Ankenævnet for Forsikring

Den 7. marts 2018 blev i sag nr. 91318:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

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 Gjensidige Forsikring. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til at fjerne bløde masonitplader (celotexplader) på 1. salen og til at erstatte dem med et mere egnet materiale.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har blandt andet anført, at "idet der ikke er konstateret skader på cellotex pladerne, eller på huset som følge af celotex pladerne – og det endvidere var sædvanligt at anvende bløde celotex plader på tidspunktet for opførelsen må vi fastholde, at opsætningen af celotex plader på 1. sal – og i stueplan – i forsikringstagers hus ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, når der sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder".

Selskabet har endvidere henvist til, at "det er i tilstandsrapporten anført, at der er 'flere' vægge, som har træfiberplader, f.eks. skillevæg. Det er således intet i tilstandsrapporten, som understøtter, at forsikringstager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten kunne lægge til grund, at der kun var træfiberplader i stueplan". Det er herefter selskabets opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Den forsikrede bygning er opført i 1948. Klageren overtog ejendommen den 28/8 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/7 2015.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

8. Indervægge/skillevægge

8.1 Indvendige vægge	K1	Flere steder revner i skillevægge. Note: Skaden skønnes uden konstruktiv betydning.
8.2 Vægbeklædninger	K1	Klinker mangler generelt vedhæftning i køkken og toilet på 1. sal.
	K3	Flere vægge, herunder skillevæg mellem stue og værelse er beklædt med bløde træfiberplader som celotexplader eller lignende. Note: Celotex-plader/bløde træfiberplader lever ikke op til nutidens brandforskrifter pga. øget antændelighed og bør derfor fjernes. Træbeklædningsplader skal mindst have en rumvægt på 600 kg/m3.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

	Ja	Nej	Ved ikke
…			
1. Generelle oplysninger			
…			
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? **Udnyttet 1. sal ca. 1953.**	☒	☐	☐
Er det sket med bygningsmyndighedernes tilladelse?	☒	☐	☐
1.3 Er bygninger eller dele af bygninger udført helt eller delvist som selvbyg? Hvis ja, hvilke dele af bygningerne"	☐	☒	☐

I klageskema af 11/9 2017 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**

Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Vores anmodning om erstatning skyldes, at det ikke var oplyst i tilstandsrapporten, at hele 1. salen er opbygget med hjælp af bløde masonit-plader. I tilstandsrapporten står blot at 'flere vægge, herunder skillevæg mellem stue og værelse... '. Dette giver helt klart indtryk af, at der refereres til stueetagen, hvilket gjorde, at vi planlagde at fjerne alle masonit-vægge i stue-etagen og genopbygge en enkelt af disse vægge efter nutidige regler. Dette

blev gjort efter købet af boligen. Men, der står intet sted i tilstandsrapporten, at alle skillevægge, alle skråvægge og alle skunke på 1. sal er bygget af bløde masonit-plader.

Hvis kommentaren i tilstandsrapporten virkelig også omhandlede alle disse vægge på 1. sal, hvilket vi mener ikke fremgår på nogen måde, undrer det os meget, at det eneste eksempel kun omhandler en skillevæg i stueetagen, som er forholdsvis ligegyldig idet den står indenfor murstens-murene mod naboerne. Vi vil klart mene, at man i så fald burde nævne det værste eksempel, nemlig skråvæggene på 1. sal, hvor der er risiko for en brand fra naboerne ville kunne spredes under tagstenene. Desuden omhandler det dårlige eksempel en skillevæg, som er meget billig at udskifte i forhold til skråvægge og skunkvægge på 1. sal. Hvis dette havde stået i tilstandsrapporten, kunne vi have fohandlet en lavere pris med sælger; eller helt have undladt at købe. Nu er vi imidlertid tvunget til at enten at genopbygge 1. sal eller affinde os med en lavere salgspris, når den tid kommer.

Vi har derved lidt et økonomisk tab ved at tilstandsrapporten ikke nævner bløde masonitplader på 1. sal. Vi synes at dette er urimeligt, da bløde masonit-plader er nævnt i stueetagen; endda når der i stue-etagen 'kun' er tale om indre skillevægge, hvorimod der på 1. sal er stærkt forøget risiko for kvælningsdød hos os, hvis der opstår ildebrand gennem taget fra naboerne.

Vi mener derfor, at vi er berettiget til erstatning fra forsikringsselskabet pga. mangelfuld tilstandsrapport, da det medfører (selskabets eget citat) 'nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, når denne sammenlignes med andre tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand', idet man må forvente, at andre tilsvarende bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand har udskiftet disse brandfarlige masonitplader.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi vil opnå, at Gjensidige Forsikring skal godkende et af to modtagne tilbud (se bilag), således at istandsættelsen kan igangsættes samt at Gjensidige efterfølgende betaler de nævnte omkostninger."

Selskabet har i mail af 7/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er i gang med at gennemgå denne klagesag, og vi har i den forbindelse behov for, at der foretages besigtigelse med taksator.

Vi vil således snarest muligt kontakte forsikringstager for aftale om tid for besigtigelse, hvorefter vi vil fremsende vort svar på klagen."

Selskabet har i brev af 20/11 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Vores forsikringstager har tegnet Ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Forsikringstager er utilfreds med, at vi har afvist forsikringsdækning for fjernelse af bløde masonitplader på 1. sal, som er udført i 1953.

Sagens fakta

Der er tale om en ejendom, som er opført i 1948. I 1953 opføres 1. sal. Væggene i huset er fra opførelsestidspunktet udført af bløde masonitplader.

30. juni 2015 udarbejdes tilstandsrapport for ejendommen, og forsikringstager overtager ejendommen den 28. august 2015, på hvilket tidspunkt også Ejerskifteforsikringen træder i kraft.

Den 23. september 2015 anmelder forsikringstager til skadesafdelingen, at der er fugt i væg på 1. sal ved vindue. Det oplyses, at førstesalen er opført i 1953, og at fugten formentlig stammer fra taget.

Samme dag beder vi forsikringstagers fremsende beskrivelse af det anmeldte forhold fra håndværker.

Den 21. juni 2017 modtager vi fra forsikringstager beskrivelse af det anmeldte forhold fra byggesagkyndig samt tilbud fra håndværker. Det beskrives, at der er konstateret bløde plader på 1. salen, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og de ønsker forsikringsdækning herfor over Ejerskifteforsikringen.

Den 27. juni 2016 oplyser vi forsikringstager, at vi besigtiger med taksator, men at der ikke er forsikringsdækning for ulovligheden i sig selv, da Ejerskifteforsikringen alene dækker i henhold til skadesbegrebet.

Den 30. juni 2017 afvises forsikringsdækning for det anmeldte forhold vedrørende ulovlige bløde masonitplader med henvisning til, at der i tilstandsrapporten er gjort opmærksom på, at der flere steder – udover skillevæg og stue – er bløde masonitplader, som ikke lever op til nutidens brandmæssige foranstaltninger og bør fjernes. Videre anføres, at bløde masonitplader var almindeligt at anvende i 1950-60'erne, og at der ikke er konstateret skader herpå, hvorfor skadesbegrebet ikke er opfyldt. Der henvises til 2 kendelser fra Ankenævnet som underbygger afgørelsen.

Forsikringstager fremsender e-mail af 20. august 2017, hvori de anerkender, at bløde masonitplader var lovlige at anvende i 1953, men at forholdet ikke er fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet skal dækkes af forsikringen.

Afgørelsen fastholdes ved e-mail af 19. september 2017, og der gives klagevejledning.

I september 2017 indbringer forsikringstager sagen for Ankenævnet for Forsikring. Der klages over, at vi har afvist forsikringsdækning for fjernelse af bløde masonitplader på 1. salen med henvisning til, at forholdet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Det anføres videre, at skadesbegrebet er opfyldt, idet det må forventes, at andre tilsvarende bygninger har fået udskiftet disse masonitplader. Der henvises til tilbud for godkendelse.

Efter sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring foretages besigtigelse af taksator, og der optages fotorapport og beskrivelse af det anmeldte forhold.

Heraf fremgår, at alle vægge på 1. salen er udført med celotexplader, som var almindelig gængs byggemateriale 1953, hvor 1. salen blev bygget. Det fremgår, at der ikke ses unormale skader på celotexpladerne, men små sorte mærker pga. kuldebro ved søm, som pladerne er fastgjort med, hvilket er helt sædvanligt. Endelig kan man se tegn på tidligere opfugtning i lysning, men at der ikke fugtigt længere, og at det vurderes at denne tidligere opfugtning skyldes kuldebro med kondens langs vindue, hvilket også er helt sædvanligt for en ejendom af den alder.

Vores vurdering

I forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen er følgende fastsat:

15. Hvad er dækning betinget af
…
Skade
18.3
…
19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

b Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3.

Det fremgår af ovennævnte forsikringsbetingelser, at Ejerskifteforsikringen dækker skader dvs. aktuelle eller nærliggende risiko for skader. Skader defineres som forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Der er således ikke forsikringsdækning over Ejerskifteforsikringen for ulovlige bygningsindretninger – hvilket betyder, at der hverken er forsikringsdækning for oprindelige ulovligheder (ulovlige på tidspunktet for udførelsen) eller efterfølgende ulovlige bygningsindretninger (ulovlige at anvende i dag) jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra b. Der er alene forsikringsdækning, såfremt skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt.

Der er heller ikke forsikringsdækning over Ejerskifteforsikringen for eventuelt forkert beskrivelse i tilstandsrapporten. Der er alene forsikringsdækning, såfremt skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt. Dog undtages forholdet fra forsikringsdækning, såfremt forholdet ikke er klart forkert beskrevet i forsikringsbetingelserne jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a.

I relation til om skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 er opfyldt har vi følgende kommentarer:

Det er konstateret, at der er opsat bløde celotexplader i den oprindelige del af bygningen fra 1947 (hvilket forsikringstager selv har fjernet), og at der er opsat bløde celotex plader på vægge på 1. salen ved opførelsen af 1. salen i 1953.

Ved besigtigelse med taksator er det konstateret, at pladerne er i almindelig alderssvarende tilstand, og at der ikke er sket aktuelle skader på bygningen som følge af opsætningen med celotex-plader. Det fremgår heller ikke af forsikringstagers byggerådgivers rap-

port af 7. juni 2017, at celotexpladerne er beskadiget, eller at der er sket skade på bygningen som følge af opsætningen af celetoxplader.

I relation til forsikringstagers anmeldelse af fugt, bemærkes, at forholdet ikke har forbindelse til anvendelsen af celotex-plader, men at der alene er tale om en tidligere opfugtning, som skyldes kuldebroer og kondens. Dette er på ingen måde usædvanligt for en ejendom, som er opført i 1953, og opfylder i sig selv ikke skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3, idet det ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder.

Problemstillingen er således alene, at der er konstateret bløde træfiberplader på væggene på 1. salen, hvilket ikke lever op til nutidens brandkrav og giver risiko for øget antændelighed.

Huset er opført i 1948, og 1. salen er opført i 1953. På daværende tidspunkt anvendtes i vid udstrækning celotex plader som beklædning af vægge. Efterfølgende konstaterede man, at pladerne havde risiko for brand og fugtskader, hvorfor det i 1972 blev ulovligt at anvende celotexplader på vægge. Indtil 1972 har det således været udbredt at opsætte celotexplader på vægge, hvilket underbygges af udprint fra Bolius og 'Vorhjem.dk'.

Idet der ikke er konstateret skader på cellotex pladerne, eller på huset som følge af celotex pladerne – og det endvidere var sædvanligt at anvende bløde celotex plader på tidspunktet for opførelsen må vi fastholde, at opsætningen af celotex plader på 1. sal – og i stueplan – i forsikringstagers hus ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, når der sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder. At man efterfølgende har konstateret forøget brandrisiko ved anvendelsen af pladerne medfører ikke i sig selv, at der er nærliggende risiko for skade – idet vi også bemærker, at huset har været opført med disse plader i ca. 70 år.

At anvendelsen af celotex plader ikke opfylder skadesbegrebet i Ejerskifteforsikringsbetingelserne underbygges af kendelser fra Ankenævnet jf. AK 90.083 og 89.224, hvori det bl.a. blev fastlagt, at celotexpladerne ikke udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade, bl.a. med hensyntagen til, at celotexplader var almindeligt anvendt i ældre bygninger, og at der ikke fra myndighederne har været krav om, at pladerne skulle nedtages.

Forsikringstager kan ikke ved købet forvente, at et hus fra 1948/53 er renoveret til nyere standard med fjernelse af celotexpladerne. Forsikringstager har købt et hus fra 1948/53, og må derfor forvente, at huset er bygget med de på daværende tidspunkt anvendte og tilgængelige byggemetoder og byggematerialer.

I øvrigt har forsikringstager gennem tilstandsrapporten fået oplyst, at der er celotex-plader i bygningen, hvilket også indikerer for dem, at ejendommen ikke er renoveret ved fjernelse af celotex-plader.

På baggrund heraf fastholdes således, at opsætningen af celotexpladerne på 1. salen – og i stueplan – ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, hvorfor skadesbegrebet i forsikringsbetingelserne pkt. 18.3 ikke er opfyldt.

Ydermere er i tilstandsrapporten anført følgende, som har betydning for det pågældende forhold:

8.2 Vægbeklædninger	*K3*	*Flere vægge, herunder skillevæg mellem stue og værelse er beklædt med bløde træfiberplader som celotexplader eller lignende.* *Note: Celotex-plader/bløde træfiberplader lever ikke op til nutidens brandforskrifter pga. øget antændelighed og bør derfor fjernes. Træbeklædningsplader skal mindste have en rumvægt på 600 kg/m3.*

I forsikringsbetingelserne for Ejerskifteforsikringen under pkt. 19 litra a er anført, at Ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten er anført, at der på flere vægge (min understregning) er bløde træfiberplader. Det er i tilstandsrapporten som et specifikt eksempel anført, at der er træfiberplader på skillevæg mellem stue og værelse. Det er intet sted angivet, at det alene er denne væg eller alene i stueplan, at der er træfiberplader. Det er i tilstandsrapporten anført, at der er 'flere' vægge, som har træfiberplader, f.eks. skillevæg. Der er således intet i tilstandsrapporten, som understøtter, at forsikringstager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten kunne lægge til grund, at der kun var træfiberplader i stueplan.

Da det i tilstandsrapporten er anført, at der er flere vægge med træfiberplader – for i øvrigt med karakteren K3 og oplysningen om at pladerne er brandfarlige – fastholder vi, at de nu konstaterede bløde træfiberplader på 1. salen – og i stueplan – ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Også på baggrund heraf ville forholdet ikke være omfattet af Ejerskifteforsikringen jf. forsikringsbetingelserne pkt. 19 litra a."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor.

Klageren har fremlagt tilbud af 9/10 2016 samt tilbud af 28/12 2016 på renovering af 1. salen.

Af brev af 7/6 2017 fra en byggesagkyndig fremgår bl.a.:

"Der er ved min gennemgang på ejendommen konstateret bløde træfiberplader på skillevægge, indvendige vægge og skråvægge alle vægge på hele 1. salen herunder skråvægge og skunkvægge.

Der er udført en tilstandsrapport …

Hvor der er nævnt.

Litra A:
Indervægge /skillevægge
Punkt 2. Vægbeklædninger

Hvor der er givet karakteren K3.
Flere vægge, herunder skillevæg mellem stue og værelse er beklædt med bløde træfiberplader som celotexplader eller lignende.

Note.
Celotex-plader/bløde træfiberplader lever ikke op til nutidens brandforskrifter pga. øget antændelighed og bør derfor fjernes. Træbeklædningsplader skal mindst have en rumvægt på 600 kg/m3.

Det hedder sig i huseftersynsordningen at det skal præciseres hvor skaden er så den kan genfindes.

Efter tilstandsrapporten er det ikke muligt at genfinde andre skillevægge end skillevæg mellem stue og værelse.

Nuværende ejer har fået fjernet de blødeplader på ovennævnte væg.

Men er nu gået i gang på 1. sal hvor det viser sig at alle vægge, herunder skråvægge, gavlvægge og skunkvægge er med blødeplader.

De har derfor indhentet 2 tilbud på at få fjernet de bløde plader og monteret gipsplader i stedet.

Tilbud 1, dateret 28.december 2016:
I tilbud fra [tømrer 1] er der indeholdt isoleringsarbejder for kr. kr. 13.000,- og vinduesudskiftning for kr. 55.577,- Disse beløb skal trækkes ud.

Derved bliver totalen på kr. 200.075-13.000-55.577= kr. 131.498 kr. eksl. moms = 164.373 kr. inkl. moms.

Tilbud 2, dateret 9. oktober 2016:
I tilbud fra [tømrer 2] er der indeholdt isoleringsarbejder for kr. kr. 13.000,- og vinduesudskiftning for kr. 50.000,- samt nyt gulv og fliser på toilettet på 1. sal, til kr. 30.000,- Disse beløb skal trækkes ud.

Derved bliver totalen på 250.690-13.000-50.000-30.000= 157.690 kr. eksl. moms = 197.113 kr. inkl. moms.

Jeg mener derfor at der er tale om skjulte fejl, idet det ikke er angivet i tilstandsrapporten.

Det er blevet opdaget ved påbegyndelse af istandsættelse af 1.salen.
At der på alle vægge på hele på 1.salen herunder skråvægge og skunkvægge er bløde plader.

Jeg mener dermed at Gjensidige Forsikring skal godkende et af de to nævnte tilbud, således at istandsættelsen kan igangsættes samt at Gjensidige efterfølgende betaler de nævnte omkostninger."

Af besigtigelsesnotat af 17/11 2017 udarbejdet af selskabets ejerskiftetaksator/ingeniør fremgår bl.a.:

"Jeg har som aftalt besigtiget denne skade.

3 vægge i stueetagen er udført i celotexplader. Disse vægge har ft. allerede udskiftet.

Deres problem er derfor 1. salen.
Her er alle vægge udført med celotexplader, men som tidligere beskrevet, så var dette et almindelig gængs byggemateriale i 1953 hvor 1. salen blev udnyttet.
Der er ingen unormale skader på væggene pga materialet. Der er små sorte mærker pga kuldebro ved søm som pladerne er fastgjort med, men dette er helt normalt.
Derudover er der lysning i soveværelset, hvor man kan se tegn på tidligere fugtpåvirkning. Det var dog ikke fugtigt ved min besigtigelse.
Denne fugtskade, skyldes kuldebro med der af følgende kondens langs vindue og er også helt normalt for et hus af denne alder.

Ft var også helt med på at der ikke var sket skader, men føler at tilstandsrapporten ikke var fyldestgørende, så de ikke var advaret om celotexpladerne på 1. salen.
Selvom de erkender at dette var normalt byggemateriale på tidspunktet for udnyttelsen af 1. salen.

Jeg vedlægger lidt foto og ellers må du sige til hvis der er brug for mere.

Foto 24 og 25 viser at der er kuldebro ved vinduet
Foto 22 og 23 viser at der ikke er opfugtning ved fugtskade
Foto 21 viser sorte mærker ved søm
Foto 19 viser fugtskade i lysning pga kuldebro
Foto 16 og 17 viser blot vægge på 1. sal uden skader"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**15. Hvad er dækning betinget af**
Forsikringen dækker forhold, der var til stede ved henholdsvis tilstandsrapportens og elinstallationsrapportens udarbejdelse eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden købers overtagelse af ejendommen, og som konstateres, og anmeldes i forsikringstiden.
…
18. Hvad dækker forsikringen?
…
Skade
18.3
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 of samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved 'nærliggende risiko for skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

19. Hvad dækker forsikringen ikke
Følgende er undtaget fra den under punkt 18 anførte forsikringsdækning:

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
b Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog punkt 18.1 og 18.2, samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 18.3."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er opført i 1948. Det fremgår af sagen, at 1. salen er udnyttet i 1953. Væggene er ved udnyttelsen af 1. salen udført i blandt andet bløde celotexplader. Klageren overtog ejendommen den 28/8 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 5/7 2015.

Klageren anmeldte den 23/9 2015 til selskabet, at der var fugt i en væg på 1. sal ved et vindue. Herefter fik klageren foretaget en besigtigelse af ejendommen. Ved besigtigelsen konstaterede en byggesagkyndig, at der var anvendt bløde træfiberplader på 1. salen. Den byggesagkyndige vurderede, at "der er tale om skjulte fejl, idet det ikke er angivet i tilstandsrapporten". Klageren har indhentet to tilbud på at få fjernet de bløde plader og monteret gipslader i stedet.

Klageren er utilfreds med, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning til fjernelse af de bløde masonitplader (celotexplader) på 1. salen og til at erstatte dem med et mere egnet materiale. Det er klagerens opfattelse, at hun er berettiget til erstatning, idet "det ikke var oplyst i tilstandsrapporten, at hele 1. salen er opbygget med hjælp af bløde masonit-plader".

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke udgør skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har blandt andet anført, at "idet der ikke er konstateret skader på celotex pladerne, eller på huset som følge af celotex pladerne – og det endvidere var sædvanligt at anvende bløde celotex plader på tidspunktet for opførelsen må vi fastholde, at opsætningen af

celotex plader på 1. sal – og i stueplan – i forsikringstagers hus ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang, når der sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder". Selskabet har endvidere henvist til, at "det er i tilstandsrapporten anført, at der er 'flere' vægge, som har træfiberplader, f.eks. skillevæg. Det er således intet i tilstandsrapporten, som understøtter, at forsikringstager på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten kunne lægge til grund, at der kun var træfiberplader i stueplan". Det er herefter selskabets opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabets ejerskiftetaksator/ingeniør besigtiget ejendommen. Af besigtigelsesnotat af 17/11 2017 fremgår det blandt andet, at alle vægge på 1. salen er udført med celotexplader. Det fremgår endvidere, at "som tidligere beskrevet, så var dette et almindelig gængs byggemateriale i 1953 hvor 1. salen blev udnyttet. Der er ingen unormale skader på væggene pga materialet. Der er små sorte mærker pga kuldebro ved søm som pladerne er fastgjort med, men dette er helt normalt. Derudover er der lysning i soveværelset, hvor man kan se tegn på tidligere fugtpåvirkning. Det var dog ikke fugtigt ved min besigtigelse. Denne fugtskade, skyldes kuldebro med deraf følgende kondens langs vindue og er også helt normal for et hus af denne alder. Ft var også helt med på at der ikke var sket skader, men føler at tilstandsrapporten ikke var fyldestgørende, så de ikke var advaret om celotexpladerne på 1. salen. Selvom de erkender at dette var normalt byggemateriale på tidspunktet for udnyttelsen af 1. salen".

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 8.2 (vægbeklædninger) med karakteren K3, at "flere vægge, herunder skillevæg mellem stue og værelse er beklædt med bløde træfiberplader som celotexplader eller lignende. Note: Celotex-plader/bløde træfiberplader lever ikke op til nutidens brandforskrifter pga. øget antændelighed og bør derfor fjernes. Træbeklædningsplader skal mindst have en rumvægt på 600 kg/m3".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Nævnet lægger til grund, at celotexpladerne er opsat i huset på et tidspunkt, hvor det var lovligt at anvende pladerne til beklædning af indvendige vægge.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at celotex-pladerne udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for det anmeldte forhold.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at celotexplader er almindeligt anvendt i ældre bygninger, og at der ikke fra myndighederne har været krav om fjernelse af pladerne.

Nævnet har også lagt vægt på, at det af tilstandsrapportens punkt 8.2 (vægbeklædninger) med karakteren K3 fremgår, at "flere vægge, herunder skillevæg mellem stue og værelse er beklædt med bløde træfiberplader som celotexplader eller lignende. Note: Celotex-plader/bløde træfiberplader lever ikke op til nutidens brandforskrifter pga. øget antændelighed og bør derfor fjernes. Træbeklædningsplader skal mindst have en rumvægt på 600 kg/m3". Nævnet finder herefter, at forholdet må anses for beskrevet i tilstandsrapporten, og at klageren ikke har bevist, at forholdet er af en sådan karakter, at beskrivelsen i tilstandsrapporten er misvisende eller klart ufyldestgørende, så klageren ikke på grund af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet finder endvidere, at klageren ikke har bevist, at der er fugtgener i ejendommen i et omfang, der på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af selskabets besigtigelsesnotat af 17/11 2017 blandt andet fremgår, at "der er små sorte mærker pga kuldebro ved søm som pladerne er fastgjort med, men dette er helt normalt. Derudover er der lysning i soveværelset, hvor man kan se tegn på tidligere fugtpåvirkning. Det var dog ikke fugtigt ved min

besigtigelse. Denne fugtskade, skyldes kuldebro med der af følgende kondens langs vindue og er også helt normal for et hus af denne alder".

Nævnet henviser i øvrigt til sagerne nr. 90.083 og 89.224.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt