Den 19. marts 2017 blev i sag nr. 89423:

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 ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S v/Frida Forsikring Agentur A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning til fjernelse af eksisterende puds og maling på indervægge og ydermure samt genpudsning og maling.

Selskabet har tolket klagerens anmeldelse som et forhold vedrørende fugt og har afvist at yde dækning dels med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, dels at forholdet var korrekt anmærket i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1937. Forsikringen trådte i kraft den 21/3 2015 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 11/11 2014. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

Bemærkninger	Ja	Nej	Bygning
…			
5. Er der afvigelser i forhold til BBR? (Den bygningssagkyndiges markering af, hvorvidt der er åbenlyse afvigelser i forhold til BBR. Oplysningerne er ikke baseret på faktisk opmåling). *Litra A: Kælder er indrettet til beboelse men er ikke godkendt til dette formål ved de kommunale myndigheder,*	☒	☐	ABC
…			

2. 89423

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Revner og løs puds ved østvendt vindue.
	K1	Lokalt ses mindre revner og løst puds i pudsede facader og søjler.
	K2	Revne ved vestvendt vindue.
…		
4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Der ses mindre revner i sokkelpuds/kældervægge. Note: Svindrevner i sokkelpuds ses ofte. Kan medføre enkelte små afskalninger ved skiftende frost/tø-påvirkninger, men er oftest af kosmetisk betydning.
4.3 Udvendige trapper	K1	Enkelte klinker med manglende fuld vedhæftning til underlaget på fortrappe.
	K1	Fugtaftegninger, afskalninger samt mindre revner i vanger ved udvendig kælder- og altantrappe.
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.2 Vægge	K1	Revne over kældervindue - vestvendt værelse.
	K2	Fugtaftegn, puds- og kalkafskalninger i kælderindervægge såvel bagvægge som skillevægge. Note: Fugtaftegn, pudsafskalninger m.v. på nederste del af kælderindervægge kan skyldes en kombination af høj grundvand, manglende/utilstrækkelig fugtisolering (asfaltering) af kælderydervægge.
5.4 Indvendig beklædning	K2	Indvendig pladebeklædning på vægge i kælder. Der er risiko for fugt i konstruktionen. Note: Fugt kan skyldes kondens på en uisoleret væg, eller at fugt trænger gennem ydervæggen. Fugt kan give risiko for skimmeldannelse mellem plader og væg.

Af tilstandsrapportens typehusbeskrivelse fremgår bl.a.:

"**KONSTRUKTION**

Fundament/gulve	Bungalowens fundamenter og kældergulv er støbt af beton uden isolering. Kælderen er høj og har højtsiddende vinduer med udsyn.
…	
OBS-PUNKTER	
Fundament/gulve	Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering. Der kan være mørke opfugtede pletter på betongulvet. På kældervæggen kan der være saltudfældninger (hvidt, porøst, afskallende lag), som skyldes fugt, der trænger igennem væggen/ betonfundamentet. Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummene vil kunne medføre' kælderlugt'.
Vægge	De murede yder- og indervægge kan ved overgangen til fundament mangle fugtspærre (fugtbeskyttende lag af f.eks asfaltpap), eller fugtspærren kan være nedbrudt. I så fald kan fugt trænge op i den nederste del af murstensvæggen. Dette kan medføre mørkfarvning*.
…	
Andre punkter	Kælderen er normalt ikke godkendt til beboelse."

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

> "Kælder:
> Køber er udtrykkelig gjort opmærksom på, at kælderarealer ikke lovligt kan anvendes til beboelse uanset om der af tegnings- og salgsmaterialet fremgår udtryk som værelser eller lignende."

Af klagerens skadeanmeldelse af 23/10 2015 fremgår:

> "**Salgspris:**
> Huset var udbudt til 2.995.00. Vi fik et afslag, så den endelige købssum hed 2.850.000. Begrundelsen var, at huset havde været til salg i godt et år, at der var vinduer i overetagen, som snart skulle skiftes, samt at vi ønskede at få lavet omfangsdræn, så kælderen bedre kunne beskyttes mod fugt, der ifølge tilstandsrapporten kom udefra.
>
> **Sagen:**
> Vi har 1. maj 2015 købt et hus beliggende … Købet er et dødsbo, men i forbindelse med salget er huset blevet gjort i stand af afdødes børn. Og vi oplever nu, at det er blevet 'sminket'. Vi kan bl.a. nævne, at der i husets kælderentré er en væg, der efter overtagelse af huset er dækket af alger og fugt og dette var ikke at se, da vi købte huset.
> Sagen drejer sig om, at vi har konstateret en hurtig eskalering af fugtproblemer i kælderen. Da vi købte huset, var der tegn på fugt på enkelte vægge, men ingen steder var det over jordhøjde. Siden vi fik nøglerne for godt et halvt år siden, er der kommet flere tydelige og kritiske fugtskader i flere kælderrum, så kælderen ikke længere er beboelig.
> I tilstandsrapporten vurderes det, at de synlige fugtproblemer kan skyldes fugt i ydervæggen, der trænger ind.
> Siden købet samt overtagelse er problemerne dog forværret, både i hjørneværelset, hvor der ved køb allerede var fugtproblemer, men hvor skaderne nu har bevæget sig over jordhøjde. Og ikke mindst i vaskerum og i badeværelset, hvor der er kommet tydelige tegn på fugt over jordhøjde, samt at pudset på vægge indvendigt er smuldret voldsomt bagved malingen. Der var ved købet ikke synlige fugtskader i disse rum.
>
> Vurderingen fra tømrer …, der har foretaget en analyse af fugten og som led i analysen prøver af malingstykker fra tre kældervægge samt husets facade er, at der er brugt en forkert maling både indvendigt og udvendigt, da huset for nyligt blev malet. Ifølge [tømreren] vil vi ikke kunne ændre på husets fugtproblemer ved at få lagt omfangsdræn, da fugten kommer nedefra. Da han undersøgte dette, kunne han konstatere, at husets facade samt kælderens indervægge er malet med en billig plastikmaling, der ikke lader væggene ånde og derfor ikke lader fugten trænge ud. I stedet vil fugten trænge op gennem husets murer og med tiden vil husets kælderetage samt stueetage (hele huset) blive ramt af store og alvorlige fugtproblemer. Fugten vil kun brede sig og kan kun vandre en vej, opad. En skade, vi ikke var blevet gjort opmærksomme på ved købet af huset og som ikke fremgår i tilstandsrapporten. Han opfordrede os til, hurtigst muligt, at få sandblæst husets facade så al plastikmaling og puds fjernes, få huset pudset op igen samt malet med en maling, der egner sig til facader. Han opfordrede os ligeledes til at fjerne alle møbler (indbyggede skabe, badeværelsesskabe, skabe i vaskerum, badekar m.m.) fra kælderen, der nu også bærer præg af fugtskader, så maling og puds i alle kælderrum kan fjernes og genetableres.
>
> Vurderingen er, at fugtskaderne i huset er alvorlige og ikke kan udbedres med omfangsdræn. Husets fugtskader forværres af, at huset er blevet malet med en maling, der gør, at huset ikke kan ånde, hvilket skal udbedres. Malingen samt puds skal slås af i både kælder

og på husets facade, væggene pudses op på ny og så males med en korrekt udvendig facademaling og indvendig kældermaling. Vi har ikke været bekendt med problemet.

[Tømreren] tog prøver fra vægge i tre forskellige rum i kælderen samt facaden. For at teste malingen, lagde han en dråbe saltsyre på prøverne, som gerne skulle boble op/syde, hvis det var åndbar maling. Dette skete dog ikke."

Selskabet afviste ved mail af 26/10 2015 dækning med henvisning til, at forholdet stod korrekt anmærket i tilstandsrapporten.

Klageren har i klageskemaet af 17/5 2016 anført:

"**Sagsfremstilling**
Vi sendte 20. oktober 2015 en skadesanmeldelse til vores ejerskifteforsikringen FRIDA forsikring. Tre dage efter fik vi afslag, hvorefter vi sendte en klage over afslaget. Vi har her skrevet klagen om, og tydeliggjort hvad vores sag drejer sig om. Ejerskifteforsikringen bliver ved med at henvise til den oprindelige klage selvom vi gentagne gange har bedt dem om kun at tage stilling til problemerne skabt af malingen (se klage nr. 2). Vi hørte ikke fra forsikringsselskabet længe og efter at have rykket dem for svar et par gange, modtager vi endnu et afslag 29. februar 2016.
Ejerskifteforsikringen har ikke været ude at bese skaderne, men har kun forholdt sig til sagen på afstand.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker, at forsikringsselskabet skal dække omkostningerne ved skaderne (sandblæsning af facade samt fjernelse og genetablering af maling/puds i kælder og i den forbindelse nedtagning og genetablering af skabe m.m.). Vi har efter købet af et hus uden K3 skader fået at vide at skaderne er ødelæggende for huset og at de skal udbedres hurtigst muligt. Desværre har sagsbehandlingen varet meget længe og skaderne bliver kun større og større. Forsikringsselskabet har trukket sagen i langdrag og gentagne gange forsøgt at få os til at give op. Vi føler ikke de tager sagen alvorligt, når de ikke engang har sendt en taksator ud.
Vi var ved køb af huset ikke bekendt med skaderne, og derfor ønsker vi at ejerskifteforsikringen skal dække omkostningerne i forbindelse med udbedringen af skaderne."

Selskabet har i brev af 5/7 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde har købt en 5 årig Ejerskifteforsikring uden udvidet dækning. Forsikringen har en selvrisiko på 5.000 kroner.

Sagsfremstilling
Vores kunde har købt en ejendom, som er bygget år 1937 og derfor er bygget ud fra tidligere tiders byggeskik uden de samme fugtstandsende foranstaltninger, der gælder for nyere tiders byggerier efterår 1972.

Det betyder, at der kan ske en opstigning/indtrængning af grundfugt i ejendommens vægge, som det også er tydeligt beskrevet i tilstandsrapporten.

Vores kunde har ikke løftet bevisbyrden for malingspåstanden
Vores kunde er inde på, at der måske kan være benyttet en forkert maling på væggene. Det kan naturligvis ikke udelukkes, at der kan være benyttet en forkert maling på indervæggene. Ved brug af forkert maling kan det ske, at fugt kan ophobe sig i væggene og beskadige væggene, men en uhensigtsmæssig malingstype giver ikke nødvendigvis skader på væggene.

Bevisbyrden for om det kan være malingen, der i sig selv er årsag til situationen i kælderen er vores kundes. Vi henviser til FAL § 22 og jeres tidligere kendelser herom.

Vores kunde har ikke løftet bevisbyrden for, at det er malingen, som i sig selv er en reel fejlbehandling af kælderens indervægge og at det ikke kunne udledes, at der var fugtmæssige problemer af den ene eller anden art ud fra tilstandsrapportens oplysninger om kælderens alder og konstaterede skader.

I tilstandsrapporten fik vores kunde netop oplysning om, at der var en sådan ophobning af fugt i indervægge - såvel bag- som indervægge og af alvorlig karakter. Den bygningssagkyndige skønnede visuelt, at det kunne skyldes tidligere tiders byggeskik, men om en vægmaling også har en indflydelse på fugtsituationen i kælderen, er ikke noget, som den bygningssagkyndige har en pligt til at undersøge i forbindelse med, at han udarbejder tilstandsrapporten.

Det som er væsentligt ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten er, at gøre købere af ejendommen opmærksom på, at der er nogle forhold ved ejendommen - i dette tilfælde fugtindtrængning og fugtskader i kælderen - hvilket er forhold, som vores kunde kan lade indgå i handlen med sælger, fordi de gennem tilstandsrapporten er gjort opmærksom på forholdene.

Om årsagen til et forhold er opstigende grundfugt, malingstypen, for mange lag maling gennem tiden, rørskade på ejendommen eller helt andre forhold, er ikke op til den bygningssagkyndige, at få endeligt fastlagt. Han skal visuelt skønne, hvad han kan se er anderledes ved denne ejendom end tilsvarende ejendomme af samme alder og beskrive dette i så fald med sit bedste bud på, hvad han tror der kan være i vejen. Det er også sket i den konkrete klagesag. Tilstandsrapporten er retvisende efter vores opfattelse.

Korrekt oplyste forhold i tilstandsrapporten er ikke dækket af Ejerskifteforsikringen
Forhold som vores kunde er gjort opmærksom på via tilstandsrapporten er ikke omfattet af forsikringens dækning allerede af den grund, når forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
…
Ud over oplysningerne i tilstandsrapporten, fik vores kunde generelle oplysninger om hustypen i den hustypebeskrivelse, der fulgte med tilstandsrapporten:
…
At fugtforholdet har udviklet sig siden vores kunde overtog ejendommen den 21. marts 2015, ændrer ikke ved den omstændighed, at de fik oplysning om, at der var en fugtsituation i husets kælder med opfugtning og afskalninger, som afveg fra fugtsituationer i tilsvarende huses kældre med alvorlige (K2) skader og derfor blev beskrevet i tilstandsrapporten ud fra den visuelle vurdering den beskikkede bygningssagkyndige foretog den 9. november 2014 og som han beskrev i tilstandsrapporten 2 dage senere.

Vi forstår deres situation og bekymring omkring opfugtningen i kælderen, men det er desværre ikke omfattet af Ejerskifteforsikringens dækning.

Det fremgår i øvrigt af byggesagsmappen, at:

… **Bygningsinspektorat**, den 27. september 1937.
Beboelse i kælderen er forbudt.

Vi kan af salgsmaterialet se, dels at det i forbindelse med salget har været oplyst til vores kunde, at kælderen ikke er lovlig til beboelse, uanset den er indrettet som beboelse.

At der er indrettet til beboelse i kælderen i et eller andet omfang, herunder med et badeværelse, kan i øvrigt risikere, at bidrage til den uhensigtsmæssige fugtsituation i kælderen:
…
Vi kan ikke anerkende, at den konstaterede fugtskade, som vores kunder blev oplyst om før deres køb, bør være omfattet af deres Ejerskifteforsikring.

Vi henviser til jeres kendelse 76021 og info på jeres hjemmeside
I kendelse 76021 kom nævnet til det resultat, at eventuel mindre egnet maling i sig selv ikke berettiger til erstatning i en situation, hvor der i forvejen er oplyst om ophobet fugt.

Kendelsen drejer sig om en ejendom fra år 1932 - altså en ejendom stort set på samme alder som jeres ejendom.
…
Der er en alvorligere karakter, som vores kundes ejendom fik i 2014 end tilfældet var i kendelse 76021.
…
Umiddelbart er det derfor vores vurdering, at vores kunde inden købet har været oplyst om en uhensigtsmæssig alvorlig fugtsituation i kælderen. Vores kunde har haft mulighed for, at medtage forholdet i deres handel med sælger om prisen for ejendommen eller andre vilkår, fx at sælger/dødsboet kunne udbedre forholdet.

Om vores kundes afslag i prisen var af en passende størrelse eller om der burde have indgået andre vilkår i handlen om ejendommen, er ikke et forhold, der med rette bør bebrejdes ejerskifteforsikringen eller gøres til genstand for erstatning fra ejerskifteforsikringen. Forsikringen har ikke været part i vores kundes handel med sælger og har derfor heller ikke indflydelse på handlens vilkår:
…
Det er ikke Ejerskifteforsikringens formål, at erstatte forhold, som vores kunde blev oplyst om i tilstandsrapporten. Vores kunde blev oplyst om alvorlige fugtskader i kælderen konstateret tilbage i november 2014, uanset de ikke specifikt kendte årsagen eller måske kun kendte noget af årsagen til fugtskaderne i kælderen."

Klageren har i mail af 22/8 2016 til nævnet hertil bemærket:

" - I Fridas svar fremgår det igen, at vi har klaget over fugtproblemer i kælderen. Som de nævner, er det rigtigt, at det var ordlyden af den første klage til dem, men efterfølgende blev vi gjort opmærksomme på, at eskaleringen af fugtproblemerne er en følgeskade af forkert brug af maling. Dvs vores klage omhandler ikke en udbedring af fugtproblemer, men en udbedring af den forkerte brug maling, som skal fjernes både indvendigt og udvendigt.

- Som det fremgår af tilstandsrapporten og punkterne 5.2 og 5.4, som Frida fremhæver, kan fugtaftegning, pudsafskalning mv. skyldes en kombination af højt grundvand og manglende fugtisolering. Men det fremgår ikke, at den tidligere ejer har malet huset indvendigt og udvendigt med plastikmaling, så væggene ikke kan ånde.

- Vi er klar over, at vores hus er bygget ud fra tidligere byggeskikke, men malingen af huset er foretaget af tidligere ejer inden for den seneste årrække.
- Vi har haft tømrermester … ude for at bedømme sagen. Han lavede test af malingen og kunne konstatere, at det var den primære grund til eskaleringen, ligesom han mente, at omfangsdræn og andre løsninger ikke ville løse fugtproblemerne, så længe væggene ikke kan ånde på grund af den diffusionstætte maling, som er blevet benyttet. Vi har desuden været i kontakt med en kemiingeniør ved Teknologisk Institut, der påpegede, at forkert brug af maling er en alvorlig skade på et hus med højt grundvand og dermed en k3, som burde være anført i tilstandsrapporten.

- Ophobning af fugt på grund af tidligere tiders byggeskik er ikke nødvendigvis et problem, så længe væggene kan ånde. Det kan væggene ikke på grund af malingen, og derfor vil fugten vandre opad til stueetagens gulve og skaden er ikke længere kun begrænset til det nedre af kældervæggene. Skaden skal altså, som anført af Teknologisk Institut og tømrermester … udbedres, før skaden eskalerer yderligere, så vægge smuldrer, pudsen fortsætter med at ryge af og fugten angriber overetagen.

- Som Frida selv påpeger, så har byggesagkyndig lavet et skøn af ejendommen og de problemer, der måtte være, hvorfor evt forkert maling ikke er nævnt. Dette er vi enige i, men vi mener, at en ejerskifteforsikring tegnes for at dække de skjulte skader, som potentielt er en fare for huset, og som ikke fremgår af en tilstandsrapport. Vi beder ikke Frida om at udbedre en skade, som vi allerede var bekendte med, da vi købte huset.

- Vi har modtaget oplysninger om hustypen, men den tidligere ejers valg af maling har intet med hustypen at gøre. Kun i det omfang, at det er ekstra kritisk at benytte diffusionstæt maling på et hus med kælder og hvor der er høj grundvand.

- Frida påpeger at beboelse i kælderen er forbudt, hvilket vi selvfølgelig er klar over. Men skaden er heller ikke begrænset til kælderen, da den vandrer op og rammer stueetagen.

- Der bliver i Fridas svar påpeget, at fugten i kælderen yderligere kan blive forværret af, at der er etableret badeværelse og lavet rum til beboelse. Men det mener vi er underordnet for denne sag, da vi ikke er ansvarlige for underetagens indretning ved overtagelsen.

- Vi ønsker ikke hjælp til etablering af omfangsdræn og udbedring af fugtproblemer i kælderen. Vi ønsker hjælp til at fjerne maling, der har og vil skabe fugtskader i det øvrige hus.

- Den oprindelige plan og en del af argumentationen for en prisnedsættelse, var, at der skulle etableres omfangsdræn, som kunne løse fugtproblemerne. Men problemerne med fugten i kælderen er mere omfattende og kræver andre løsninger, som ikke kan løses af omfangsdræn.

- I følge vores rådgivning fra tømrermester … og Teknologisk Institut skal vi have sandblæst facaden og pudset den op igen. Samt slået maling af indvendigt i kælder før malingen ikke kan skade mere.

Afslutningsvis føler vi os ikke taget alvorligt af Frida Forsikring, som har brugt knap et år på at behandle vores sag, hvilket vi finder ekstraordinært besynderligt, da de på intet tidspunkt har været åbne for dialog omkring bevisførelsen, hvilken løsning vi ville ønske i sagen, ligesom en taksator eller anden fagperson fra Frida på intet tidspunkt har været ude at se på vores hus i sagsforløbet.

Samtlige fagfolk vi har talt med det seneste års tid - tømremestre, malere, murere og kloakmestre har understreget, at dette var en oplagt sag om en skjult skade, som skal dækkes af en ejerskifteforsikring.

Fridas automatsvar har i hele forløbet været, at fugt er normalt i et hus af den alder, og at fugtproblemer er oplyst i tilstandsrapporten. Men vi har gentagne gange understreget, at vores klage ikke handler om fugtproblemerne i kælderen, men om den skjulte skade, diffusionstæt maling indvendigt og udvendigt, er på et hus med høj grundfugt. Løsningen på fugtproblemerne er, som understreget af førnævnte fagfolk, først og fremmest at få væggene til at ånde, så fugten ikke på sigt skal få murene til at smuldre og fugten til at fortsætte op i overetagen op på den måde være en trussel for huset tilstand. Det kan kun ske ved at få fjernet malingen. Noget vi på forhånd ingen mulighed havde for at vide, og derfor mener må dække sig ind i hele argumentationen for, hvorfor man overhovedet er forpligtet til at tegne en ejerskifteforsikring."

Selskabet har fastholdt sit synspunkt i mail af 30/11 2016.

Af forsikringsbetingelserne (E11) 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
…
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:

Den forsikrede ejendom er opført i 1937 og er en bungalow med høj kælder. Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 5.2, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af bygningen fandt "fugttegn, puds- og kalkafskalninger [på] kælderindervægge såvel bagvægge som skillevægge". Forholdet gav han karakteren K2 (alvorlige skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, uden at medføre skade på andre bygningsdele). Han har i en note tilføjet, at "fugtaftegn, pudsafskalninger m.v. på nederste del af kælderindervægge kan skyldes en kombination af høj grundvand, manglende/utilstrækkelig fugtisolering af kælderydervægge".

Klageren har inden for det første år efter overtagelsen af ejendommen anmeldt, at han har konstateret en hurtig eskalering af fugtproblemer i kælderen. Han har i anmeldelsen anført, at fugtproblemerne er forværret, og at der er synlige tegn på fugt – herunder pudsafskalninger – over jordniveau. Klageren har anført, at hans tømrer ved hjælp af en saltsyretest har konkluderet, at fugtproblematikken skyldes, at der er anvendt en diffusionstæt plastikmaling på facaderne. Klageren har i sin klage til nævnet præciseret, at hans klage alene vedrører, at der er anvendt en forkert type maling, og ikke fugtproblematikken som sådan.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke er fremkommet med oplysninger, der godtgør, at de anmeldte fugtforhold – uanset om hovedårsagen hertil måtte vise sig at være en forkert overfladebehandling af facaderne/væggene – går ud over, hvad han på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten måtte forvente. Under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 5 B finder nævnet herefter, at forholdet er undtaget forsikringsdækning.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har godtgjort, at væggenes overfladebehandling i sig selv udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet. Nævnet har udover oven-

stående tillige lagt vægt på, at en køber af en cirka 80 år gammel ejendom ikke kan forvente, at vedligehold af vægge og facader er foretaget optimalt.

Nævnet finder ikke anledning til at kritisere selskabets sagsbehandling, herunder at selskabet har valgt ikke at lade det anmeldte forhold besigtige af en taksator. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet allerede få dage, efter at have modtaget skadeanmeldelsen, afviste at yde dækning med henvisning til, at forholdet var omtalt i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels