Ankenævnet for Forsikring

Den 2. august 2017 blev i sag nr. 90291:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
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 ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S. Han klager over selskabets afslag på at yde forsikringsdækning for fejlanbragt fugtspærre.

Selskabet har afvist dækning at yde forsikringsdækning med henvisning til forsikringens skadebegreb.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er et 1-plans parcelhus opført i 1984, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/5 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 23/8 2006. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

Bemærkninger	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *Vægge bag møbler og fast inventar i stueplan og gulve under væg til væg tæpper i 3 værelser samt gulve under fast belægning i badeværelse, gang, stue, køkken er ikke besigtiget.* *Facader og gavle er kun delvist besigtiget grundet beplantninger og lignende. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere.*	☒	☐	A

…

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Der er revner i sokkel mod nord og syd. Note: Revnerne er overfladerevner, men kan på sigt medføre løs sokkelpuds.
		K2	Der er stedvis revner i udvendig sokkel samt områder med løst sokkelpuds og afskalninger mod syd. Note: Sokkelpuds er løs i et sådant omfang at en renovering er påkrævet.
		K3	Sokkel har revnedannelse med videre forløb op i murværk mod øst og syd. Note: Revner vurderes ikke at være stabile og der er risiko for fugt og indtrængen af and, der kan give følgeskader.
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Der er områder med porøse, nedbrudte og udfaldne fuger på facader mod øst og syd. Note: Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskader samt angreb af murbier.
		K2	Der er nedbrydning i træbeklædning ved terræn mod syd. Note: Beklædning går for tæt på terræn med risiko for opfugtning.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen – fortsat

…

3.	**Yder- og indervægge/skillevægge**			
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor? **Fugtproblem ml. lille badeværelse og tilstødende rum - repareret/udbedret ved total renovering af badeværelse.**	☒	☐	☐

Klagerne har fra murer- og autoriseret kloakmester indhentet forundersøgelse af 14/6 2016 og synsrapport af 5/10 2016 fra bygningskonsulent.

I klageskema af 31/12 2016 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag

Jeg konstaterede fugt i murværk ca. 40 cm over sokkel, murermester … undersøgte og fandt ikke noget murpap mellem sokkel og mursten, det viste sig senere under taksators undersøgelse at murpap var placeret ca. 12-15 cm under mursten, altså længere nede i soklen. Klagen blev afvist da forsikring siger, at der er murpap. Har senere fået bedt om en ny vurdering fra Topdanmark hvor en ny taksator vurderede den samme afgørelse. Har efterfølgende bedt om vurdering af byggesagkyndig og denne er ikke i tvivl om at konstruktionen er fejlagtig og at denne fejl vil give en anmærkning i en synsrapport ved et evt. salg af boligen.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg vil have at forsikringen betaler for at få fejlen udbedret, og at Topdanmark også betaler for de udgifter, jeg allerede har haft i forbindelse med undersøgelse af sokkel – dvs. etablering af fugtspærre mellem sokkel og mursten og udgifter."

Selskabet har i brev af 1/2 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "Vores kunde klager over, at vi ikke dækker en ændring af murpappens placering i murværket, da han mener, at den nuværende placering har forårsaget fugt i murværket ud over det normale.
>
> Vi har gennemgået sagen på ny, men vi fastholder vores vurdering af, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og forholdet ikke kan dækkes over den udvidede dækning.
>
> **Her følger fakta for den tegnede ejerskifteforsikring**
> Vores kunde overtager ejendommen 1. maj 2007.
>
> Ejendommen er fra 1984.
>
> Ejerskifteforsikringen tegnes på baggrund af tilstandsrapporten H-06-…
>
> De gældende vilkår for ejerskifteforsikringen er 18 U.
>
> **Sådan har sagsforløbet været**
> Vi modtager den 11. maj 2016 telefonisk en anmeldelse fra vores kunde vedrørende en mulig fejlkonstruktion på sokkel/murværk. Vi sender samme en dag en bekræftelse på anmeldelsen.
>
> Vores kunde sender købsaftalen, tilstandsrapporten og billeder den 7. juni 2016 og en udtalelse fra en håndværker den 14. juni 2016.
>
> Det fremgår af udtalelsen fra håndværkeren, at han mener, at der helt mangler murpap og opfordrer til nærmere undersøgelse.
>
> Vores taksator besigtiger soklen og murværket den 16. juni 2016 og sender den 17. juni en rapport til kunden, hvor anmeldelsen afvises, da der ikke ses skade på murværket, hverken udvendigt eller indvendigt, og der kan ikke måles forhøjet fugt. Murpappen er, ud fra samtlige af de åbninger, der er udført, placeret nøjagtigt som den udførlige approberede tegning, som danner grundlag for byggetilladelsen.
>
> Vores kunde er ikke enig i afgørelsen og drøfter indledningsvis afvisningen med vores taksator telefonisk, og han sender den 21. juli 2016 en skriftlig klage, som ikke giver anledning til at ændre vores afgørelse, hvilket meddeles kunden den 1. august 2016.
>
> Vores kunde indhenter en udtalelse fra en bygningskonsulent, som mener, at fugtspærren er fejlagtig placeret i murværket. Denne fremsendes til os den 9. oktober 2016.
>
> Vi genbesigtiger ved ny taksator den 19. oktober 2016, men det giver ikke anledning til at ændre afgørelsen, da der ikke ses skade, og murpappen er placeret som den burde jf. byggetegningerne, hvilket meddeles kunden den 24. oktober 2016.
>
> Vi hører ikke fra vores kunde, før vi modtager klagen gennem jer.

Her er de for sagen relevante vilkårspunkter

…

Her får I vores vurdering af sagen

Vi vurderer ikke, at det anmeldte forhold vedrørende murpappens placering udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4 A-C.

Vi har ved denne afgørelse lagt til grund, at vores taksatorer har ved deres besigtigelser ikke målt unormale fugtprocenter. Dette gør sig gældende både udvendigt og indvendigt, og ejendommen fremstår generelt meget pæn og uden tegn på skader eller usædvanlige fugtniveauer.

Vores kunde oplyste i den forbindelse ved besigtigelsen af ejendommen, at de ikke havde malet eller lignende andet end ved overtagelsen i 2007. Bag fodpaneler var der ligeledes tørt, og uden tegn på fugt. Det samme gør sig gældende ved gulvet.

Det skal hertil bemærkes, at vores kunde har boet i ejendommen 9 år, førend forholdet anmeldes, og ejendommen er på nuværende tidspunkt 33 år gammel.

Vi vedlægger billeder af ejendommens murværk til Ankenævnet for Forsikrings orientering.

Vores taksatorer oplyser, at der ville have været omfattende frostsprængninger og afskalninger på den pudsede sokkel og murstenene, hvis ydermuren konstant havde været opfugtet i 33 år, som følge af manglende eller fejludført murpap mellem sokkel og murværk.

Der var nogle få steder, hvor der var minimalt synligt saltpeterudtræk og nogle få udfaldne fuger, men det er der efter vores opfattelse ikke noget usædvanligt i, og det kan ikke henføres til murpappens placering, men i stedet et 33 år gammelt murværk.

Der er således ikke sket en skade på baggrund af murpappens placering.

I forlængelse af ovenstående skal det oplyses, at murpappen ligger præcis, der hvor den er tiltænkt ifølge de af kommunen godkendte og approberede tegning fra ejendommens opførelse – se nedenfor.

Der er således ikke tale om en fejlkonstruktion, og der er ikke tale om en uovervejet løsning, der er valgt mod bedre vidende.

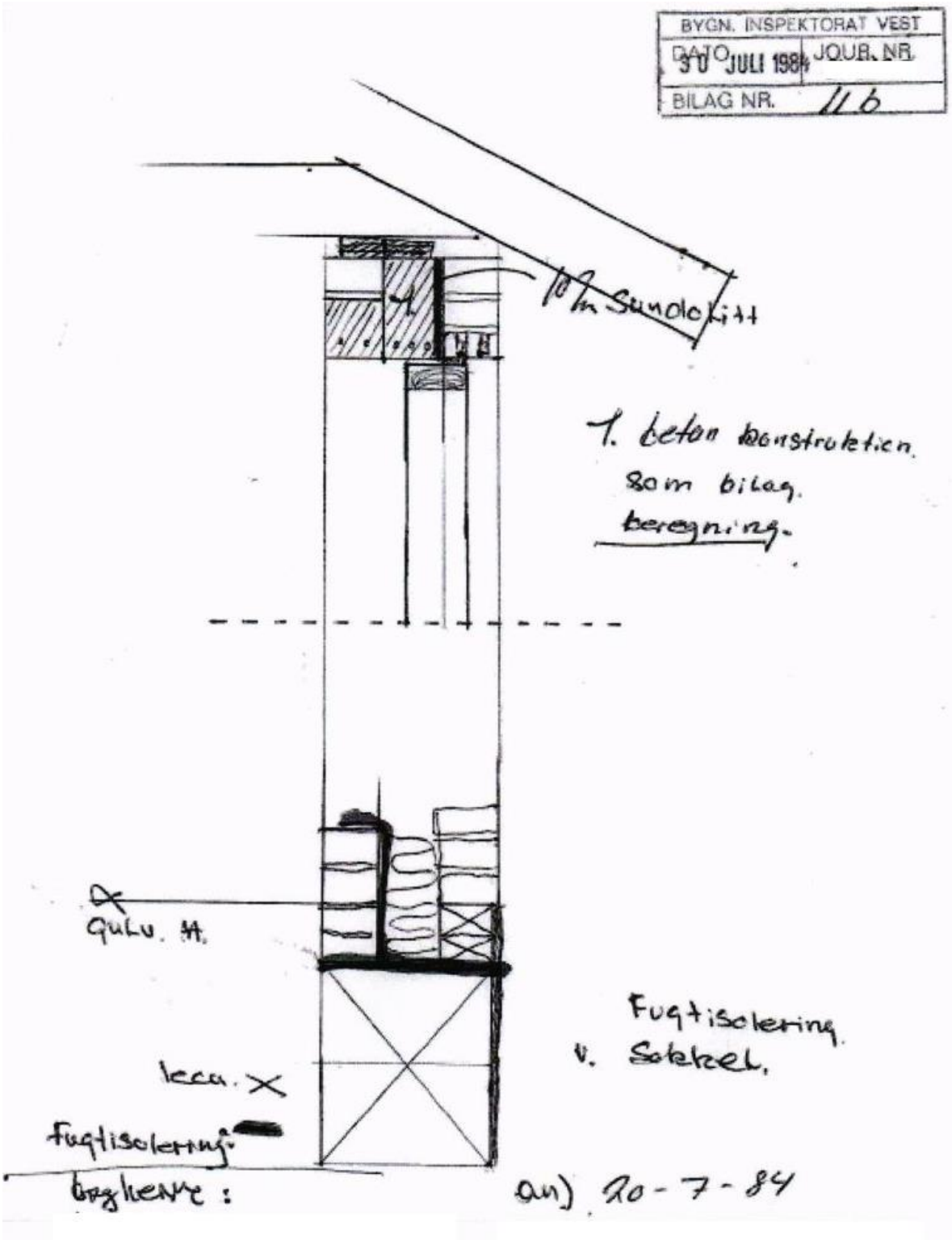
Løsningen anses som særdeles velvalgt for den aktuelle konstruktion, og vi er derfor slet ikke enige i vores kundes byggetekniske rådgivers vurdering.

Efter vores vurdering er der i øvrigt tale om en rigtig god løsning i form af den detalje, at der udført to leca-sten i sokkelniveau, hvilket har til hensigt at få hulmursisoleringen i ydervæggene længere ned end det indvendige gulvniveau, således en eventuel kuldebro fra soklen og ind til det betonstøbte terrændæk minimeres eller helt undgås.

Denne opfattelse bestyrkes i, at der her 33 år efter ejendommens opførelse ikke er sket skade.

Vi mener således ikke, at der var tale om en aktuel bygningsskade ved vores kundes overtagelse i 2007 eller placeringen af murpappen udgjorde et forhold, der medførte nærliggende risiko for skade ved overtagelsen af ejendommen.

Vores kunde har ligeledes ikke sandsynliggjort, at murpappens placering udgør en bygningsskade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand.



Ovenstående er den godkendte og approberede tegning fra byggesagen.

Vores kunde har ligeledes tegnet dækning for ulovlige bygningsindretninger ved opførelsen af ejendommen, hvis forholdet var ulovligt i henhold til bygningsreglementet.

Allerede fordi kommunen har godkendt tegningerne, hvor placeringen af murpappen tydeligt fremgår, mener vi ikke, at der er grundlag for at anse forholdet for ulovligt.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at kommunen er den højeste myndighed i forhold til forvaltning af bygningsreglementerne.

Man må ligeledes formode, at kommunen ville give dispensation, skulle forholdet mod forventning anses for ulovligt i henhold til dagældende bygningsreglement, da de selv har givet tilladelse til at opføre konstruktionen på den pågældende måde.

Vi fastholder vores afgørelse
Vi vurderer på den ovennævnte baggrund ikke, at der er tale om et forhold, som vi kan dække over den tegnede ejerskifteforsikring, da vores kunder ikke har sandsynliggjort et dækningsberettigende forhold.

Det skal hertil bemærkes, at det, jf. forsikringsaftaleloven § 22 stk. 1, er vores kunder, der skal sandsynliggøre forsikringsbegivenheden.

Vi afventer nu jeres stillingtagen til, hvorvidt vi har behandlet forholdet i overensstemmelse med de for den tegnede ejerskifteforsikring gældende vilkår."

Til dette har klageren fremsendt mail af 19/3 2017, hvor det bl.a. er anført:

"Jeg mener ikke at jeg har mere at tilføje udover at det virker besynderligt på mig som husejer og forsikringstager at en sag som denne bliver afvist af Topdanmark.

Både en meget erfaren og dygtig Murermester … og en erfaren byggesagkyndig udtaler, at murpappet er forkert placeret og at man aldrig må placere murpap andre steder end mellem sokkel og mursten – samme personer er ikke i tvivl om at der kan opstå fugtproblemer i murværket fordi der kan trække fugt ind og op i murværket når murpappet befinder sig ca. 12 cm under det første murstensskifte. Der er bl.a. lagt fliser i den tro at murpappet er placeret korrekt i soklen.

Sagen er vigtig for mig som husejer da der ved et evt. salg vil blive lavet en ny tilstandsrapport som vil give en påtegning om at der er et problem omkring placering af murpap i soklen.

Dette forhold vil alt andet lige betyde en værdiforringelse af husets værdi da der vil komme en omkostning oveni til udbedring af dette.

Jeg har allerede brugt en del penge på undersøgelser og ekspertbistand og ønsker naturligvis også disse omkostninger dækket af forsikringen."

Hertil har selskabet i mail af 5/4 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi mener ikke, at der er nye oplysninger heri, hvorfor vi fastholder, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold jf. vilkårenes pkt. 4 A-C og pkt. 20 A. Der er ikke konsta-

teret en bygningsskade her 9 år efter vores kundes overtagelse, og 33 år efter konstruktionen er udført. Konstruktionen har således vist sin duelighed gennem en lang årrække, og den er udført fuldstændig som efter tegningerne fra husets opførelse. Det er efter vores mening tale om en velvalgt løsning.

For en god ordens skyld skal det oplyses, at ejerskifteforsikringen ikke dækker hypotetiske værdiforringelser i forbindelse med et hypotetisk salg, ligesom det er svært at se, hvad denne værdiforringelse skulle bestå i. En byggesagkyndig skal desuden alene beskrive skader i en ny tilstandsrapport, og et sådan forhold foreligger der ikke.

Vi fastholder derfor vores afgørelse og henviser til vores bemærkninger i 1. brev til jer. Vi mener, at sagen er klar til at blive afgjort på det forhåndenværende grundlag."

Klageren har indhentet forundersøgelse af 14/6 2016 fra murer- og autoriseret kloakmester, hvoraf det bl.a. fremgår:

"Vedr. forundersøgelse på årsagen til opstigende grundfugt i murværket.

NOTE: Der er konstateret fugt i murværk fra sokkel og ca. 40 cm op. For at få en endelig afklaring på årsagen til problemet, bliver vi nødt til at udføre følgende forundersøgelse, inden vi kan lave et tilbud.
Undersøgelsen bliver foretaget på gavlfacade, samt facade mod vej.

Arbejdsbeskrivelse:
Vi kan konstatere at den nederste Leca-blok er blottet, dvs. at Leca-blokken bliver fugtpåvirket. Følgeskaden i forbindelse med dette er opstigende grundfugt i murværket, samt fugt i isoleringen i hulmuren.
I dette tilfælde bliver skaden yderligere forværret da der mangler murpap mellem murværk og sokkelen."

Taksator har besigtiget ejendommen den 16/6 2016 og har i mail af 17/6 2016 til klageren bl.a. anført:

"Jeg var hos dig den 16.6.2016 i forbindelse med det anmeldte forhold vedrørende sokkel/murværk og murpap i den forbindelse.
Der var udtaget mursten 2 steder mod nord og 1 sted mod vest samt lavet en frigravning ved fundamentet mod vest.
De udtagne sten 3 steder, var ved hulmuren, over lecastenene som vist på tegningen herunder.

Ved at fjerne isoleringen i hulmuren kunne murpappen mærkes nedenfor alle tre steder.
Der kunne også mærkes og ses at murpappen er ført op ad bagvæggen som vist på tegningen herunder.
Sokkelpudsen er ført langt under terræn i frigravningen.

Jeg har efterfølgende set på byggesagen for huset at sokkelkonstruktionen og murpappen er tegnet således:
[Se tegningen ovenfor]
Det vi så på er udført som vist på den godkendte og approberede tegning for murpappen.

Der er således 2 lecablokke under murpappen i murens fulde bredde, og 2 lecasten i formuren over murpappen.
De 2 lecasten over murpappen i formuren og lecablokkene under terræn er jf. det jeg så hos dig pudset som også vist på tegningen.

Du oplyste de vandskurede vægge overalt i huset indvendigt, blev malet vedovertagelsen i 2007, og ikke er malet efterfølgende.
Vægge, gulve og fodlister mv. var i særdeles fin stand uden tegn på fugt. Ved besigtigelsen målte jeg med Gann-målier fugtniveauerne i bagvæggene og skillevæggene samt fodlisten indvendigt i huset i flere rum, og udvendigt målte jeg på murværket enkelte steder.
Der kunne ingen steder – hverken indvendigt eller udvendigt – måles usædvanlige fugtniveauer.

Der var heller ikke tegn som følge af fugt på vandskurede og malede vægge indvendigt. Malet fodliste bar ikke præg af fugt, og fugtniveauet i fodlisten var helt tørt.

Henset til husets opførelsestidspunkt i 1984 anses murværket udvendigt og indvendigt at være i pæn stand.
At der udvendigt ses enkelte små lokale områder (på nordsiden ved indgangsdøren) med salpeterudslag på murværket anses ikke som usædvanligt, og anses ikke at have nogen sammenhæng med den aktuelle udførelse.
At der er få fuger i murværket som trænger til almindeligt vedligehold anses heller ikke som usædvanligt for murværk af den aktuelle alder.

Ved en frigravning på vestsiden ses at sokkelpudsen er udført ned på fundamentet et godt stykke under terrænet.
Det er sædvanligt at sokkelen over terræn og lecablokkene under terræn samt et mindre stykke af fundamentet under lecablokkene pudses.
Fundamentet pudses sædvanligvis ikke i større dybde, da der er tale om en sokkelpuds.
Den aktuelle sokkelpuds er ved den viste frigravning – som oplyst ved besigtigelsen – udført til fuldt tilstrækkelig dybde.

Ejerskifteforsikringens skadebegreb forudsætter der ved overtagelsen er – eller nærliggende risiko for – en bygningsskade der nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der henvises i øvrigt til vilkårene.

Da der ikke er tale om en bygningsskade vedrørende det anmeldte forhold, er der ikke tale om et dækningsberettiget forhold jf. ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Den aktuelle udførelse, godkendte og approberede udførelse har ikke givet medført fugtskader.
Den aktuelle godkendte udførelse af fundament og sokkel er ikke en ulovlig indretning i bygningen, som er udført i strid med bygningslovgivningen på opførelses-/udførelsestidspunktet hvorfor der heller ikke er tale om et dækningsberettiget forhold på ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Jeg har som aftalt ringet til din murer for orientering om ovenstående tidligere i dag. Din murer havde ikke tid til telefonsamtale, men lovede at ringe tilbage senere.
Han har endnu ikke ringet til mig. Jeg håber du vil videregive videre relevant til din murer."

Der er endvidere indhentet synsrapport af 5/10 2016 fra bygningskonsulent, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**Status:** Enfamiliehus, opført 1983, overtaget af ejer 2007. Huset er opført med facader i rød tegl.

Bilag: Korrespondance mellem [klageren] og …, ejerskifteforsikringen.

Til stede: [Klageren] (ejer)
… (bygningssagkyndig)

Historik / årsag til besigtigelse:
Ejer har bemærket fugtig murværk nederst mod sokkel og derefter konstateret, at der ingen fugtspærrer er mellem sokkel og murværk.
Ved evt. salg vil han være nødt til at oplyse det i sælgers oplysninger og frygter derfor, at ejendommens salgsværdi herved vil være væsentligt forringet.

Besigtigelse:
Ejer havde forlods besigtigelsen fjernet den nederste del af murværket 2 steder mod nord og et sted ved gavl mod vest samt her også frigravet soklen og blotlagt konstruktionen.
Der ses og mærkes ingen asfaltpap på overkant sokkel, der består af leca. I hulrummet ca. 25 cm. nede mærkes noget der kan være asfaltpap.
Nederste del af murværket er ved begge facader lettere opfugtet. Indvendig der der ikke målt nogen fugt.

Bemærkning til konstruktionen:
At undlade fugtspærrer mellem mur og sokkel er fejlagtigt, og selvom øverste del af soklen består af den kun let vandsugende leca. Undladelse af asfaltpap mellem mur og sokkel eller anden form for fugtspærrer er i høj grad i strid med den mangeårige håndværksmæssige norm. Selv ved nutidige konstruktioner, hvor øverste del af en sokkel altid er af leca eller tilsvarende materiale ilægges en fugtspærrer.
Det bør bemærkes, at lecanødder alene ikke er vandsugende men den cement der binder lecanødderne sammen er vandsugende. Derfor er det nødvendigt med en fugtspærrer.

Konklusion:
Med baggrund i ovennævnte anbefales, at ejer anmoder ejerskifteforsikringen om en revurdering af det givne afslag."

Af forsikringsbetingelserne fremgår det bl.a.:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker 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 bygningen, 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.

…

20 Forsikringen er udvidet til at dække

A Forsikringen dækker ulovlige indretninger og installationer i bygningen, der er i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, hvis disse på opførelses-/udførelsestidspunktet ikke er i overensstemmelse med gældende småhusreglement/ bygningsreglement eller tilsvarende lovforskrifter. Det er en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen – herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Tvisten for nævnet vedrører, om placeringen af fugtspærre udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Klageren overtog ejendommen den 1/5 2007 og anmeldte telefonisk den 11/5 2016 en mulig fejlkonstruktion på sokkel/murværk, idet murpap er placeret ca. 12-15 cm nede i soklen.

Klageren gør gældende, at der er konstateret fugt i murværk ca. 40 cm over soklen og at der ikke er murpap mellem sokkel og mursten, idet murpap er placeret ca. 12-15 cm under mursten, hvilket er længere nede i soklen.

Selskabet gør gældende, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og for så vidt angår den udvidede dækning for ulovlige bygningsindretninger, at kommunen har godkendt tegningerne, hvorfor selskabet ikke mener, at forholdet kan anses for ulovligt.

Selskabets taksator har i mail af 17/6 2016 oplyst, at "vægge, gulve og fodlister mv. var i særdeles fin stand uden tegn på fugt". I forbindelse med besigtigelsen målte taksatoren med Gann-måler fugtniveauerne flere steder i ejendommen – både ude og inde – og der blev ikke målt usædvanlige fugtniveauer.

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der er fundet en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed sted.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at murpappets placering – der er i overensstemmelse med de godkendte bygningstegninger – var i strid med gældende bygningsregulativer på opførelsestidspunktet. Klageren har ej heller bevist, at murpappets placering på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade på huset, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at fugtniveauerne i ejendommen ikke overstiger, hvad der er almindeligt i en tilsvarende ejendom. Nævnet har også lagt vægt på, at selskabets taksator i sin rapport har anført, at "vægge, gulve og fodlister mv. var i særdeles fin stand uden tegn på fugt. Ved besigtigelsen målte jeg med Gann-målier fugtniveauerne i bagvæggene og skillevæggene samt fodlisten indvendigt i huset i flere rum, og udvendigt målte jeg på murværket enkelte steder. Der kunne ingen steder – hverken indvendigt eller udvendigt – måles usædvanlige fugtniveauer".

Det af klageren beskrevne fugtige murværk nederst mod sokkel kan ikke føre til andet resultat, idet forholdet først er konstateret 9 år efter overtagelsen, og idet nævnet vurderer, at forholdet ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand. Nævnet bemærker, at det af den af klageren indhentede rapport af 5/10 2016 fremgår, at der indvendig ikke er målt nogen fugt.

Det, som klageren i øvrigt har anført – herunder at forholdet efter klagerens opfattelse vil give en anmærkning i en synsrapport ved et evt. salg af boligen - kan ikke føre til andet resultat.

12. 90291

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings