Ankenævnet *for* Forsikring

Den 6. november 2019 blev i sag nr. 93602:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Qudos Insurance A/S (under konkurs)
v/Frida Forsikring Agentur A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet basis ejerskifteforsikring i Qudos Insurance A/S (under konkurs) v/Frida Forsikring Agentur A/S. Hun overtog huset den 29/4 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 12/10 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**
…
Hustype: Bindingsværkshus Ejendommen: Bevaringsværdig ejendom
…
A Beboelse 1850
B Udhus/skur 1850
…
Registrering af bygningens tilstand
2.1 Facader/gavle

K2 Bindingsværk er overpudset og med trænedbrydning.
Note: Bindingsværk er repareret med mørtel, hvilket er uhensigtsmæssigt, da mørtel kan medføre fugtophobning.

K1 Murede tavl i bindingsværksfacade og pudsede flader er revnet og med mangelfuld vedhæftning samt mindre afskalning.
Note: Skaden er af mindre omfang.
…
Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…
2. Ydervægge

Bindingsværk	A
Formur - Murværk med puds	A
Bagmur - Let pladekonstruktion	A
Massiv murværk	B
Formur - Andet; Type:	B Pudset sandsten"

Tilstandsrapporten er vedlagt Erhvervsstyrelsens Hustypebeskrivelse version 2.0 – oktober 2015 om bindingsværkshuse. Heraf fremgår det bl.a.:

"VIGTIG INFORMATION om den hustype din tilstandsrapport vedrører
Bindingsværkshus
…
Vægge
Bindingsværkshuset er udført med bærende og stabiliserende bindingsværk i yder- og indervægge (typisk 5 x 5' tømmer). Udfyldning i bindingsværket (tavl) er typisk tegl (eventuelt ubrændte sten) med et tyndt lag kalkmørtel og kalket."

I klageskema af 28/3 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"**Kort redegørelse for sagen**
Ved køb var vi opmærksomme på en K2, vedr. stolpe repareret med mørtel, men fik oplyst at det kun var hjørnestolpen, og dermed blot en mindre skade.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker dækning til udbedring af skaden."

Selskabet har i brev af 2/5 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"**Sagsfremstilling**
Klager har tegnet en ejerskifteforsikring med basisdækning på vilkår E21. Forsikringen trådte i kraft den 29. april 2016 svarende til den dag, klager overtog den forsikrede ejendom (overtagelsestidspunktet). Police fremlægges som bilag A og vilkår som bilag B.

Den 9. december 2018 modtog vi en skadeanmeldelse vedrørende råd i overpudset bindingsværk. Skadeanmeldelsen fremlægges som bilag C. Af skadeanmeldelsen fremgår:

'I forbindelse med udskiftning af en overpudset hjørnestolpe (som står oplyst i tilstandsrapporten, og modregnet i købsprisen), har det noget overraskende vist sig, at hele gavlen indeholder skjult/overpudset bindingsværk. Dette bindingsværk kan vi konstatere er råddent. Vi er blevet oplyst, at punktet i tilstandsrapporten omhandlende overpudset bindingsværk, udelukkende handlede om hjørnestolpen, og at resten af gavlen ikke indeholdt bindingsværk. Det har så vist sig nu, ikke at være korrekt.'

Det fremgår endvidere af skadeanmeldelsen, at forholdet blev konstateret den 2. november 2019. Vedlagt skadeanmeldelsen var en mail fra klagers advokat til ejendomsmægler vedrørende forbehold i købsaftalen (fremlægges som bilag D). Af mailen fremgår:

'At køberne kan lade ejendommen gennemgå af egen sagkyndig, herunder i relation til bindingsværk. Gennemgang gennemført – den gav ikke anledning til yderligere – OK opfyldt.'

Vi afviste den anmeldte skade den 14. december 2018 med den begrundelse, at det pågældende forhold var anmærket i tilstandsrapporten (fremlægges som bilag E).
…
Den 28. marts 2019 modtog vores kvalitets- og klageafdeling en klage fra vores kundes advokat over vores afgørelse (fremlægges som bilag F). Vedlagt klagen var et tilbud på udbedring af skaden fra klagers murer (bilag G). Den 2. april 2019 modtog vi en klage over vores afgørelse indgivet til Ankenævnet for Forsikring.

På baggrund af klagen til vores kvalitets- og klageafdeling lod vi forholdet besigtige af en taksator. Besigtigelsen fandt sted den 10. april 2019. Taksator konstaterede omfattende rådskader i det overpudsede bindingsværk i gavlen. Taksators rapport fremlægges som bilag H.

Da den anmeldte skade i første omgang var blevet afvist med henvisning til, at forholdet var anmærket i tilstandsrapporten, tog vi i forbindelse med klagesagsbehandlingen kontakt til den beskikkede byggesagkyndige/OBH-gruppen for at spørge, om anmærkningen i tilstandsrapporten vedrørte den overpudsede gavl, hvor bindingsværk ikke umiddelbart var synligt. Korrespondancen med OBH fremlægges som bilag I. OBH svarede hertil:

'Konsulenten kan i sagens natur ikke huske sagen længere. Rent logisk må bemærkningen dække det bindingsværk, hvor man visuelt kan se, at der er sket overpudsning.'

Kvalitets- og klageafdelingen fastholdt afvisningen af skaden ved afgørelse af 30. april 2019 (fremlægges som bilag J).

Vores opfattelse af sagen
Det er vores opfattelse, at de konstaterede rådskader i sig selv opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4 B. Rådskaden er voldsom og grundet omfanget, finder vi det godtgjort, at rådskaden var til stede på overtagelsestidspunktet.

Sagens hovedspørgsmål er herefter alene, om forholdet går ud over, hvad klager måtte forvente inden købet af ejendommen, herunder om forholdet var anmærket i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5 B.

<u>Klager var advaret inden køb</u>
Klager forklarede vores taksator, at ejendomsmægler havde forklaret hende, at anmærkningen i tilstandsrapporterne vedrørte enkelte steder på facaderne, hvor man kunne se, at der var sket reparationer og overpudsninger samt hjørnestolpen. Vores taksator har fortalt os, at man rigtignok kan se reparationer og overpudsninger på facaderne.

Den beskikkede bygningssagkyndige har anført, at bindingsværk er overpudset og med trænedbrydning. Skaden har han givet karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at

bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, uden det medfører skade på andre bygningsdele. Han har ikke specificeret, hvor på bygningen forholdet er konstateret, hvorfor anmærkningen er generel. Herudover kan anføres, at K1-anmærkningen umiddelbart under K2-anmærkningen i tilstandsrapporten specifikt vedrører bindingsværksfacaderne. Når den beskikkede bygningssagkyndige ved K1-anmærkningen har valgt at anføre, at forholdet angår facaderne, finder vi det sandsynligt, at han tillige ville have valgt denne formulering vedrørende K2-anmærkningen, hvis anmærkningen alene angik facaderne (og hjørnestolperne).

Overpudset bindingsværk kan – afhængigt af pudslagets tykkelse og alderen på overfladebehandlingen – ikke nødvendigvis ses af en lægmand. Den beskikkede bygningssagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten, er dog professionel. Ikke mindst henset til, at der var synligt bindingsværk på bygningens to facader og den modsatte gavl, er det vores vurdering, at den beskikkede bygningssagkyndige – med de ikke-destruktive metoder han har til rådighed – burde have undersøgt, om den pågældende gavl også indeholdt bindingsværk. Dette kan afhængigt af alderen på overfladebehandlingen ofte ses i form af fine revnedannelser, ligesom man ofte vil kunne høre det ved at banke på overfladen. I en situation som den foreliggende, hvor det bagvedliggende bindingsværk har været rådskadet, vil det have lydt hult ved bankeprøve. Det er vores opfattelse, at den beskikkede bygningssagkyndige faktisk har foretaget disse undersøgelser, og at anmærkningen i tilstandsrapporten dermed også omfatter denne gavl. Denne vurdering støttes af vedlagte mail fra OBH-gruppen, der har udfærdiget tilstandsrapporten.

Vi betvivler ikke, at klager af ejendomsmægler har fået oplyst som forklaret vedrørende anmærkningen. En sådan indsnævring af en generel anmærkning i tilstandsrapporten burde dog have været præciseret ved en allonge til tilstandsrapporten for at få virkning over for os som ejerskifteforsikringsselskab. Forsikringen er tegnet på baggrund af den foreliggende tilstandsrapport og ikke udtalelser fra ejendomsmægler.

Vi skal endvidere henlede nævnets opmærksomhed på, at ejendommen ifølge salgsopstillingen (bilag K) er solgt som 'charmerende bindingsværksejendom', ligesom det af energimærket (bilag L, se s. 3, nederst) fremgår, at ydervæggene består af bindingsværk. Vi mener derfor ikke, at det bør kunne overraske klager, at hun har købt en bygning af bindingsværk.

Hertil skal endvidere anføres, at det fremgår af fremlagte mail fra klagers advokat til ejendomsmægler, at klager har ladet bygningen gennemgå af egen sagkyndig, herunder i relation til bindingsværk. Det undrer os, hvis denne sagkyndige ikke har konstateret, at der var (overpudset) bindingsværk i gavlen?

Sammenfattende er det vores vurdering, at det anmeldte forhold på baggrund af oplysningerne i salgsopstilling og energimærke, anmærkningen i tilstandsrapporten og egne sagkyndige undersøgelser ikke går ud over, hvad klager måtte forvente ved købet af ejendommen, og at det anmeldte forhold derfor ikke berettiger til forsikringsdækning, jf. skadebegrebet og undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelsernes punkt 5 B.

<u>Klart forkert beskrevet?</u>
Vi finder det ikke godtgjort, at forholdet er 'klart forkert beskrevet', jf. punkt 5 B, andet led.

Selve noten i tilstandsrapporten vedrører muligvis de facader, som hele anmærkningen ifølge ejendomsmægler angik. Noten kan efter vores opfattelse dog læses som det mindre i det mere

vedrørende selve anmærkningen. Med andre ord ændrer det forhold, at noten omtaler mørtelrepareret bindingsværk – hvilket er konstateret på facaderne – ikke, at selve anmærkningen i generelle vendinger advarer mod overpudset bindingsværk og trænedbrydninger.

Som anført beskriver karakteren K2 alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, uden det medfører skade på andre bygningsdele, jf. tilstandsrapportens s. 8. Rådskaden i bindingsværket vil på sigt medføre udfaldne tavle og i sidste ende kollaps af gavlen.

Forskellen på K2 og K3 er, om bygningsdelens funktionssvigt risikerer at medfører skade på andre bygningsdele. Henset til, at den skaderamte gavl er ikke bærende, er det vores vurdering, at K2 er den korrekte karakter."

Af selskabets supplerende brev af 26/7 2019 til nævnet fremgår bl.a.:

"Det er muligt, at taksator har givet udtryk for, at gavlens/bindingsværkets tilstand har været værre, end han havde forventet inden besigtigelsen, men nærværende sag omhandler ikke gavlens/bindingsværkets tilstand, men om forholdet var anmærket i tilstandsrapporten eller ej.

Hvad angår sædvanlig byggeskik på [ø], skal anføres, at vi ikke bestrider, at det ikke er usædvanligt med bindingsværkshuse, hvor der alene er bindingsværk i facaderne og ikke gavlene. Det er imidlertid heller usædvanligt med bindingsværkshuse, hvor der er bindingsværk i gavlene. I det konkrete hus er der synligt bindingsværk i den modsatte gavl, og vi undrer os derfor over, at klager har formodet, at det var et af de huse, hvor der alene var bindingsværk i facaderne."

Klagerens advokat har i brev af 24/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Indklagede fremhæver ved sine bemærkninger, at der er tilstandsrapporten fremgår, at ejendommen har pudset bindingsværk.
…
Som det fremgår …, så beskriver bemærkningen om K2'eren alene en reparation af bindingsværk – bemærkningen beskriver på ingen måde det forhold, som nu er erfaret, nemlig at hele den ene gavl er overpudset bindingsværk.

Såfremt det var hensigten, at bemærkningen skulle beskrive det faktiske forhold, er der tale om en så uklar og upræcis formulering – en klar fejlbeskrivelse - at dette må og skal komme forsikringstagerne til gode.

Det må desuden overvejes, hvorvidt en overpudset bindingsværksfacade, med risiko for sammenstyrtning grundet den trænedbrydende puds, burde have været betegnet K3, tilsvarende et hul i et tag, og dermed allerede af den grund er fejlbeskrevet med dækningspligt til følge.

Når indklagede fremlægger bemærkninger indhentet fra OBH-gruppen, er disse fyldt med formodninger og gætværk – det er klart, at OBH-gruppen gerne ser, at deres sagkyndige var opmærksom på alle bygningsmæssige problematikker ved besigtigelsen, og derfor formoder, at ovenstående K2, også var tilsigtet at beskrive det omdiskuterede forhold. Dette er dog i bedste

fald udtryk for efterrationalisering og urealistiske forventninger til den bygningssagkyndige, som har udarbejdet rapporten.

På tidspunktet for købernes overtagelse af ejendommen, var der ikke tegn på hverken reparation eller andet på den pågældende gavl, som man kan se af følgende foto:
…
Ydermere skal fremhæves det forhold, at en muret gavl er almindelig praksis på [ø], især i tilfælde som dette, hvor en ejendom har gennemgået en gennemgribende renovering."

Nævnet har også modtaget selskabets brev af 28/8 2019.

Nævnet har modtaget bilag fra sagen. Nævnet har bl.a. modtaget salgsopstilling, energimærke, klagerens police på ejerskifteforsikringen og fotos af klagerens hus.

Af klagerens advokats mail af 6/3 2016 til ejendomsmægler fremgår bl.a.:

"Efter aftale med køberne fremsendes herved venligst opdateret status på handlen.

Forbehold
…
At køberne kan lade ejendommen gennemgå af egen sagkyndig, herunder i relation til bindingsværk. **Gennemgang gennemført – den gav ikke anledning til yderligere – OK opfyldt.**
…
Når de resterende forbehold er opfyldte, vil jeg fremsende udkast til skøde til jeres godkendelse.

Af de resterende forbehold, forventes købernes forhold endeligt afklaret primo den kommende uge, og det forventes ligeledes, at sælgers udestående er afklaret i den kommende uge.

Det forudsættes således fra købernes side, at overtagelsesdagen d. 1/5 overholdes af parterne."

Af taksatorrapport af 20/2 2019 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsesdato: 10.04.2019
…
Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse
Anmeldelse: Råd i skjult bindingsværk som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, i gavl mod have. Hvilken bygningsdel samt alder og evt. afskrivningstabel: Det er svært at vurdere alderen på selve muren. Den er formentligt fra opførelsen … Pudsen er også svær at aldersbestemme, der er dog anvendt hønsenet og rådskaden er ganske fremskreden, hvorfor overpudsningen har bestået længe. Min vurdering er 40-50 år for puds …
…
Lige over markeringen på billedet løber der bindingsværk vandret og det er her jeg mener at den bygningssagkyndige burde have bemærket at der muligvis var noget bindingsværk bag væggen.

Ved besigtigelse blev der taget hul her for at undersøge omfang. – der var også massive rådskader som ses på det sidste billede i rapporten.
…
Her var der engang bindingsværk, men som det ses til højre er det mere eller mindre rådnet væk. Og som det også tydeligt ses på billedet, forsætter bindingsværket fra facaden rundt hjørnet og videre i gavlen.
…

4. Årsag til skade
Årsagen til skaden er med sikkerhed at træværket er blevet muret over samt pudset over således dette ikke kan ånde, hvilket er håndværksmæssigt uforsvarligt.

5. Beskrivelse af skadesomfang
Der er tale om hele gavlen som ses på det øverste billede i rapporten.

6. Beskrivelse af skadeudgifter

- Demontering af gavlvæg (ikke af bagmur da de ikke er bundet sammen)
- Afrensning af rådskadet træ samt bortkørsel af affald
- Opmuring af gavl (tegl)
- Puds med armeringsnet
- Malerbehandling med samme farve som nu

Alternativt kunne man eventuelt nøjes med at banke puds ned og erstatte det rådskadede bindingsværk med tegl og pudse op igen.

Det vurderes at udbedringen vil koste omkring 100.000 Kr. + moms.

7. Afgørelse (førstehåndsvurdering)
Det er min umiddelbare vurdering at rådskaden opfylder forsikringsbetingelsernes pkt. 4B, da der er tale om en aktuel skade der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Vær dog opmærksom på, at TR indeholder K2-anmærkning om overpudset bindingsværk. Kunden forklarer, at de af ejendomsmægler fået at vide, at TR's K2-anmærkning alene vedrører facader, ikke gavlen.

8. Vurdering af regres (førstehåndsvurdering)
BS har anmærket med K2.

Ved ny overfladebehandling kan bindingsværk ikke umiddelbart ses, men det kan høres, hvis man banker på overfladen. Med tre sider af bygning med synligt bindingsværk burde BS have fået mistanke om bindingsværk i denne gavl (4. side).

Ifølge kunden (oplysning fra ejendomsmægler?) vedrører K2-anmærkningen dog ikke netop gavlen.

Tvivl om rækkevidde af anmærkning?
…

10. Aftaler med kunden

Ved besigtigelsen er det aftalt med kunden at vi vender tilbage hurtigst muligt med oplysning om hvorvidt vi fastholder tidligere afgørelse eller at denne bliver ændret til en anden.

Det er blevet oplyst til kunden at forsikringen ikke dækker advokatudgifter og at vi anbefaler at han snarest muligt får afsluttet sagen hos hans advokat da det blot vil medføre udgifter til kunden selv."

Af byggefirmas overslag af 20/3 2019 til klageren fremgår bl.a.:

"Renovering af gavl består af:

- Fjernelse af ydre murværk.
- Fjernelse af bindingsværk pga. råd.
- Indervæg bibeholdes.
- Genopbygning af ydermur, som udføres i mursten, ekskl. bindingsværk.
- 2 stk. egetræstolper kobles til det eksisterende bindingsværk, dvs. 1 stolpe i hver side af gavl.
- Ydermur pudses med mørtel.
- Ydermur males, som eksisterende.

- Stillads/afdækning

Pris ekskl. moms kr. 104.000.00"

Af selskabets mail af 11/4 2019 til OBH-gruppen fremgår bl.a.:

"Anmeldelsen vedrører råd i overpudset bindingsværk på ejendommens gavl. Køber af ejendommen har forklaret, at hun ikke var klar over, at der var bindingsværk i gavlen. Bygningen fremstår med bindingsværk i de to facader samt den ene gavl. I den anden – og nu beskadigede – gavl er bindingsværket overpudset og har dermed ikke været synligt på overtagelsestidspunktet.
…
Vedrørende K2-anmærkningen har vores kunde/ejendommens køber forklaret, at hun af ejendomsmægler havde fået forklaret, at anmærkningen vedrørte enkelte steder i bygningens facader, hvor bindingsværk var overpudset.

Jeg skal venligst bede dig uddybe, om anmærkningen i tilstandsrapporten som anført af vores kunde/ejendommens køber og ejendomsmægler alene angik facaderne, eller om anmærkningen tillige angik den gavl, der i sin helhed fremstår overpudset.

Jeg vedhæfter tilstandsrapporten og forsiden af salgsopstillingen, hvor gavlen med det usynlige' bindingsværk ses."

Af OBH-gruppens mail af 11/4 2019 til selskabet fremgår bl.a.:

"Konsulenten kan i sagens natur ikke huske sagen længere.

Rent logisk må bemærkningen dække det bindingsværk, hvor man visuelt kan se, at der er sket overpudsning."

9. 93602

Af byggerådgivers mail af 22/8 2019 til klageren fremgår bl.a.:

> "Byggeskik – tilstandsrapport - min opfattelse af sagen:
> Bindingsværk forekommer i mange ældre huse på [ø], men bindingsværk i gavle forekommer kun i et mindre antal huse. Gavlvægge ses fortrinsvis fuldmurede.
>
> At kun den ene gavl umiddelbart skulle have bindingsværk er ikke usædvanligt, da huset er ældre og renoveret i flere omgange.
>
> Gavlen mod vest fremstod ved tilstandsrapportens udfærdigelse med helpudset overflade – uden synligt bindingsværk, men med mindre smårevner i overfladen (benævnt K1). De i tilstandsrapporten nævnte skader på bindingsværk (benævnt K2) kan derfor alene have omhandlet de synlige dele af bindingsværket, dvs. i facader og østgavl. Noten er afgørende og understøtter dette, idet det tydeligt fremgår at bindingsværk er synligt repareret med puds. Vestgavlen er dermed udelukket.
>
> Den bygningssagkyndige har efter min opfattelse ikke kunnet bedømme om der var bindingsværk skjult inde i vestgavlen bag et tykt lag puds. De omfattende skader på gavlen er derfor at betragte som skjulte og dermed dækningsberettigede skader.
> …
> Kommentarer til møde med skadekonsulent d. 10.4.2019:
> Mødet, hvor jeg var bisidder, foregik i en meget positiv ånd. Skadekonsulenten virkede klart overrasket over de skjulte skaders tilstedeværelse og disses omfang. Skadekonsulenten gav ikke et direkte tilsagn om dækning af skaden, men gav tydeligt udtryk for, at det var en skjult skade. Skadekonsulenten gav på intet tidspunkt til kende, at han var uenig i klagens indhold, han gjorde ikke indsigelse og indgik ikke i diskussion herom. Derfor var klager og undertegnede efter mødet helt overbeviste om, at der var enighed om dækning af forholdet."

Af forsikringsbetingelserne E21 fremgår bl.a.:

> "**4. Hvilke skader dækker forsikringen**
> A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
>
> B 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 bygninger, 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
> …
> **5. Hvilke skader dækkes ikke**
> ...

10. 93602

> B Forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten …, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, som er opført i 1850, den 29/4 2016. Ejendommens vestvendte gavl har en helpudset overflade uden synligt bindingsværk, mens den østvendte gavl og de to øvrige ydervægge har synligt bindingsværk. Klageren anmeldte den 9/12 2018, at det til hendes overraskelse havde vist sig i forbindelse med udskiftning af en hjørnestolpe, at den vestvendte gavl indeholdt bindingsværk, samt at der var råd i bindingsværket. Taksator besigtigede ejendommen den 10/4 2019 og konkluderede, at bindingsværket i den vestvendte gavl var rådskadet. Selskabet afviste dog at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold var nævnt i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapportens beskrivelse af facader/gavle fremgår det med karakteren K2, at "Bindingsværk er overpudset og med trænedbrydning. Note: Bindingsværk er repareret med mørtel, hvilket er uhensigtsmæssigt, da mørtel kan medføre fugtophobning". Det fremgik endvidere med karakteren K1, at "Murede tavl i bindingsværksfacade og pudsede flader er revnet og med mangelfuld vedhæftning samt mindre afskalning. Note: Skaden er af mindre omfang".

Klageren ønsker, at selskabet skal dække udgiften til udbedring af skaden og har indhentet et overslag på 104.000 kr. plus moms fra et byggefirma. Overslaget omfatter "Fjernelse af bindingsværk pga. råd" og genopbygning af ydervæg i mursten.

Klageren har blandt andet anført, at bemærkningen i tilstandsrapporten med karakteren K2 "alene beskriver en reparation af bindingsværk", men "på ingen måde det forhold … at hele den ene gavl er overpudset bindingsværk". Klageren har også anført, at hvis det var hensigten, at bemærkningen skulle beskrive det faktiske forhold, er der tale om en uklar og upræcis formulering.

Klageren har endvidere anført, at det må overvejes, om karakteren K3 burde have været anvendt, da der er tale om en overpudset bindingsværksfacade med risiko for sammenstyrtning, og at udtalelsen fra det firma, der udarbejdede tilstandsrapporten, rummer formodninger og gætværk, som er udtryk for efterrationalisering og urealistiske forventninger til den bygningssagkyndige, som udfærdigede tilstandsrapporten.

Klageren har tillige anført, at det er almindeligt i det område, hvor hendes ejendom er beliggende, at have en muret gavl i et bindingsværkshus, især i en ejendom, der har gennemgået en renovering. Klageren har også anført, at hun havde fået oplyst i forbindelse med købet af ejendommen, at beskrivelsen med karakteren K2 i tilstandsrapporten kun vedrørte hjørnestolpen.

Selskabet har blandt andet anført, at det anmeldte forhold må anses som en aktuel skade, men at det ikke går ud over, hvad der er nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har uddybende anført, at oplysningen i tilstandsrapporten om, at bindingsværket er overpudset og med trænedbrydning, må anses for en generel beskrivelse af ejendommen, idet den bygningssagkyndige ikke specificerer, hvor forholdet er konstateret. Selskabet har i den forbindelse også anført, at det både fremgår af salgsopstillingen og energimærket, at ejendommen er et bindingsværkshus.

Selskabet har også anført, at skaden ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da den skaderamte gavl ikke er bærende, og at det derfor var korrekt at anvende karakteren K2.

Af taksatorrapport af 20/2 2019 fremgår det blandt andet, at "Det er svært at vurdere alderen på selve muren. Den er formentligt fra opførelsen … Pudsen er også svær at aldersbestemme, der er dog anvendt hønsenet og rådskaden er ganske fremskreden, hvorfor overpudsningen har bestået længe. Min vurdering er 40-50 år for puds … Ved besigtigelse blev der taget hul her for at undersøge omfang – der var også massive rådskader som ses på det sidste billede i rapporten … **4. Årsag til skaden** Årsagen til skaden er med sikkerhed at træværket er blevet muret over samt pudset over således dette ikke kan ånde, hvilket er håndværksmæssigt uforsvarligt. **5.**

12. 93602

Beskrivelse af skadesomfang Der er tale om hele gavlen som ses på det øverste billede i rapporten. **6. Beskrivelse af skadeudgifter** … Demontering af gavlvæg (ikke af bagmur da de ikke er bundet sammen) … Afrensning af rådskadet træ samt bortkørsel af affald … Opmuring af gavl (tegl) … Puds med armeringsnet … Malerbehandling med samme farve som nu. Alternativt kunne man eventuelt nøjes med at banke puds ned og erstatte det rådskadede bindingsværk med tegl og pudse op igen. Det vurderes at udbedringen vil koste omkring 100.000 Kr. + moms. **8. Vurdering af regres** … BS har anmærket med K2. Ved ny overfladebehandling kan bindingsværk ikke umiddelbart ses, men det kan høres, hvis man banker på overfladen. Med tre sider af bygning med synligt bindingsværk burde BS have fået mistanke om bindingsværk i denne gavl (4. side) … Tvivl om rækkevidde af anmærkning?".

Af byggerådgivers mail af 22/8 2019 til klageren fremgår det blandt andet, at "Bindingsværk forekommer i mange ældre huse på [ø], men bindingsværk i gavle forekommer kun i et mindre antal huse. Gavlvægge ses fortrinsvis fuldmurede. At kun den ene gavl umiddelbart skulle have bindingsværk er ikke usædvanligt, da huset er ældre og renoveret i flere omgange. Gavlen mod vest fremstod ved tilstandsrapportens udfærdigelse med helpudset overflade – uden synligt bindingsværk, men med mindre smårevner i overfladen (benævnt K1). De i tilstandsrapporten nævnte skader på bindingsværk (benævnt K2) kan derfor alene have omhandlet de synlige dele af bindingsværket, dvs. i facader og østgavl. Noten er afgørende og understøtter dette, idet det tydeligt fremgår at bindingsværk er synligt repareret med puds. Vestgavlen er dermed udelukket. Den bygningssagkyndige har efter min opfattelse ikke kunnet bedømme om der var bindingsværk skjult inde i vestgavlen bag et tykt lag puds. De omfattende skader på gavlen er derfor at betragte som skjulte og dermed dækningsberettigede skader".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at dække udgiften til udbedring af den rådskadede gavl under henvisning til, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5 B.

13. 93602

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det nævnes flere steder i tilstandsrapporten, at ejendommen er et bindingsværkshus, blandt andet i bygningsbeskrivelsen, og at tilstandsrapporten ikke rummer oplysninger om, at det kun er ydervæggen i den østvendte gavl og de to andre ydervægge, som er lavet af bindingsværk. Nævnet bemærker i øvrigt, at det fremgår af både salgsopstilling og energimærket, at ejendommen er et bindingsværkshus.

Nævnet har også lagt vægt på, at oplysningen i tilstandsrapporten om, at bindingsværk er overpudset og med trænedbrydning fremtræder som en generel anmærkning, der gælder for hele bygningen.

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.

Peter Thønnings