Ankenævnet for Forsikring

Den 28. juni 2017 blev i sag nr. 90208:

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for fugt og skimmel bag forsatsvægge i den forsikrede bygnings kælder.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til en klausul i forsikringen og til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Den forsikrede bygning er opført i 1934. Klagerne overtog ejendommen den 15/9 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/5 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	*A*	*Beboelse*	*1934*	*1*	*69*	*69*	*56*	*125*	*0*

…

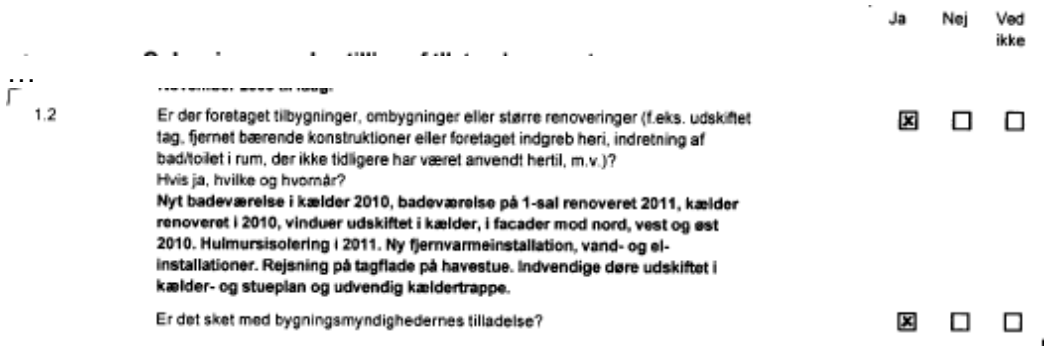
5. Kældre/krybekældre/terrændæk		
5.1 Gulvkonstruktion	K1	Der er udlagt fugttæt gulvbelægning i kælderrum. Note: Beægningen er uhensigtsmæssig pga. øget risiko for fugtrelaterede skader i gulvbelægningen. Der er ikke konstateret fugt i gulvbelægningen.
5.4 Indvendig beklædning	K1	Der er pladebeklædning på kældervægge. Note: Konstruktionen er normalt uhensigtsmæssig pga. øget risiko for fugtrelaterede skader i vægbeklædningen mv.. Der var, jf. stikprøvevis fugtmåling i vægbeklædningen, ingen forhøjet fugt. Se sælgers oplysninger for detaljeret beskrivelse af opbygning af forsatsvægge. Denne ligger til grund for vurderingen af risikoen

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

2. 90208

…



		Ja	Nej	Ved ikke
1.2	Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Nyt badeværelse i kælder 2010, badeværelse på 1-sal renoveret 2011, kælder renoveret i 2010, vinduer udskiftet i kælder, i facader mod nord, vest og øst 2010. Hulmursisolering i 2011. Ny fjernvarmeinstallation, vand- og el-installationer. Rejsning på tagflade på havestue. Indvendige døre udskiftet i kælder- og stueplan og udvendig kældertrappe.**	☒	☐	☐
	Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☒	☐	☐

…

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet:

Den indvendige efterisolering af kælderen er udført af tømrermester og arbejdet er udført håndværksmæssigt og forskriftsmæssigt korrekt med tagpap, isolering i stålskelet, dampspærre og to lag gips."

I klage af 13/12 2016 har klagernes advokat bl.a. anført:

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

Da ejerskifteforsikringen blev tegnet, blev der fremsendt to forskellige policer på ejerskifteforsikring - en dateret den 9. september 2015, jfr. bilag 1 med følgende ordlyd: 'Forsikringen dækker ikke årsagen til og følger af fugt og skimmel i og bag forsatsvægge ved kælderydervægge, jf. tilstandsrapport pkt. 5.4, side 9.', og en dateret den 21. oktober 2015, jfr. bilag 2, med følgende ordlyd: 'Forsikringen dækker ikke fugt bag forsatsvægge, jf. tilstandsrapport, A pk. 5.4.'
Vægbeklædningen var alene kategoriseret som en K1, hvorfor et sådan forbehold anses for meget vidt gående. Derudover havde mine klienter efter modtagelsen af 2. police med ændret forbehold en forventning om, at såfremt konstruktionen i kælderen var årsag til en skade, der medførte skimmelsvamp i kælderen, ville ejerskifteforsikringen dække en sådan skade.

2. Hvad vil du konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Dækning af udgiften forbundet med udbedring af svampevækst i kælderen."

Selskabet har i brev af 24/1 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Kort sagsresume vedrørende tegningen.**
På baggrund af en henvendelse oprettede vi et tilbud på ejerskifteforsikringen med policenummer …, og på denne police var indsat følgende klausul på forsikringen:

Forsikringen dækker ikke årsagen til og følgerne af fugt og skimmel i og bag forsatsvægge ved kælderydervægge jf. tilstandsrapporten pkt. 5.4 side 9.

Præmien for forsikringen udgjorde 29.969,75 kr.

Vores kunde accepterede tilbuddet og foretog indbetaling af to gange, henholdsvis den 11. september 2015 og den 14. september 2015. På sidste indbetaling var der ikke nogen reelle referencer, hvorfor beløbet ikke kunne indsættes på den pågældende police.

Idet præmien ikke kunne konstateres indgået blev forsikringen afgangsført den 7. oktober 2015, men den 14. oktober 2015 rettede kunden henvendelse med opklarende oplysninger vedrørende indbetalingen.

Da den oprindelige forsikring på dette tidspunkt var afgangsført, var det nødvendigt at oprette en anden police i et andet system.

Grundet tekniske forhold kunne vi ikke på den nye police indsætte hele klausulen, hvorfor den alene blev følgende:

'Forsikringen dækker ikke fugt bag forsatsvægge, jf. tilstandsrapporten A pt. 5.4'

Sagsforløb vedrørende skaden
Den 22. juni 2016 modtog vi en anmeldelse fra vores kundes advokat. Med anmeldelsen fulgte en rapport fra firmaet ...

Af denne rapport fremgik det, at der ved besigtigelsen blev konstateret fugt i alle forsats-vægge, samt synlig skimmelsvamp på forside og bagside af gipsvægge.

Endvidere fremgik det, at væggene ikke skulle være korrekt udført, idet der var dampspærre mellem lag 1 og 2, ligesom gipsen flere steder var opsat direkte på gamle vægge.

Med denne rapport fulgte endvidere en rapport fra [laboratorieanalyse], dateret 3. juni 2016. Af denne rapport fremgik det, at der var målt skimmelsvamp, især i bagvæg bag forsatsvæg i badeværelset.

Vores taksator besigtigede ejendommen den 27. juni 2016, og den 29. juni 2016 modtog skadeafdelingen en rapport fra vores taksator.

Af denne rapport fremgik det, at kælderetagen sås etableret med trægulve i de to store værelser, der fremstod indrettet til en del af beboelsen. Yderligere var der indrettet et moderne badeværelse, samt depotrum i kælderen.

På samtlige yder- og indervægge i kælderen kunne det konstateres, at der var opsat pladebeklædning.

Vores taksator vurderede, at årsagen til den konstaterede fugt i de pladebeklædte vægge, både de isolerede eller uisolerede vægge, skyldes opstigende/indtrængende grundfugt fra de ikke fugtisolerede oprindelige kælderkonstruktioner fra 1934. Fugten i de ældre bygningsdele akkumuleres op, idet der ikke kan ske en fortløbende udtørring af den oprindelige vægkonstruktion til indeluften.

Det var endvidere taksatorens vurdering, at placeringen af dampspærre ikke havde betydning for forholdet, og at årsagen til opfugtningen med deraf følgende skimmelsvamp alene skyldes, at der var opsat pladebeklædning på de naturligt fugtige kældervægge fra 1934.

På baggrund af denne rapport sendte vi den 2. juli 2016 et brev til kundens advokat, og i dette brev meddelte vi, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Den 5. juli 2016 modtog vi et brev fra vores kundes advokat, og i dette brev meddelte advokaten, at de ikke var enige i vores vurdering af sagen.

Denne henvendelse besvarede vi den 14. juli 2016, hvor vi fastholdt, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Den 14. december 2016 modtog vi en ny henvendelse, som vi besvarede den 20. december 2016.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet.

…

Argumentation

I og med vores kunde har accepteret og betalt for den oprindelige police, med den oprindelige ordlyd, er det vores opfattelse, at vores kunde ikke berettiget kunne forvente, at forsikringen dækker skimmel i og bag forsatsvægge mod kælderydervæggen.

Allerede af denne årsag vil vi ikke kunne tilbyde dækning i sagen.

Vores kundes advokat er af den opfattelse, at vores klausuler i relation til kældervæggene er for vidtgående i forhold den bemærkning, der er anført i tilstandsrapporten.

I henhold til bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikring § 1, stk. 1, pkt. 1, kan der på baggrund af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport tages forbehold for dækningen vedrørende bestemte bygningsdele.

Uanset om der tages udgangspunkt i den oprindelige eller den senere klausul, vedrører forbeholdet en bestemt bygningsdel, nemlig forsatsvægge, og den er begrundet i oplysningerne om, at konstruktionen er uhensigtsmæssig på grund af øget risiko for fugtrelaterede skader i vægbeklædningen m.v.

Det er således vores opfattelse, at klausulerne er konkret begrundet, og relateret til oplysninger i tilstandsrapporten, hvorfor de ikke bør kunne tilsidesættes.

Selv hvis Ankenævnet måtte finde, at det er den sidstnævnte klausul, der er gældende i denne sag, er det vores opfattelse, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

Næsten 9 måneder efter overtagelsen af ejendommen anmelder vores kundes advokat, at der er konstateret fugt og skimmel bag forsatsvæggene i kælderen.

Der er tale om en kælder opført i 1934, og der foreligger ikke oplysninger om, at kælderen skulle være opført anderledes end tilsvarende kældre af samme alder. Det kan dog konstateres, at der i kælderen er opsat forsatsvægge.

Kælderene er ikke godkendt til beboelse, men er indrettet til sådan, idet det af billederne kan konstateres, at der er etableret seng, opholdsmøbler i et rum, ligesom et andet er etableret som badeværelse.

I 1934 blev kældre opført anderledes end de bliver i dag, ligesom anvendelsen var anderledes end den er i dag. Dengang blev kældre anvendt til opmagasinering, og til varmekilde. Det er derfor ikke usædvanligt, at der kan konstateres fugt i ældre kældre.

Netop på grund af dette er det på tilstandsrapportens side 3 nederst, anført, at f.eks. fugt i ældre kældre ikke vil blive registreret i rapporten.

Efter de foreliggende oplysninger er der ikke foretaget særlige foranstaltninger på den udvendige side af kældervæggene, eller på de oprindelige gulve. Det er således vores opfattelse, at kælderen skal sammenlignes med tilsvarende kældre fra 1934, og at det ikke er usædvanligt, at der kan trænge fugt ind i disse kældre, eller at fugten kan medføre skimmelvækst i kælderen.

Det fremgår også af rapporten fra [laboratorieanalyse], at det er en forudsætning for forekomsten af skimmel, at der er fugt.

Det er vores opfattelse, at vi ved, som minimum, at undtage fugt bag forsatsvægge også har undtaget en eventuel konstateret skimmel bag forsatsvæggene, idet eksistensen af skimmel forudsætter at der er fugt.

I den forbindelse skal vi henlede nævnets opmærksomhed på, at skimmelsvamp i sig selv kan være en dækningsberettigende skade, men det forudsætter, at skimmelsvampen har en sådan intensitet og udbredelse, at ejendommens beboelsesarealer på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen ikke kan anvendes til beboelse.

Henset til, at skimmelsvampen først er konstateret mere end 9 måneder efter overtagelsen, og at skimmelsvampen er konstateret i kælderen, der ikke er godkendt til beboelse, finder vi ikke, at denne forudsætning for dækningen er opfyldt.

Det er således vores opfattelse, at det, der er konstateret på vores kundes ejendom ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, i et sådant omfang, at ejendommens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat.

Eller med andre ord er det vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herudover er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

…

Den bygningssagkyndige har således konstateret, at der er pladebeklædning i kælderen, samt ved noten oplyst, at konstruktionen er uhensigtsmæssig på grund af øget risiko for fugtrelaterede skader i vægbeklædningen.

Det er netop sådanne fugtrelaterede skader i vægbeklædningen, nemlig forekomsten af skimmel, som vores kunde har konstateret næsten 9 måneder efter overtagelsen af ejendommen.

Sammenholdes oplysningerne i tilstandsrapporten, med oplysningerne på side 3 i rapporten, samt de obs. punkter, der er beskrevet i Hustypebeskrivelse, er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

…

Det er vores opfattelse, at vores kunde på baggrund af bemærkningen i tilstandsrapporten blev gjort bekendt med, at konstruktionen er uhensigtsmæssig på grund af øget risiko for fugtrelaterede skader i vægbeklædningen mv.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ligeledes af denne årsag ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af forholdet."

Klagernes advokat har i brev af 13/2 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Det fastholdes fortsat, at beskrivelsen af forholdet i tilstandsrapporten må anses for at være beskrevet forkert, idet beskrivelsen har bevirket, at mine klienter ikke har haft mulighed for at forholde sig til skadens reelle karakter, omfang og betydning.

Til belysning heraf, har jeg tilladt mig at fremhæve følgende fra allongen af 11.09.2014, bilag 6, hvor pkt. 5.4. blev ændret fra kategori K2 til K1 med følgende note:
'Konstruktionen er normalt uhensigtsmæssig pga. øget risiko for fugtrelaterede skader i vægbeklædningen. Risikoen vurderes dog minimal på grund af ejeren, der er ingeniør, udtalte at pladebeklædningen er monteret efter følgende normer/anvisninger. Der var jf. stikprøvevis fugtmåling i vægbeklædningen, ingen forhøjet fugt'.
…
Tilstandsrapporten er beskrevet på en måde, der indikerer, at det normale - også for et hus fra 1934 - er fraveget i denne sag, hvilket yderligere begrundes med fugtmålinger og sælgers oplysninger.

Med en sådan beskrivelse, hvor der er foretaget fugtmålinger, og hvor sælger har oplyst om korrekt udførelse, anses Tryg Forsikrings forbehold for for vidt gående. Derudover er der ikke sket en specificering af hvilke forsatsvægge, der er undtaget i det seneste forbehold.

Salgsopstilling:
Jeg skal ligeledes henlede opmærksomheden på salgsopstillingen med følgende beskrivelse af kælderen:

'Kælderen indeholder: 2 disponible rum i boligstand, viktualierum og stort badeværelse som også fungerer som vaskerum. Kælderen fremstår helt tør og med en rigtig god loftshøjde, hvorfor kun fantasien sætter grænser for anvendelsen'.

Kælderen er således købt med den forudsætning, at der var disponible rum i boligstand. Derudover forventede mine klienter, at kælderen var tør, hvilket var bekræftet af den bygningssagkyndige, der stikprøvevis havde konstateret, at der ikke var fugt."

Selskabet har i mail af 23/2 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vedrørende allonge.
I brevet henviser vores kundes advokat til en allonge udarbejdet den 11. september 2014.

Vores ejerskifteforsikring er tegnet på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 5. maj 2015, eller mere end 6 måneder efter den nævnte allonge.

> Allongen har således ikke haft indflydelse på vores tegning af forsikringen, idet vi har lagt vægt på oplysningerne i den tilstandsrapport, der var gældende på tidspunktet for købet af ejendommen. Allongen vil derfor ikke have betydningen for vurderingen af et forhold over en ejerskifteforsikring, der er tegnet ud fra en senere udarbejdet tilstandsrapport.
> …
> Salgsopstillingen
> Det er vores opfattelse, at ejendomsmæglerens beskrivelse af kælderen i salgsopstillingen ikke medføre, et andet resultat. Der er tale om en kælder, der ikke er godkendt til beboelse, hvilket fremgår både af BBR meddelelsen og tilstandsrapporten."

Klagernes advokat har i brev af 17/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "Der er ikke tale om en fejl opstået på grund af husets oprindelige konstruktion, men derimod en fejl opstået på grund af en indvendig efterisolering, som sælger i tilstandsrapporten beskriver som udført håndværksmæssigt og forskriftsmæssigt korrekt. Denne beskrivelse lægger den bygningssagkyndige til grund for sin vurdering af kategorien K1, ligesom den bygningssagkyndige meddeler, at der stikprøvevis er taget prøver, der ikke viser forhøjet fugt.
>
> På trods heraf, har mine klienter kunne konstatere, at der er forhøjet fugt i kælderen efter bare 1/2 års ejerskab. Som nævnt i min tidligere skrivelse, så giver beskrivelsen af forholdet et forkert billede af *'normalen'* for en sådan konstruktion.
>
> Med henvisning til at der er taget stikprøver, der afkræfter forhøjet fugt, og der på trods heraf blot 1/2 år efter konstateres forhøjet fugt, må forholdet derfor have været forkert beskrevet, hvorfor der bør være dækning jf. Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 5, stk. 1.a.
>
> Med henvisning til kategorien K1 og den beskrivelse forholdet har i tilstandsrapporten samt kælderens beskrivelse i salgsopstilling, gøres det fortsat gældende, at forsikringens ansvarsfraskrivelse for fugt i kælderens ydervægge er for vidtgående."

Selskabet og klagernes advokat er kommet med yderligere indlæg i sagen i mails af 27/3 2017 og 1/5 2017.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af et notat af 13/6 2016 om fugtproblemer udarbejdet af klagernes rådgiver fremgår bl.a.:

> "Den. 09.05.216 blev der foretaget besigtigelse på overstående ejendom, da der er mistanke om ophobning og skimmelsvamp forsatsvægge i kælderen.
>
> Ved besigtigelsen blev der konstater at der er fugt i alle forsatsvægge samt synlig skimmelsvamp på forside og bagside af gipsvægge samt på bagvægge målt med Tramex og Gann Uni 1 og Gann indstiks.

Gipsvæggene op ophobet ca. 50 cm op, og ved indgreb i vægge kunne det konstateres at gipsvægge ikke er korrekt udført da dampspær er i mellem lag 1 og 2. og flere steder er gips sat direkte uden på gammel vægge.

Der blev ved besigtigelsen udtager 2 stk. tapeprøver samt Myco Meter Test og sendt til … og rapporten fra … viser helt tydeligt at der er vækst (SE Bilag)."

Af rapport af 3/6 2016 om "Analyse af indsendt prøvemateriale fremgår bl.a.:

"**Identifikation**

Ved den biologiske analyse af prøvematerialet kunne følgende konstateres:

Prøve nr.	**Lokale/ Bygningsdel**	**Konstaterede mikrosvampe**	**Vækst / bemærkninger**
1	gips i teknikskab i kælder	Stachybotrys sp. Ulocladium sp. Acremonium sp.	Vækst Vækst Vækst
2	bagvæg bag forsatsvæg i badeværelse	Aspergillus sp.	Lidt vækst

…

Mycometer-test

…

Prøve nr.	Lokale / Bygningsdel	Mycometer -tal	Kategori
3	Bagvæg bag forsatsvæg i badeværelse	718	C

…

Kategori A: Niveauet af skimmelsvamp er ikke over normalt baggrundsniveau. **Mycometer-tal ≤ 25**.

Kategori B: Niveauet af skimmelsvamp er over normalt baggrundsniveau. Dette skyldes typisk høje koncentrationer af sporer i støv, men kan i visse tilfælde indikere tilstedeværelse af gammel udtørret skimmelvækst. **25 < Mycometer-tal ≤ 450**.

Kategori C: Niveauet er meget over normalt baggrundsniveau på grund af vækst af skimmelsvampe. **Mycometer-tal > 450**.

Vurdering

Prøve 3
Som det fremgår af analyseresultatet er niveauet af skimmelsvamp i prøverne meget over normalt baggrundsniveau.

Kategori C indikerer en høj biomasse af skimmelsvampe. Vækst af skimmelsvampe i bygninger er i al væsentlighed betinget af fugt, idet skimmelsvampesporer kan spire når de opfugtes og danne svampeceller (hyfer). Hyferne klæber sig fast til den overflade de vokser på. Dette nødvendiggør brugen af specialiserede metoder ved fjernelse af skimmelsvampe."

9. 90208

Af policen fremgår bl.a.:

"**SÆRLIGE BETINGELSER**

Ejerskifteforsikring

Forsikringen dækker ikke fugt bag forsatsvægge jvf. tilstandsrapporten, A pt. 5.4."

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 udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1934, den 15/9 2015 og fik tilsendt en police den 5/9 2015. Denne police udgik på grund af manglende præmiebetaling, fordi præmien blev betalt af to omgange, og hele betalingen blev ikke registreret. Der blev derfor udstedt en ny police den 21/10 2015.

10. 90208

Den 21/6 2016 anmeldte klagerne, at der var konstateret fugt i alle forsatsvægge i kælderen og synlig skimmelsvamp på forside og bagside af gipsvægge samt på bagvægge.

Klagernes krav er, at forsikringen dækker udgiften forbundet med udbedring af skimmelsvampevæksten i kælderen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til en klausul i policen og til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Nævnet bemærker indledningsvist, at dækningen udgik på den først udstedte police, hvorfor det er policen af 21/10 2015, der er gældende. Denne police indeholder følgende forbehold: "Forsikringen dækker ikke fugt bag forsatsvægge jf. tilstandsrapporten, A pt. 5.4".

Af punkt 5.4 i tilstandsrapporten fremgår det, at der er pladebeklædning på kældervægge. Forholdet har fået karakteren K1, som beskriver en mindre alvorlig skade. I en note har den bygningssagkyndige anført: "Konstruktionen er normalt uhensigtsmæssig pga. øget risiko for fugtrelaterede skader i vægbeklædningen mv. Der var, jf. stikprøvevis fugtmåling i vægbeklædningen, ingen forhøjet fugt. Se sælgers oplysninger for detaljeret beskrivelse af opbygning af forsatsvægge. Denne ligger til grund for vurderingen af risikoen".

Af sælgeroplysningerne fremgår: "Den indvendige efterisolering af kælderen er udført af tømrermester og arbejdet er udført håndværksmæssigt og forskriftsmæssigt korrekt med tagpap, isolering i stålskelet, dampspærre og to lag gips".

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. fremgår det af § 1, nr. 1, at der på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten kan tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Nævnet finder, at forbeholdet er gyldigt. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det vedrører forsatsvæggene i kælderen, og at det er konkret begrundet i tilstandsrapportens oplysninger. Selskabet har herved i sit brev af 24/1 2017 begrundet sit forbehold med oplysningerne om, at konstruktionen er uhensigtsmæssig på grund af øget risiko for fugtrelaterede skader i vægbeklædningen m.v.

Nævnet finder, at forbeholdet, der efter sin ordlyd vedrører fugt, også omfatter skimmelvækst bag forsatsvæggene, da skimmel er en direkte følge af fugten. Nævnet finder, at det er alment kendt, at forekomst af fugt også kan medføre forekomst af skimmel.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til forbeholdet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt