Ankenævnet *for* Forsikring

Den 1. maj 2019 blev i sag nr. 92222:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Dansk Boligforsikring A/S
Kanalstræde 10, 1. sal
4300 Holbæk

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ejerskifteforsikring med udvidet dækning.

I klageskema af 17/4 2018 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

> "Min klient har tegnet ejerskifteforsikring for sin ejendom i Danske Boligforsikring, jf. ”ejerskifte-police”.
>
> Min klient overtog ejendommen d. 15. september 2017 og konstaterede allerede d. 27. oktober 2017, at der var problemer med fugt i et indvendigt hjørne i ejendommen, se nedenstående foto.
>
> Min klient har konstateret, at skaden synes at brede sig til gulv mv.
>
> Der er i tilstandsrapporten, jf. vedhæftede, intet anført herom.
>
> Min klient anmeldte derfor sagen til ejerskifteforsikringen, der imidlertid afviste skaden som dækningsberettiget, jf. ”afvisning 1” samt ”besigtigelsesnotat”.
>
> Min klient indhentede herefter en sagkyndig vurdering af forholdet, der afviste det som en mulighed, at skaden skulle skyldes forholdene ved altangangen, som Dansk Boligforsikring ellers gør gældende. Efter den sagkyndiges vurdering skyldes fugtproblemerne forhold ved soklen, jf. vedhæftede ”Fugtskade 1” og ”Fugtskade 2”.
>
> Min klient klagede d. 8. februar over Dansk Boligforsikrings afvisning, jf. ”klage af 8. februar”, men selskabet fastholdt ved ”Afvisning af 13. april”.

Uanset hvad årsagen til skaden er, er det min klients opfattelse, at forholdene ikke er beskrevet (korrekt) i tilstandsrapporten. Der er intet sted anført, at der var umiddelbar risiko for fugtskader i det aktuelle område, ligesom karaktergivningen i tilstandsrapporten ikke indikerede umiddelbar skaderisiko udover, hvad der konkret er beskrevet i tilstandsrapporten. Dette skal sammenholdes med den meget korte tid, der gik fra overtagelse til skaden blev opdaget, hvilket indikerer, at der netop var en *meget* umiddelbar skaderisiko.

På baggrund af ovenstående er det min opfattelse, at der er godtgjort en skade, der opfylder ejerskifteforsikringens dækningsbetingelse ("udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele"). Det synes også utvivlsomt, at forholdet var til stede, da min klient overtog ejendommen, jf. at der alene gik 1½ måned fra overtagelsen, indtil skaden blev opdaget. Da Danske Boligforsikring på det foreliggende grundlag ikke har godtgjort, at skaden er undtaget fra dækning, er det min opfattelse, at Dansk Boligforsikring bør tilpligtes at dække skaden iht. ejerskifteforsikringens bestemmelser.

Selskabet har i brev af 24/5 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**1. Indledning**
Sagen vedrører fugt i et murværkshjørne i en ejendom fra 1939. Dansk Boligforsikring A/S har registeret forhøjede fugtværdier i murværket, men der er ikke konstateret skader på de indvendige konstruktioner. Udvendigt ses afskalninger og mindre revner, som selskabet vurderer som værende tilstrækkeligt beskrevet i tilstandsrapporten. Klager ønsker dækning for såvel indvendige som udvendige fugtskader.

2. Forløb
Klager overtog ejendommen beliggende …, d. 15. september 2017.
'

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. 30. marts 2017.

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 10 år.

Klager anmeldte ved skadeanmeldelse af 6. november 2017, at gulvet så mørkere ud i et hjørne af stuen, og at tapetet boblede ud, **bilag B**.

Dansk Boligforsikring A/S har besigtiget ejendommen d. 21. november 2017. Fotos vedrørende besigtigelsen fremlægges som **bilag C**.

Selskabet har afvist dækning ved afgørelse af 2. december 2017, med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning under pkt. 2.4.

Efterfølgende har selskabet fastholdt afgørelsen, med henvisning til, at begge mulige årsager til fugt i muren er anmærket i tilstandsrapporten, og at der ikke er set skader på de indvendige konstruktioner, som vil kunne overstige forsikringens bagatelgrænse.

3. Dansk Boligforsikring A/S´opfattelse af sagen.
Klagers ejendom er opført i 1939, og i det anmeldte hjørne af bygningen er der sket en udvidelse i 1959. Der er ikke fundet fejl på ydermurskonstruktionerne.

Ved selskabets besigtigelse blev der foretaget en grundig gennemgang af bygningen såvel udvendigt som indvendigt. Der var ikke synlige fugtskader indvendigt, bortset fra, at et mindre område af tapetet havde sluppet vedhæftningen, men det var ved fugtmålinger muligt at registrere et mindre område med forhøjede fugtværdier.

Der blev ved besigtigelsen ikke registeret fugt i gulvet, og kun lettere forhøjet fugt (17% - 19%) i fodpanelerne. Fugten er tydeligvis i murværket, og det er besigtigelseskonsulentens vurdering, at fugten mest sandsynligt trænger ind i hulmuren fra den overliggende altan.

På altanen ses, at den vandtætte asfaltbelægning har sluppet muren et par steder. Forholdet er anmærket i tilstandsrapporten under pkt. 2.4. Forholdet anbefales udbedret af en fagmand (K2).

Udvendigt ses desuden afskalninger på hushjørnet i niveau med stuen, og det kan ikke udelukkes at der også herfra kan trænge lidt fugt ind i muren. Besigtigelseskonsulenten registrerer dog ikke specielt høje fugtværdier i hjørnet af huset, hvorfor evt. fugt herfra ikke tillægges større betydning. Af tilstandsrapporten fremgår under pkt. 2.1, at der på det sydvestlige hushjørne ved trappesten ses mangelfuld puds (K1). Desuden er revnedannelser og defekte klinker anmærket vedrørende såvel trappe som terrasse, tilstandsrapportens pkt. 4.3 og 4.5 (K2).

Klagers håndværker fra … har vurderet at fugten mest sandsynligt skyldes manglende/skadet puds og sokkelklinke på hushjørnet. Så vidt vides har denne dog ikke foretaget indvendige fugtmålinger.

Endelig har besigtigelseskonsulenten anført, at der formentligt er en sammenbygning i ydermuren, der hvor husets oprindelige ydermur har stået. Der er registeret fugt i muren i dette område, hvilket - årstiden taget i betragtning - kan skyldes en kuldebro.

Det er ikke selskabets opfattelse, at de udvendige skader på huset, går ud over hvad klager med rimelighed kunne forvente, på baggrund af tilstandsrapportens anmærkninger og husets alder.

Udbedringen vil bestå i, at husets klimaskærm tætnes/vedligeholdes, med reparation af puds og vandtætmembran på altanen, og herefter må det forventes, at murværket vil tørre op af sig selv.

Der er ikke konstateret skader på de indvendige konstruktioner (trægulve, fodpaneler og vægge). Der vil alene være behov for en mindre malerreparation, hvor tapetet har løsnet sig, og en sådan reparation vil være under forsikringens bagatelgrænse på kr. 5.000.

Endelig bemærkes at huset oprindeligt er opført i 1939 og, at det helt generelt ikke kan forventes, at et hus med den alder, vil være effektivt isoleret mod fugt.

Dansk Boligforsikring gør på baggrund af ovenstående gældende at:
− klager ikke har påvist fugtskader indvendigt i huset,
− skader og manglende vedligehold udvendigt på bygningen er korrekt anmærket i tilstandsrapporten, så klager har haft mulighed for at tage forholdende i betragtning forud for købet,
− opstigende grundfugt og kuldebroer er forventeligt i et hus fra 1939."

Klagerens advokat har i brev af 26/9 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Jeg vedlægger anmeldelse af ny skade til Dansk Boligforsikring samt deres afvisning deraf.

Endvidere vedlægges skønsrapport fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige samt afgørelse i klagesagen mod den bygningssagkyndige.

Anmeldelse af nyt klagepunkt
Ankenævnet anmodes om også at tage stilling til, om skaderne på klagers terrassemur er dækket på ejerskifteforsikringen.

Som det fremgår af vedhæftede anmeldelse, anmeldte jeg d. 11. juli 2018 forholdet til Dansk Boligforsikring, som afviste ved mail af 13. juli 2018.

Det fremgår af skønserklæringen fra Klagenævnet, at skønsmanden har anført følgende vedrørende terrassemuren: ”*væggen er pudset helt forkert og derfor kun holder en kort tid efter hver reparation. Af K.L.'s fotobilag af 02.05.18 ses større mængder nedfalden puds som vurderes at være faldet ned i K.L.'s ejertid. Uden at hugge hul i væggen er det ikke muligt at se pudsopbygningen.*” Der er som bilag til skønserklæringen fotos af skaden. Denne omfattende skade er ikke beskrevet i tilstandsrapporten og man kan på ingen måde udlede af tilstandsrapporten, at pudsopbygningen generelt er forkert.

Det bemærkes, at der i tilstandsrapporten ikke beskrives nogen skade på det omfattende område af terrassemuren, der nu er skade på, og som hele tiden har været fuldt synligt. Det eneste område, som omtales som muligt skadet i tilstandsrapporten, er et område mod syd, som er dækket af vegetation, og som udgør en meget lille del muren. At dette område overhovedet er nævnt i tilstandsrapporten beror alene på oplysninger fra sælger og altså ikke på, at den bygningssagkyndige selv konstaterede skader på muren.

Den K2´er, der er anført forud for noten om muren, fremstår endvidere, som om den relaterer sig til noget revnet glas og ikke til nogen skade på muren.

Det er derfor klagers opfattelse, at der er en dækningsberettiget skade på muren, idet pudsopbygningen er forkert, hvilket har forårsaget omfattende afskalninger af pudsen.

Beskrivelsen i tilstandsrapporten gav ikke klager mulighed for at indse, at der var tale om en sådan generel fejl ved terrassemuren og dermed, at der ville komme yderligere skader i et omfang som det faktisk skete.

Fugt i et indvendigt hjørne i ejendommen/udvendig sokkelklinke (oprindeligt klagepunkt)

Skønsmanden vurderede, at *"med de registreringer som B.S. har gjort sig vurderer S.S. at forholdene udenfor er forværret siden B.S.'s rapportbesøg, og at B.S. derfor har registreret de synlige skader.*"

Skønsmanden vurderede, at forholdet "*som situationen er nu*" skulle have følgende karakter:
"*Under pkt. 2.1: K3. På husets sydvestlige hjørne ses sokkelklinker som er faldet ned samt dybe pudsskader. Note: Skaderne vurderes at tillade opfugtning af bagvedliggende konstruktioner med nedbrydning og råd til følge.*"

Skønserklæringen underbygger således, at der er en dækningsberettiget skade, idet skønsmanden vurderede, at der er sket en udvikling i skaden, siden den bygningssagkyndige besigtigede ejendommen, der gør, at forholdet ikke var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten pr. overtagelsesdagen, hvorfor skaden er dækket på ejerskifteforsikringen. Det bemærkes, at forholdet blev konstateret kort tid efter overtagelsen og derfor ikke kan have udviklet sig i videre omfang i klagers ejertid (overtagelse var d. 15. september og forholdet blev konstateret d. 27. oktober).

Selskabet har i brev af 28/11 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Selskabet har følgende supplerende bemærkninger:

Ad oprindelig klage
Vedrørende fugt i det indvendige hjørne fremgår det af skønsrapporten, at der forsat ikke kan registreres indvendig fugt eller fugtskader.

Det fremgår, at de udvendige forhold har udviklet sig og, at der fortsat ikke er sket udbedring.
Dansk Boligforsikring fastholder, at klager har været tilstrækkeligt advaret om behovet for udbedring af udvendige pudsskader m.m. og, at det fortsat påhviler klager at sørge for udbedring.

At forholdet nu har udviklet sig, medfører ikke, at forholdet kan siges at have været klart forkert anmærket, da klager overtog ejendommen. Udbedring består fortsat i reparation af de anmærkede forhold udvendigt på hushjørnet.

Ad nyt klagepunkt
Klager har anmeldt skader på terrassemur mod syd. Dansk Boligforsikring har senest afvist dækning med henvisning til tilstandsrapportens anmærkning (K2).

Af afgørelsen fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige fremgår af klager ikke får medhold, idet nævnet finder, at den bygningssagkyndige tilstrækkeligt har gjort opmærksom på skadeforholdene.

Af skønserklæringen fremgår, at pudsarbejdet vurderes udført helt forkert.

I tilstandsrapporten er det under pkt. 2.7 anmærket, at der er enkelte manglende klinker på afdækningen og udvaskede fuger mellem klinkerne. Desuden oplyses at sælger har nævnt skader på muren, og det oplyses, at en eftergang/udbedring af muren, udført ved murer må anbefales.

Desuden fremgår det, at renovering af muren må påregnes – K2.

Skønsmanden skønner udbedringsomkostningerne til kr. 15.000. Udbedringen omfatter reparationer tilsvarende tidligere vedligehold.

På baggrund af skønsrapporten er det ikke selskabets opfattelse, at forholdet har været klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet har fået karakteren K2, hvilket iht. skønsrapporten er en korrekt karakter for forholdet.

Klager har forud for købet af ejendommen kunnet påregne udbedring af skader/renovering af muren jf. tilstandsrapportens oplysninger, og den udbedring som skønsmanden anviser kan ikke siges at gå ud over, hvad man med rimelighed kunne forvente husets alder taget i betragtning.

Dansk Boligforsikring har i afgørelsen af 21. juni 2018 oplyst, at den oprindelige kalkholdige pudsmørtel, som formentligt stammer fra husets opførelse, gennem årene er blevet overpudset/repareret med mere cementholdige produkter. Pudsreparationer med cementholdige produkter har været almindelige i mange år, og erfaringsmæssigt vil en ældre læmur med et uens pudslag være vedligeholdelseskrævende, da der nemt opstår revner i pudslaget, som kan give adgang for fugt.

Læmuren er en del af det oprindelige hus fra 1939, og som køber af en ældre ejendom kan man generelt ikke have en forventning om at puds/malerarbejde igennem tiden altid har været udført i håndværksmæssig kvalitet. Læmuren vil naturligt være udsat for fugt/frost og der må derfor altid forventes en del vedligehold."

Til dette har klagerens advokat fremsendt mail af 30/11 2018, hvori det bl.a. er anført:

"Vedr. fugt i indvendigt hjørne:
At der ikke kunne konstateres fugt til skønsforretningen skyldes den lange tørkeperiode, der gik forud for, at der blev holdt syn og skøn. DBF har selv i besigtigelsesnotatet af 21. november 2017 anført, at der er et fugtproblem i det indvendige hjørne i ejendommen.

Der er ikke sket nogen udvikling i skaden siden klager overtog ejendommen. Den udvikling, skønsmanden beskriver, vedrører perioden fra udarbejdelsen af skønserklæringen og til besigtigelse og ikke perioden fra overtagelse til besigtigelse.

Vedr. terrassemuren:
Det er et lidt bemærkelsesværdigt synspunkt DBF bringer på banen, at man ikke kan forvente "håndværksmæssig kvalitet", hvis man køber en ældre ejendom. Hvis kvaliteten af det håndværksmæssige arbejde er ringere end ved tilsvarende ejendomme, og det medfører en skade, så skal ejerskifteforsikringen dække. Det er netop det, der er tilfældet i denne sag, jf. skønserklæringen. Forholdet er ikke fyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten.

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

Af tilstandsrapport af 30/3 2017 fremgår blandt andet:

Note: Renovering anbefales.

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Umiddelbart over kældervindue i vest på hovedhuset ses deformeret puds; kan skyldes bagvedliggende tæret jern. Note: Anbefales renoveret ved fagmand.
	K1	Fordakningen rundt det store hjørnevindue i stuen fremstår partielt revnet og med løs puds. Note: Puds-/malerrep. anbefales.
	K1	I området ved vinduer/døre ses enkelte mindre revner i de pudsede flader; revnerne vurderes dog ikke alvorlige husets alder taget i betragtning. Note: Revnerep. må overvejes i forb.m. evt. malerbehandling.
	K1	I området ved hoveddøren er let forvitret puds; skyldes formentlig saltpåvirkning. På sydvestlige hushjørne ved trappesten til terrassen er ligeledes mangelfuld puds. Note: Pudsrep. må overvejes/anbefales.
2.4 Altaner	K2	Den modificerede asfalt, som er udlagt på øverste altangang, er partielt smådefekt, og der er begyndt at komme nogle små sprækker ved tilstødning til ydermuren. Der ses dog ikke utætheder. Note: Anbefales eftergået/udbedret ved fagmand.
2.7 Andet	K0	Glasstensfelt i vest på udbygn. i nord har enkelte skårede glassten. Note: Udskiftning må overvejes, men synes ikke umiddelbart nødvendig.
	K2	I væm i syd er et revnet glas. Desuden enkelte manglende klinker på afdækn. af muren, samt udvaskede fuger enkelte steder imellem klinkerne. Sælger nævner selv, at der er skader i murværket ved terrasse i syd; muren er dog ikke fuldt synlig dags dato pga. vegetation. Note: Etablering af nyt glas må anbefales. Eftergang/udbedring af muren, udført ved murer, må anbefales. Renovering af muren må påregnes.

...

4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Under kældervindue i vest er revnet/løs puds. Note: Pudsrep. anbefales.
4.3 Udvendige trapper	K1	I den lille kælderhals i nord er enkelte fine revnedannelser og let løstlydende puds (partielt). Note: Senere rep. kan blive aktuelt.
	K2	Den store trappe, som går op til terrasse i syd, fremstår med revnede/skårede klinker. Note: Renovering anbefales.
	K2	Stålkonstruktionen, som danner hovedtrappe i øst, fremstår partielt med tæringer. Note: Renovering mht. rustbehandling må anbefales i forb.m. etablering af dørkplader.
4.5 Andet Terrasse	K2	Terrasse i syd fremstår med revnedannelser og partielt defekte klinker. Note: Reserveklinker kan ikke umiddelbart fremskaffes; renovering må anbefales (evt. ved anvendelse af nye klinker).

Af selskabets besigtigelsesnotat af 21/11 2017 fremgår blandt andet:

Anmeldt forhold:
Skaden blev opdaget ved at gulvet så mørkere ud i et hjørne af stuen og at tapetet er boblet ud Gulv, murværk udvendigt og indvendigt.

8. 92222

Beskrivelse:
Det er i stuen i stueetagen forholdet er (foto 32)

Det er et udvendigt hjørne, hvor der tidligere er udført en tilbygning, der ses i loftet stadig den gamle ydervæg (foto 32)

Der kan på gavlvæggen måles fugt (foto 2-4 og 9-15) det er en murstensvæg indvendigt der måles på. Der måles mest fugt under den gamle ydervæg (foto 11)

På 1. salen kan der ikke måles fugt (foto 29-30) Udvendigt er der en altangang (foto 27) som går rundt om hjørnet og passer med den dækker det fugt der er i ydervæggen.

Der kan på altanen konstateres en membran der har sluppet på både ydervæg og på asfalt fladen (foto 20-25) den er nævnt i TR

Nedenunder altangangen ses der fugt i overfladen (foto 40)

På tegningerne ses der en overgang mellem kældervægge og stueetagevæggene i ca. højden med udvendig gulv. (foto 38-39)

I kælderen ses der ikke skader, da der er forsatsvægge, disse vægge er benævnt i både TR og policen.
…

Årsag / Konklusion:
Hvad er årsagen – husk begrundelse?

Årsagen til fugt i gavlvæg, vurderes til en utæt membran i altangangen, hvorved vandet kan komme ned i hulrummet i ydervæggen og trænge op i den indvendigt

Har det konstruktiv betydning?
Ja, der opstår råd og svamp i gulvkonstruktionen

Alderen på det skadet? Evt. dokumentation for dette.
Det er kommet over tid

Er det en lovlig konstruktion? Evt. dokumentation for dette. OBS! Dette kun relevant ved udvidet dækning. ja, FT har udvidet dækning

Er det sædvanlig byggemetode på udførelsestidspunktet?
Ja

Er der følgeskader?
Man kan ikke vurdere om der er yderligere skader i gulvkonstruktionen.

Har anmeldte forhold eller årsag været tilstede ved overtagelse?
Ja, overtagelse d. 15/09-2017

Tilstandsrapport:
Er forholdet eventuelt nævnt i tilstandsrapport / Police (Forbehold)
Ja i punkt 2.4

Udbedring:
Beskrivelse af udbedring af det skadede og evt. følgeskader:
Tætne membran på altangang, evt. demontere et gulvbræt for besigtigelse i gulvkonstruktionen.

Hvad er omkostningerne til det skadede og evt. følgeskader:
5-10.000 for en papmand, derefter må skaderne vurderes når omfanget kendes i gulvet."

Af håndværkerudtalelse indhentet af klageren af 10/1 2018 fremgår blandt andet:

Vedr. fugt i murværk

Som aftalt har jeg besigtigede jeres fugt skade i syd/vest hjørne af huset.

Mit bedste bud på årsag til skaden, er manglende sokkelskinke samt nedbrudt puds på væg ved altan (se vedhæftet foto)

Forslag til udbedring vil være:
Afhugning af løst puds
Pudsning af det berørte område med vandtætningsmørtel
Opsætning af sokkelklinker samt fugning
Gummifugning mellem sokkel og dæk

Derudover kommer indvendig arbejder, når skaden er klaret udefra og konstateret tæt.

På spørgsmålet om skaden kan stamme fra altan på 1. sal. mener jeg ikke det er realistisk.

Af håndværkerudtalelse fra samme håndværker som ovenfor indhentet af klageren af 6/2 2018 fremgår blandt andet:

10. 92222

Vedr. fugt i murværk

Som aftalt har jeg endnu en gang besigtiget jeres fugtskade i syd/vest hjørne af huset.

Jeg mener ikke det er sandsynligt, at skaden stammer fra 1 sal. da der ikke er tegn på fugt i væggen, hvilket der ville være hvis fugten kommer oppe fra.

Efter min vurdering, kommer skaden fra manglende sokkel m.m. (se mit brev af 10/1 2018)

Det vil nok være en god ide, hvis det kommer en taksator forbi og besigtiger skaden, da det giver bedre mening, når man ser de faktiske forhold.

Jeg vil evt. gerne deltage i sådan et møde

Af skønserklæring fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige af 10/7 2018 fremgår blandt andet:

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 1. : Problemer med fugt i et indvendigt hjørne i ejendommen. K.L. har konstateret at skaden synes at brede sig til gulv m.v. Tilstandsrapporten har intet anført herom.	S.S. kunne ikke konstatere fugt i stuehjørne mod sydvest. Der var måske nogle svage fugtspor på fodpanelerne, men ingen tegn på trænedbrydning. Tilsvarende gælder for gulvet. Det kunne konstateres at gulvet har sat sig lidt på den yderste meter ud mod sydvæggen. Oppe i stuens loftshjørne var der ingen spor efter fugt. Udenfor er der en flisebelagt terrasse rundt om hushjørnet og her kunne det konstateres at sokkelklinker og vægpuds er beskadiget. Fliseterrasse har et svagt fald ind mod det beskadigede hjørne. Det skal oplyses at vejret længe har været tørt og varmt forud for nærværende besigtigelse.
Ad 1. Konklusion:	Påtalte fugt, som nu er udtørret vurderes at være en følge af det ødelagte hushjørne som tillader nedbør at trænge ind i væggen. De ødelagte klinker har ikke været vandtætte og der er et lille fald ind mod muren. Udspyeren (nedløbsrøret) på terrassen oven over kan også have bidraget med regnvand i kraftigt blæsevejr. Trægulvets sætning vurderes ikke usædvanlig og er nok en følge af en mindre sætning af en mindre tilbygning i 1959 som gulvbjælkerne hviler på.

Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Under pkt. 2.1 har B.S. registreret: K1. På sydvestlige hushjørne ved trappesten til terrasse er ligeledes mangelfuld puds. Note: Pudsreparation må overvejes/anbefales. Under pkt. 4.3 har B.S. registreret: K2. den store trappe, som går op til terrasse i syd, fremstår med revnede/skårede klinker. Note: Renovering anbefales. Under pkt. 4.5 har B.S. registreret: K2. Terrasse i syd fremstår med revnedannelser og partielt defekte klinker. Note: Reserveklinker kan ikke umiddelbart fremskaffes; renovering må anbefales (eventuelt ved anvendelse af nye klinker). Med de registreringer som B.S. har gjort sig vurderer S.S. at forholdene udenfor er forværret siden B.S.'s rapportbesøg, og at B.S. derfor har registreret de synlige skader.
Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som situationen er nu: Under pkt. 2.1: K3. På husets sydvestlige hjørne ses sokkelklinker som er faldet ned samt dybe pudsskader.

	Note: Skaderne vurderes at tillade opfugtning af bagvedliggende konstruktioner med nedbrydning og råd til følge.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsudgifterne skønnes til kr. 10.000.
Ad 1. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 1. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 2. : Terrassemuren er i voldsomt forfald allerede efter denne vinter.	Det kan konstateres at terrassemuren skaller af både på terrassesiden som udvendigt. Sokkel-klinkerne løsner sig fra væggen.
Ad 2. Konklusion:	På K.L.'s foranledning er der hugget med en mejsel i væggen visende, at væggen er opbyg-get af leca-blokke. S.S. vurderer at væggen er pudset helt forkert og derfor kun holder en kort tid efter hver reparation. Af K.L.'s fotobilag af 02.05.18 ses større mæng-der nedfalden puds som vurderes at være faldet ned i K.L.'s ejertid. Uden at hugge hul i væggen er det ikke muligt at se pudsopbygningen.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	B.S. har registreret under "Bemærkninger": Sokkel/underfacade i syd og vest på hovedhuset er delvist dækket af vegatation som hindrer fuld besigtigelse. Under pkt. 2.7 har B.S. registreret: K2. I værn mod syd er revnet glas. Desuden enkelte manglende klinker på afdækning af muren, samt udvaskede fuger enkelte steder mellem klinkerne. Sælger nævner selv, at der er skader i murvær-ket ved terrasse i syd, muren er dog ikke fuldt synlig dags dato pga. vegatation. Note: Etablering af nyt glas må anbefales. Efter-gang/udbedring af muren, udført ved murer må anbefales. Renovering af muren må påregnes. B.S. vurderes at have registreret i tilstrækkelig grad.

Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten:	Som situationen er nu: K2. Terrassevægs puds skaller af. Der er løse klinker på vægge. Der er løse sokkelklinker. Note: den vandrette klinkeafdækning tillader vand at løbe ned på pudsen med skader til følge.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 15.000. Udbedringen omfatter reparationer svarende til tidligere vedligehold.
Ad 2. Forbedringer:	Der vurderes ingen forbedringer.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Der er ingen forligsdrøftelser.
Ad 2. Eventuelt:	Ingen bemærkninger.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.
…
3.5
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.
…
4. Undtagelser fra dækning
Forsikringen dækker ikke:
4.1
- Forhold, der er anført 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."

Nævnet har fået forevist fotos fra ejendommen.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at klageren overtog den forsikrede ejendom, der er opført i 1939 og delvis ombygget i 1959, den 15/9 2017.

Fugtgener i stuen

Den 6/11 2017 anmeldte klageren, at gulvbrædderne i et hjørne i stuen var mørknet af fugt, og at tapetet boblede oven over. Klageren har anført, at de indvendige fugtskader ikke er anført i tilstandsrapporten. Klageren har fremlagt 2 udtalelser fra en håndværker, der vurderer, at årsagen er manglende udvendig sokkelklinke og nedbrudt puds. Håndværkeren vurderer, at det ikke er sandsynligt, at skaden stammer fra 1. sal/altanen, da der ikke er tegn på fugt i væggen, hvilket ville være tilfældet, hvis fugten kom oppe fra.

Selskabet har anført, at der ikke er målt fugt i gulvet, og at der i panelerne er målt lettere forhøjet fugt, 17-19 %. Selskabets taksator har vurderet, at årsagen til fugtgenerne i det væsentlige er, at den vandtætte asfaltbelægning i en overliggende altan har sluppet murværket et par steder, hvilket medfører, at der trænger fugt ind i muren. Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at forholdet er anført med karakteren K2 i tilstandsrapporten pkt. 2.4. Endvidere har selskabet anført, at fugten også kan skyldes en kuldebro som følge af ombygningen i 1959 og udvendige pudsafskalninger, der er omtalt i tilstandsrapporten under pkt. 2.1 med karakteren K1, hvor der dog ikke er registreret specielt høje fugtværdier.

Af skønserklæring fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige af 10/7 2018 fremgår det blandt andet, "Konklusion: Påtalte fugt, som nu er udtørret, vurderes at være en følge af det ødelagte hushjørne, som tillader nedbør at trænge ind i væggen. De ødelagte klinker har ikke været vandtætte, og der er et lille fald ind mod muren. Udspyeren (nedløbsrøret) på terrassen oven over kan også have bidraget med regnvand i kraftigt blæsevejr. Trægulvets sætning vurderes ikke usædvanlig og er nok en følge af en mindre sætning af en mindre tilbygning i 1959 som gulvbjælkerne hviler på. Ad 1. Fejl og forsømmelser: Under pkt. 2.1 har B.S. registreret: K1. På sydvestlige hushjørne ved trappesten til terrasse er ligeledes mangelfuld puds. Note: Pudsreparation må overvejes/anbefales. Under pkt. 4.3 har B.S. registreret: K2. den store trappe, som går op til terrasse i syd, fremstår med revnede/skårede klinker. Note: Renovering anbefales. Under pkt. 4.5 har B.S. registreret: K2. Terrasse i syd fremstår med revnedannelser og partielt defekte klinker. Note: Reserveklinker kan ikke umiddelbart fremskaffes; renovering må anbefales (eventuelt ved anvendelse af nye klinker). Med de registreringer som B.S. har gjort sig vurderer S.S. at forholdene udenfor er forværret siden B.S.'s rapportbesøg, og at B.S. derfor har registreret de synlige skader. Ad 1. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: Som situationen er nu: Under pkt. 2.1: K3. På husets sydvestlige hjørne ses sokkel klinker, som er faldet ned samt dybe pudsskader. Note: Skaderne vurderes at tillade opfugtning af bagvedliggende konstruktioner med nedbrydning og råd til følge. Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Udbedringsudgifterne skønnes til kr. 10.000".

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var fugtforhold i murværket ved hjørnet i stuen, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og som kunne overstige forsikringens bagatelgrænse.

Nævnet har herved lagt vægt på, at de konstaterede fugtgener i gulvet og den indvendige stuevæg ikke har et omfang, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand. Endvidere har nævnet lagt vægt på, at årsagen til fugtgenerne efter nævnets opfattelse ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet det af denne blandt andet fremgår under pkt. 2.1, med karakteren K1. "På sydvestlige hushjørne ved trappesten til terrasse er ligeledes mangelfuld puds. Note: Pudsreparation må overvejes/anbefales".

Skader på terrassemur

Klageren har under henvisning til skønserklæringen fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige af 10/7 2018 fremsat krav om, at selskabet skal udbedre, at pudsopbygningen på terrassemuren er forkert, hvilket har forårsaget omfattende afskalninger af pudsen.

Selskabet har heroverfor bemærket, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at klageren ikke kan have en berettiget forventning om, at en læmur, der er opført i 1939, er vedligeholdt optimalt.

Af skønserklæringen fra Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige af 10/7 2018 fremgår blandt andet, "Det kan konstateres, at terrassemuren skaller af både på terrassesiden som udvendigt. Sokkelklinkerne løsner sig fra væggen. Ad 2. Konklusion: På K.L.'s foranledning er der hugget med en mejsel i væggen visende, at væggen er opbygget af lecablokke. S.S. vurderer at væggen er pudset helt forkert og derfor kun holder en kort tid efter

hver reparation. Af K.L.'s fotobilag af 02.05.18 ses større mængder nedfalden puds som vurderes at være faldet ned i K.L.'s ejertid. Uden at hugge hul i væggen er det ikke muligt at se pudsopbygningen. Ad 2. Fejl og forsømmelser: B.S. har registreret under "Bemærkninger": Sokkel/underfacade i syd og vest på hovedhuset er delvist dækket af vegetation som hindrer fuld besigtigelse. Under pkt. 2.7 har B.S. registreret: K2. I værn mod syd er revnet glas. Desuden enkelte manglende klinker på afdækning af muren, samt udvaskede fuger enkelte steder mellem klinkerne. Sælger nævner selv, at der er skader i murværket ved terrasse i syd, muren er dog ikke fuldt synlig dags dato pga. vegetation. Note: Etablering af nyt glas må anbefales. Eftergang/udbedring af muren, udført ved murer må anbefales. Renovering af muren må påregnes. B.S. vurderes at have registreret i tilstrækkelig grad. Ad 2. Punktet burde være anført som følgende i rapporten: Som situationen er nu: K2. Terrassevægs puds skaller af. Der er løse klinker på vægge. Der er løse sokkelklinker. Note: den vandrette klinkeafdækning tillader vand at løbe ned på pudsen med skader til følge. Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms: Udbedringsomkostninger skønnes til kr. 15.000. Udbedringen omfatter reparationer svarende til tidligere vedligehold".

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved terrassemuren, der ikke var nævnt i tilstandsrapporten, der udgjorde skade eller nærliggende skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet har herved lagt vægt på, at beskrivelsen af muren efter nævnets opfattelse ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvoraf der blandt andet under pkt. 2.7 fremgår "… Desuden enkelte manglende klinker på afdækning af muren, samt udvaskede fuger enkelte steder mellem klinkerne. Sælger nævner selv, at der er skader i murværket ved terrasse i syd, muren er dog ikke fuldt synlig dags dato pga. vegetation. Note: … . Eftergang/udbedring af muren, udført ved murer må anbefales. Renovering af muren må påregnes".

17. 92222

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen

formand