tegningen af ejerskifteforsikring vurderet, at der ikke burde være afskallinger af facaden på en kun 10 år gammel ejendom, hvorfor vi

allerede i tilbuddet på ejerskifteforsikringen har indføjet en klausul, således at forsikringen ikke dækker årsagen til og følgerne af afskalling på facaderne.

I henhold til bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om Ejerskifteforsikrings dækningsomfang §1 stk. 1 sidste punktum, kan der på baggrund af oplysninger i tilstandsrapporten tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Det fremgår ikke af bestemmelsen, at der skal være tale om registreringerne fra den bygningssagkyndige, eller at forbeholdet alene kan tages, hvis karakteren ved beskrivelsen af forholdet, har en bestemt karakter. Det er vores opfattelse, at der ligeledes kan tages forbehold, hvis oplysningen alene står i sælgeroplysningerne, hvor der ikke er karakterer.

Spørgsmålet er, om forholdet er begrundet i oplysninger i tilstandsrapporten, og om forbeholdet vedrører en bestemt bygningsdel.

I den konkrete sag beror forbeholdet på oplysninger om, at der er afskallinger og revner i en kun 10 år gammel facade, og forbeholdet vedrører årsagen til og følgerne af disse afskallinger.

Endvidere vedrører forbeholdet en bestemt bygningsdel, nemlig ejendommens facader.

Det er således fortsat vores opfattelse, at klausulen lever op til de betingelser, der kan sættes for at en klausul er i overensstemmelse med bekendtgørelsen og lovens intentioner.

Herudover blev vores kunde orienteret omkring klausulen, idet denne allerede fremgik af tilbuddet, og vores kunde kunne derfor tage denne oplysning i betragtning, da kunden besluttede sig for, om kunden ville tegne forsikringen hos os eller ej.

Vi kan ikke af det foreliggende konstatere, om kunden også kunne have taget kausulen med i betragtningerne om, hvorvidt kunden ville købe ejendommen eller ej, idet vi ikke er i besiddelse af en købsaftale.

Vores kundes advokat opfordres til at fremlægge kopi af købsaftalen.

Tidligere kendelser fra nævnet.
Vores kundes advokat har i brev af 2. juli 2015 henvist til følgende kendelser fra Ankenævnet: 83.938; 85.783; 85.402 og 85.996, og vi har følgende kommentarer til disse kendelser.

83.938 og 85.783 vedrører begge konstaterede revnedannelser begrundet i dårlig fundering af ejendommene. Der er ikke i forsikringsselskabets klausuler undtaget årsagen til revnedannelserne. I den konkrete sag har vi undtaget årsagen til og følgerne af afskalling på facaderne.

85.402: I denne sag havde forsikringsselskabet indsat følgende klausul:
'Forsikringen dækker ikke årsag til samt skade som følge af revner og sætninger i ejendommen' Klausulen var således ikke rettet mod en bestemt bygningsdel, i modsætning til klausulen i denne sag, der vedrører årsagen til og følger af afskalling i facaden.

85.996: vedrører udstrækningen af forbehold for ubesigtigede bygningsdele, hvilket ikke er tilfældet i den konkrete sag.

Det er derfor vores opfattelse, at disse kendelser ikke kan tillægges den store præjudicielle værdi i forhold til den konkrete sag.

Ankenævnet har senest i kendelse nr. 87.383 taget stilling i en tilsvarende sag vedrørende klausuler på en ejerskifteforsikring.

I den sag var klausulen formuleret således, at forsikringen ikke omfattede 'enhver skade der overgår fra eller kan henføres til dårlige fuger/facadesten er ikke omfattet af forsikringen; jfr. tilstandsrapporten pkt. 2.1.

Nævnet udtalte i sin konklusion: 'Efter nævnets opfattelse er klausulen konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger, hvorfor nævnet i forhold til den anmeldte skade på murbindere ikke finder anledning til at tilsidesætte den som ugyldig.'

Endvidere kan vi blandt andet henvise kendelsen 83.788, hvor et forbehold som: 'Forsikringen dækker ikke årsagen til og følger af forhold beskrevet i tilstandsrapporten under pkt.A.3.1, 8.3' ikke blev tilsidesat af Ankenævnet."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

3.1 Skader og fysiske forhold
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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
…
5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

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

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Tvisten for nævnet vedrører, om den uhensigtsmæssige placering af fugtspærrerne ved fundamentet og murpappen ved vinduet udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand, og om selskabet i givet fald er berettiget til at afvise dækning med henvisning til følgende forbehold, som selskabet har indsat i policen: "Forsikringen dækker ikke årsagen til og følger af skade, der kan henføres til afskallende puds samt revne i murværk, jf. tilstandsrapport A: pkt. 2.1".

Af pkt. 2.1. i tilstandsrapporten fremgår det, at der på facader/gavle stedvist er let afskallet puds/maling på facader, bl.a. ved indgangsparti, mod syd, mod vest samt i sydvestligt hjørne. Forholdet har fået karakteren K1.

Selskabet har i sit brev af 4/7 2014 til klageren anført, at det ved en undersøgelse af bygningen blev konstateret, at fugtspærren mellem fundament og murværk/støbt beton ikke er placeret korrekt. Selskabet har endvidere oplyst, at forholdet med afskallende puds og revner i murværk skyldes den måde, som fugtspærren er monteret på.

Klagerens ingeniør har i sin rapport af 27/4 2015 blandt andet anført, at afskalningerne langs soklen skyldes, at murpappen ikke er ført tilstrækkelig langt ud i konstruktionen. Om afskalningerne langs tagkanten har han anført, at disse skyldes en forkert udførelse af murpappen, der er placeret over vinduet.

På baggrund af selskabets brev af 4/7 2014 samt klagerens ingeniørs rapport af 27/4 2015 samt efter en gennemgang af sagens øvrige oplysninger finder nævnet, at forholdene vedrørende den uhensigtsmæssig placering af fugtspærrerne ved fundamentet og vinduet udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det er herefter spørgsmålet, om selskabet er berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning med henvisning til det indsatte forbehold i policen.

11. 88547

Af bekendtgørelse nr. 13 af 12/1 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. – som klagerens forsikring er udformet på baggrund af – fremgår det af § 1, nr. 1, at der på grundlag af oplysninger i bl.a. tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Det er nævnets opfattelse, at forbeholdet er gyldigt. Nævnet har herved blandt andet lagt vægt på, at forbeholdet er konkret begrundet i tilstandsrapporten og vedrører bestemte bygningsdele. Selskabet har herved i sit brev af 4/11 2015 til nævnet anført, at det på tegningstidspunktet indsatte forbeholdet i policen, da der ikke burde være afskallinger på facaden på det dengang kun 10 år gamle hus.

Nævnet lægger til grund, at årsagen til pudsafskalningerne omtalt i tilstandsrapporten er den uhensigtsmæssige placering af fugtspærrerne. Nævnet finder herefter, at der ikke er grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forbeholdet.

Det, som klagerens advokat har anført, finder nævnet ikke kan føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund