Ankenævnet for Forsikring

Den 29. marts 2017 blev i sag nr. 90156:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Bysøplads 1
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring hos Dansk Boligforsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved husets facade. Klageren anfører, at konstruktionen ikke er opført i henhold til gældende krav i bygningsreglementet, og at dette forhold har medført fugtproblemer – herunder afskalning af puds og maling – på husets facade.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er tale om forhold, der er i strid med bygningsreglementet, og at det anmeldte forhold ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

I klagen til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Skade opstået på min ejendom som har medført afskalling af puds og maling. Ved efterfølgende undersøgelser samt rapport fra byggesagkyndig er det konstateret, at huset ikke er opført i henhold til gældende krav hvorfor jeg og min byggesagkyndige mener at jeg er dækningsberettiget. Jeg vedhæfter al korrespondance og står naturligvis til rådighed for at besvare yderligere spørgsmål.
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> Udbedring af de skader og følgeskader der er opstået på min ejendom jf. rapport fra byggesagkyndig. Se i øvrigt klage og øvrig korrespondance for yderligere information.
>
> Derudover dækning for udarbejdelse af rapport fra byggesagkyndig samt egne omkostninger til medgået tid."

Hertil har selskabet i brev af 30/12 2016 til nævnet bl.a. gjort gældende:

"**1. Indledning**

Klager overtog ejendommen beliggende … …, d. 1. august 2012. Købsaftalen fremlægges som **bilag A**. Handlen er omfattet af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Tilstandsrapport blev udfærdiget på ejendommen d. 29. juni 2012 (**bilag B**).

Klager har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Dansk Boligforsikring A/S. På forsikringen gælder en selvrisiko på kr. 5.000 pr. skade, i alt kr. 35.000 i forsikringsperioden på 5 år. Police med betingelser fremlægges som **bilag C**

Klager anmeldte afskallende maling på de nederste skifter ved skadeanmeldelse af 30. juni 2016 (**bilag D**). Det er oplyst, at klager har fået malet huset i juli 2015.

Dansk Boligforsikring A/S besigtigede ejendommen d.11. juli 2016. Besigtigelsesnotatet fremlægges som **bilag E**. Selskabet afviste dækning ved afgørelse af 2. august 2016 idet forholdet ikke havde været tilstede ved klagers overtagelse af huset.

Klager har efterfølgende fremsendt rapport af 23. august 2016 af ingeniør …, der er blevet bedt om at udarbejde en rapport med dokumentation for, at det anmeldte forhold er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. [Ingeniøren] har uden selv at have set huset, udarbejdet en rapport iht. kundens ønsker i hvilken det konkluderes, at afskalningerne er følger af ulovlige bygningsindretninger.

Selskabet har afvist, at der skulle være tale om forhold, som kan siges at være i strid med bygningsreglementet, og har desuden fastholdt, at de anmeldte forhold (afskalninger), ikke har været tilstede ved klagers overtagelse af ejendommen.

2. Dansk Boligforsikring A/S 'opfattelse af sagen.

Klager har selv fået malet ejendommen 3 år efter overtagelsen. Ejendommen fremstod ved overtagelsen med en indfarvet puds. Der har ikke forud for malerbehandlingen været registeret problemer med fugt i murværket eller afskalninger af den filtsede overflade. Det anmeldte forhold har derfor ikke været tilstede på overtagelsestidspunktet, og det er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækning.

Vedrørende den fremlagte 'postordre' rapport bemærkes, at de af ingeniør … påpegede forhold, ikke kan siges at være ulovlige jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1.

Det ville formentligt have været fagmæssigt korrekt at udføre sokkelpudsen med en affasning, som vist på skitsen i rapporten. Det er dog ikke i bygningsreglementet krav til en sådan udførelse. Ejerskifteforsikringen yder ikke garanti for, at alle konstruktioner er udført iht. en bestemt fagmæssig standard.

Hvis det ønskes, vil det i øvrigt være enkelt (og prismæssigt under forsikringens bagatelgrænse) at udføre en skrå afskæring øverst på soklen. Det bemærkes, at sokkelpudsen ikke tidligere (siden opførelsen i 2005) har medført fugtproblemer, hvorfor det må lægges til grund, at konstruktionen opfylder sin funktion, når overfladen på murværket er tilstrækkelig åben.

Det bemærkes i den forbindelse, at den anvendte plastmaling betegnes som diffusionsåben af producenten, men at det givevist er muligt at finde malingstyper, der er mere diffusionsåbne end den anvendte Sigmaacryl-6.

Det er ikke usædvanligt, at den vandrette fugtspærre kan ligge lidt inde i muren, da den jo udlægges på den rå sokkelsten. Der er anvendt leca-blokke øverst på soklen, og dette materiale hindrer i sig selv fugtopstigning. Forholdet er ikke ulovligt, og har heller ikke tidligere medført skader på huset.

At terrænet nogle steder falder ind mod huset, er under alle omstændigheder ikke et forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

3. Konklusion

De anmeldte forhold ses først at være opstået efter at klager selv har fået huset malet med en plastmaling. Forholdet er derfor ikke omfattet af forsikringen jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.5 første afsnit.

Der er ikke konstateret konstruktioner, som er udført i strid med bygningsreglementet, og dækning iht. forsikringsbetingelsernes pkt. 16.1 er derfor heller ikke relevant."

Heroverfor har klageren i brev af 9/1 2017 til nævnet bl.a. bemærket:

" **1. Faktuelle fejl**

… fra Dansk Boligforsikring A/S anfører, at 'Ejendommen fremstod ved overtagelsen men en indfarvet puds' Dette er – som anført i min skrivelse til Dansk ejerskifteforsikring A/S, dateret 19. oktober 2016 – ikke korrekt. Huset er oprindeligt behandlet som følger *'Huset er vandskuret i strandmørtel tilsat Basis Cement. Murstenene er blødstrøgne. Så helt normal fremgangsmåde. Facaden har derefter tørret i to år og er efterfølgende malet med SkalFlex Silikatmaling http://skalflex.dk/side5261.htm'.*

… insinuerer desuden, at den rapport jeg – på baggrund af selskabet manglende vilje til at dække skaden samt selv at bekoste en fyldestgørende rapport – har fået udarbejdet skulle være 'udarbejdet i henhold til kundens ønsker' og en *'postordre rapport'*. Såfremt der fra forsikringsselskabets side rejses spørgsmål ved rapportens kvalitet må disse vel adresseres direkte til [ingeniøren] som jeg i øvrigt mener så rigeligt er kvalificeret til at vurderet sagen og selvsagt står til rådighed for spørgsmål hertil. Jeg vedlægger (Bilag 1) for en god ordens skyld fakturaen for rapportens udarbejdelse da denne selvsagt også er en del af mit krav mod selskabet.

… anfører herudover, at *'.....det i øvrigt være enkelt (og prismæssigt under forsikringens bagatelgrænse) at udføre en skrå afskæring '.* Dette er ikke korrekt. Jeg vedhæfter (Bilag 2) tilbud på udbedring at de anmeldte skader og følgeskader udarbejdet af … A/S, hvoraf det fremgår at omkostninger alene til at bringe sokkelkonstruktionen i lovlig stand beløber sig til omkring kr. 100.000 ex. moms., altså en meget væsentlig omkostning.

2. Øvrige kommentarer

Jeg henleder Ankenævnets opmærksomhed på det af Dansk Boligforsikring A/S udarbejdede Besigtigelsesnotat, dateret 15. juli 2016 af konsulent …. Notatet er først fremsendt til

mig som en del af Jeres skrivelse af 2. januar 2017, hvorfor jeg ikke har kommenteret på det tidligere.

Jeg betragter besigtigelsesnotatet som et partsindlæg og hæfter mig ved, at Kim Madsen indtil flere gange anfører, at han ikke *'...præcist sige hvad der er årsagen til afskalningerne....'.* På trods heraf anfører [konsulenten] ændringer i sokkelkonstruktionen som forslag til udbedring af skaden.

Derudover nævner [konsulenten] i notatet flere forhold som enten ikke er korrekte, eller som ikke kan konkluderes på det foreliggende grundlag som fx;

- *'Er det en lovlig konstruktion: Ja'*
- *'Er der følgeskader: Nej'*

Rapporten fra [ingeniøren] påpeger jo netop, at der er tale om konstruktioner der ikke er udført i henhold til reglementet, hvorefter den opstigende fugt at medført, at maling og puds skaller af.

Slutteligt er der også i Besigtigelsesnotatet faktuelle fejl omkring husets oprindelige overfladebehandling ligesom jeg henleder opmærksomheden på, at [konsulenten] på ingen måde undersøgte husets konstruktion e.lign. under sit besøg.

3. Konklusion

De forhold der er anmeldt anses at være dækningsberettigede iht. Forsikringsbetingelserne jf. tidligere fremsendt dokumentation, rapport fra Bygningssagkyndig [ingeniøren] samt tidligere skrivelser, hvorfor jeg på denne bagrund fastholder mit tidligere fremsatte erstatningskrav om fuld dækning for udbedring af skader, følgeskader samt dækning for mine omkostninger til udarbejdelse af rapport m.v.."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder rapport af 28/6 2016 af produktspecialist, besigtigelsesnotat af 15/7 2016, ingeniørrapport af 23/8 2016 samt fotos.

Af selskabets besigtigelsesrapporten af 15/7 2016 fremgår det bl.a.:

"**Anmeldt forhold:**

Maling skaller af på facade.

Beskrivelse:
FT har haft huset siden 2 måned i 2012, og har så sidst i juli 2015 (iflg. … Malerforretning …, …) malet huset i Sigmacryl 6 Facademaling.
Inden da var der intet i vejen med husets facader og sokkel, og huset var iflg. … vandskuret i en indfarvet mørtel.
Man ser nu rundt omkring bygningen, at der er afskalninger, se fotos
På husets nordøstvendte facade tog jeg fugtmålinger, og her viser de at der er let forhøjet fugt nærmest soklen. Ca. en meter højere oppe, så er der ikke noget at måle (fotos)

Konklusion:
Har det konstruktiv betydning: Nej

Alderen på det skadet: 11

Er det en lovlig konstruktion: Ja

Er der følgeskader: Nej

Er det sædvandlig byggemetode på udførelsestidspunktet: Ja

Jeg kan ikke præcist sige hvad der årsagen til afskalningerne. Formentligt en kombination af flere forhold.

- der er opfugtning i den nederste del af murværket, de første skifter over soklen. Det er typisk altid i den nederste del af muren at der er mest fugt, og det skyldes ofte opsprøjt fra jorden (her er en del belægning), og der kan sandsynligvis også vandre lidt fugt op via sokkelpudsen (der er pudset helt op til stenene)
- Huset har før stået med en meget diffusionsåben overflade. Selvom der er anvendt en diffusionsåben maling, vil overfladen altid blive mere tæt når man maler. (Sigma skriver også i deres datablad for deres mikrodispersgrunder, at man skal være påpasselig med ikke at opnå at overgrunde, få en blank overflade).
- Ligeledes foreskriver Sigma at der ikke males i fugtigt miljø, ikke over RF på 85%. Når man ser på DMI's oversigt over fugtighed/nedbør i perioden for malingen af huset, så har det ikke været en specielt tør periode, så der har nok været lidt fugt i den nederste del af muren.
- De største afskalninger ses på mursøjle, og fremspringende havemur. Disse mure vil naturligt være mest udsat for frostskader.

Men igen - jeg ved ikke med sikkerhed hvad årsagen er.

Tilstandsrapport:

Er det anmærket i tilstandsrapporten: **nej**

Udbedring:

Ved ikke før grund til afskalning af facaderne er klarlagt helt.

Man kunne dog vælge at skære det øverste sokkelpuds, hele vejen rundt (en murer en halv dag). På den måde hindres fugtvandring via sokkelpudsen. Vil man bevare 'looket' på huset, kan man fylde ud med en specialmørtel, fx Vandex mørtel eller Skalflex Fugtsikring. Man må dog altid regne med, at der kan være lidt fugt nederst i muren. Da det er et nyt hus, med meget hulmursisolering vil formuren være relativt kold, og det stiller store krav til overfladebehandlingen.

Der findes efterhånden mange gode malingstyper på markedet (silikat, silikone harpiks m.m.), som er meget åbne."

Af ingeniørrapporten af 23/8 2016 som klageren har indhentet fremgår det bl.a.:

"Vedr.: Dokumentation for fejlkonstruktion vedr. fugtsikring af facader.

…
Som følge af den geografiske afstand mellem skadestedet og undertegnedes bopæl, har undertegnede ikke selv foretaget undersøgelser på stedet, men vejledt ejeren Martin Hansen om at foretage nærmere aftale undersøgelser, samt fotodokumentation. Hvilket derfor alene ligger til grund for nærværende rapport og dennes konklusion.
…
Følgende ligger til grund for nærværende rapport:
…
Ejendommen er oplyst opført 2004/2005. Facader er udført som hulmur med mursten både i facade og bagmur. Facader blev udført som vandskuret med en indfarvet mørtel. Jane og [klageren] overtager ejendommen juli 2012.
I juli 2015 bliver der foretaget en ny facademaling af malerfirmaet … Malerforretning i ...
Foråret 2016 viser der sig begyndende fugtskader forneden på facader flere steder rundt omkring på huset. Fugtskaderne giver sig udsalg i misfarvninger, malings- og pudsafskalninger.

Maling – og pudsafskalninger forneden på facader. - Det kan konstateres af foto th. forneden at sokkelpuds og facademurværk stort set er i samme plan og der er ikke foretaget en skrå affasning i sokkelpudsen ved overgang til facademuren. Hvilket skal sikre, både afdrypning af overfladevand på facademuren, samt hindre fugtopstigning til facademur via sokkelpuds. Som vist på detalje tegning fra Teknologisk Håndbog 'Mørtel, muring, pudsning'. En nødvendig detalje for at efterleve BR 98 (gældende i 2004) afsnit 4.1.2:
'Konstruktioner skal udføres på en sådan måde, At regn og sne samt overfladevand, grundvand, jordfugt og luftfugtighed ikke medfører fugtskader og fugtgener'.
…
Ved en destruktiv undersøgelse ved udkradsning af en studsfuge i nederste skifte, kan det konstateres, at murpap/fugtsikringen ikke er udlagt helt ud til forkant sokkel. Hvilket medfører at den lovpligtige fugtsikring (jvnf. BR 98 afsnit 4.1.2) heller ikke er efterlevet på dette punkt.

Der fremkommer derfor en 'kontaktflade' på ca. 20 mm Hvor der kan ske fugtvandring mellem sokkelpuds og facademur.

3
Terrænforhold omkring huset efterlever heller ikke BR 98 afsnit 4.1.2, idet SBI anvisning 189, 2. udg. Anviser for dette forhold, at:

Figur 11: Terrænregulering skal lede overfladevand bort fra huset, uanset om det udføres med eller uden kælder. På fladt terræn skal faldet bort fra huset være mindst 20 promille (1:50) til en afstand på mindst 3 m. På skrånende terræn skal terrænreguleres på den ene side af huset, hvor det oprindelige terræn er højest, og der skal udføres et afskærende dræn ved overgangen fra det oprindelige terræn til det regulerede.

…
Omkring huset kan der konstateres terrænfald ind mod huset flere steder:
…
Mod naboskel mod Nord vest, kan der over 2.5 meter konstateres et terrænfald på ca. 60 mm (-25m promille) ned mod huset. Hvilket medfører en uhensigtsmæssigt stor fugtbelastning
…

I havesiden er terrænet ca. 50 – 70 cm højere end huset og fliseterrasse er anlagt uden fald bort fra huset.

Konklusion:
Det må fastslås, at der er 3 forhold der med en til vished grænsende sandsynlighed, har medvirket til, de nu konstaterbare fugtskader på facademuren.

1. Murpap er ikke ført hele vejen ud under facademursten. Hvilket giver anledning til fugtvandring fra sokkel til facademursten.
2. Der mangler skrå affasning af sokkel overkant ved overgang til facademurværk. Hvilket giver anledning til fugtvandring fra sokkel til facademursten.
3. Der er ikke udført terrænfald bort fra hus. Hvilket giver en uhensigtsmæssig stor fugtbelastning på sokkel.

Alle 3 forhold er i strid med da - og nugældende Bygningsreglementer. (dagældende BR98 afsnit 4.1.2)

Erfaringen viser, at fugtskaderne vil tiltage med årene og medføre udvikling af de allerede nu konstaterbare skader, såfremt der ikke sættes ind med en udbedring af de påpegede forhold.

Det kan derfor gøres gældende at:
Da skaden var til stede ved tegning af ejerskifteforsikringen og tillige ikke nævnt i tilstandsrapporten, er udbedring af skadeforholdet omfattet af forsikringsbetingelsernes afsnit 3.1.

Da ulovligheden var til stede ved opførelsen af ejendommen, er udbedring af forholdet omfattet af forsikringsbetingelserne for udvidet dækning afsnit 16.1

Forslag til løsning:

1. De øverste 5 -10 cm af sokkelpudsen hugges bort hele vejen rundt.
2. Nederste liggefuge mellem sokkel og nederste murskifte fræses fri i en dybde af ca.
   5 – 6 cm, så der kan etableres et overlæg på ca. 3 – 4 cm af en murpap/murfolie.
3. Ny murpap/murfolie lægges ind under eksisterende, så der sikres en afvanding af evt. fugt inde fra hulmur.
4. Det bør tilstræbes at der kan ske en fastklæbning mellem det nye pap og det gamle i overlægget.
5. Nyt murpap/folie anbringes helt frem under facadesten.
6. Nyt sokkelpuds udføres ved borthugget del. Der sikres en skrå affasning som afsluttes ved murpap/folie.
7. Når pudsen er tør eftermales soklen med en egnet sokkelmaling.
8. Der må påregnes at gå op til et år før ophobet fugt i de nederste facadesten, har opnået en tilstrækkelig udtørring, så der kan påføres en ny facademaling. Evt. skal hele facaden om males for at skabe en rimelig og acceptabel ensartethed.
9. Der bør etableres afværge dræn i terræn på de sider af huset, hvor der kan konstateres fald ind mod huset, samt manglende fald.

Det er min overbevisning, at nærværende rapport påviser skadeårsagen til de konstaterede fugtskader og at ovennævnte løsning forslag kan eliminere fremtidig skader af tilsvarende karakter. Dog må der udvises tålmodighed med at se virkning på den allerede opfugtede del af murværket."

8. 90156

Af forsikringsbetingelserne fremgår det bl.a.:

"**2. Forsikringens dækningsomfang**

2.1
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre andet fremgår af policen.

Forhold der knytter sig til dækningen i pkt. 3.1, og 3.2 er dog ikke omfattet af forsikringen, hvis det af tilstandsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige og forhold, der knytter sig til dækningen i pkt. 3.3. er ikke omfattet af forsikringen, hvis det af el-installationsrapporten fremgår, at bygningen ikke er undersøgt af den sagkyndige, der har undersøgt el-installationerne.

Hvidevarer omfattes af forsikringen, såfremt de udgør en del af bygningen.
2.2

Forsikringen omfatter ikke udendørs svømmebassiner og dertil hørende pumper og installationer, markiser, baldakiner, antenner eller andre forhold som ikke er omfattet af huseftersynet, for eksempel indretninger udenfor selve bygningen, såsom vandstik, omfangsdræn, faskiner og kloakanlæg. Forhold udenfor bygningerne er ikke omfattet af forsikringen.

3. Hvilke forhold er dækket

3.1
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, revnedannelser, 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.
…
3.4
Forhold under 5000 kr. er ikke omfattet af forsikringen og kan ikke anmeldes.

3.5
Dækningen er betinget af:

- at forholdet er til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen og
- at skaden konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

3.6
Ved dækningsberettigende forhold i henhold til dette pkt. 3 dækker forsikringen desuden:

3.6.1 Forøgede byggeudgifter i forbindelse med udbedring af et dækningsberettigende forhold, når udbedringen nødvendiggør en væsentlig forandring af bygningen eller

bygningsdelen, og forsikringstageren kan dokumentere, at vedkommende har fået afslag fra myndighederne på en ansøgning om dispensation fra de relevante krav i henhold til bygningslovgivningen, bygningsreglementet eller stærkstrømsbekendtgørelsen.
Erstatningen for forøgede byggeudgifter kan i alt udgøre indtil 20% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog maksimalt 1,3 mio. kr.

3.6.2 Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold. Dækning forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

…

16. Udvidet dækning

Såfremt det fremgår af policens forside er forsikringen udvidet til at dække følgende:

16.1
Ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentligretlige forskrifter som for eksempel bygningsreglement) hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet .

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI anvisninger, By-Erfa blade etc. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af bygningslovgivningen.

Det er en betingelse for dækning at dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.
Undtagelser til pkt. 16.1:

a) Ulovlige terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag) dækkes kun hvis betingelserne for dækning under pkt. 3.1 også er opfyldt.

b) Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

Forsikringsbetingelsernes pkt. 1, 2, 3.4-3.6, 4-7 og 9-15 gælder tillige for dækningen under dette pkt. 16.1."

Nævnet udtaler

Det er oplyst, at ejendommen er opført i 2004/2005. Facaderne er udført som hulmur med mursten både i facade og bagmur. Facaden er ifølge det oplyste oprindeligt vandskuret med en indfarvet mørtel.

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen i juli 2012. Efter han i juli 2015 havde fået huset facademalet af et malerfirma, viste der sig i foråret 2016 begyndende fugtskader forneden på facaden flere steder rundt omkring huset. Fugtskaderne har givet sig udslag i misfarvninger og malings- og pudsafskalninger.

10. 90156

Af ingeniørrapport af 23/8 2016 indhentet af klageren konkluderes det, at konstruktionen er i strid med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement BR-98, idet murpappet ikke er ført hele vejen ud under facademurstenene, hvilket giver anledning til fugtvandring fra sokkel til facademursten, og idet der mangler skrå affasning af sokkeloverkant ved overgang til facademurværk. Ingeniøren har desuden anført, at der ikke er udført terrænfald bort fra huset, hvilket giver en uhensigtsmæssig stor fugtbelastning på soklen.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var aktuelle skader eller forhold, der udgjorde nærliggende risiko for skade. Nævnet har lagt vægt på, at der forløb cirka 4 år fra overtagelsestidspunktet, til skaden blev anmeldt, og at skaden – i form af afskalninger af maling og puds – først blev konstateret efter, at klageren har ladet facaden overfladebehandle med en acrylplastmaling. Nævnet må derfor lægge til grund, at konstruktionen ikke tidligere har givet anledning til fugtproblemer.

Nævnet bemærker, at udgifter til etablering af afværgedræn for at afhjælpe det af ingeniøren konstaterede terrænfald ind mod huset ikke dækkes af ejerskifteforsikringen, idet forhold uden for bygningen ikke er omfattet af forsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 2.2.

Forsikringen er tegnet med udvidet dækning for ulovlige konstruktioner og bygningsindretninger. Nævnet finder det på det foreliggende grundlag betænkeligt at lægge til grund, at der er konstruktioner ved ejendommens sokkel og facade, der udgør ulovlige forhold i henhold til det gældende bygningsreglement BR-98.

Nævnet bemærker, at det er en betingelse for at være berettiget til dækning i henhold til forsikringens ulovlighedsdækning, at det godtgøres, at der ikke kan opnås dispensation fra myndighederne for eventuelle ulovlige forhold, som der søges forsikringsdækning for. Klageren har ikke godtgjort, at der er ulovlige forhold, som der ikke kan opnås en sådan dispensation for. Nævnet kan allerede af denne grund ikke pålægge selskabet at yde dækning i henhold til den udvidede dækning.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand