

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 30. juni 2021 blev i sag nr. 96352:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog huset, der er opført i 1966, den 1/4 2018. I klageskema af 14/1 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er en K2 skade på facadebeklædningen, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Skaden er på selve bygningen. Sagkyndig erklæring på tilstedeværelsen af skaden er indhentet fra [klagerens byggesagkyndige] og er dækningsberettiget. TRYG ønsker ikke at dække skaden og svarer forskelligt herpå at undertegnet kan klage til Disciplinær- og klagenævnet, træbeklædningen er ikke monteret forkert dog meget vedligeholdelseskrævende. Der er ikke fundet skade på træfacaden. Alligevel henvises den ikke fundne skade til forhold ved den omkringliggende grund som dækkes af en anden forsikring. Yderligere detaljer findes i vedhæftet bilag.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At TRYG erkender skaden og dækker reparationsudgiften som er fastsat ud fra, hvad det vil koste at genoprette skaden ud fra samme byggemåde og materialevalg. Undertegnet betaler merprisen for den tidssvarende løsning. At TRYG dækker advokat omkostninger samt udgiften til den byggesagkyndig erklæring. Undertegnet vælger selv håndværker der udfører arbejdet."

I vedlagte bilag til klagen har klageren bl.a. anført:

"Undertegnet er uenig i en afgørelse, som mit forsikringsselskab har truffet omkring træfacadebeklædning og har forsøgt at få afgørelsen ændret, hvorfor jeg nu klager til Ankenævnet for Forsikring.

Klagen vedrører min egen private ejerskifteforsikring hos TRYG, som er etableret i Danmark.

Klagen angår et konkret økonomisk mellemværende TRYG og undertegnet.

Undertegnet har haft kontakt til klageafdeling i forsikringsselskabet, men denne har ikke ændret på deres afgørelse. TRYGs begrundelse for sin afgørelse er blevet hold op imod forsikringsbetingelserne.

Uenigheden mellem forsikringsselskab og undertegnet fremgår i vedhæftede dokumentation.

Vedhæftet bilag følger den kronologiske rækkefølge for e-mailkorrespondancen med dertilhørende vedhæftninger mellem TRYG og undertegnet. Listen er angivet herunder.

- 1 E-mail fra [klageren] 03122018_Inkl. Vedhæftning.pdf
 - o En kopi af tilstandsrapporten
 - o En kopi af købsaftalen
 - o Byggeteknisk gennemgang af [klagerens byggesagkyndige].pdf
- 2 E-mail fra [klageren] 29122018.pdf
- 3 E-mail fra [klageren] 07022019.pdf
- 4 E-mail fra TRYG 19022019 og [klageren] 05032019.pdf
 - o Svarskrift.pdf
- 5 E-mail fra [klageren] 22042019.pdf
- 6 E-mail fra TRYG 15052019_Inkl. Vedhæftning.pdf
 - o Svarskrift på skade.pdf
- 7 E-mail fra [klageren] 03092019.pdf
- 8 E-mail fra TRYG 19092019.pdf
- 9 E-mail fra [klageren] 22092019.pdf
- 10 E-mail fra TRYG 02102019_Inkl. Vedhæftninger.pdf
 - o Svar fra Kvalitet.pdf

Bemærk venligst at uenigheden omfatter skade på træfacadebeklædning. Vedhæftet bilag '1 E-mail fra [klageren] 03122018_Inkl. Vedhæftning.pdf' beskriver anmeldelsen på facadebeklædningsskaden. I vedhæftet bilag '4 E-mail fra TRYG 19022019 og [klageren] 05032019.pdf' har TRYG valgt at samle fire anmeldte skadessager.

Skadesanmeldelsen på træfacadebeklædningen er den sidste af fire, som nu bliver behandlet af undertegnet, hvor udfaldet på de tre andre sager er afsluttet positivt.

Sagens kompleksitet og størrelse er anselig for undertegnet. Der henvises til al fremsendt dokumentation samt størrelse af omkostninger for udbedring af skaden. Såfremt der kommer yderligere forklaringer fra TRYG, beder undertegnet om at få forhåndsgodkendt at selskabet dækker advokatomkostninger, som undertegnet afholder i forbindelse med selskabets behandling af indværende sag.

Udover de anførte ovenstående oplysninger under 'Kort redegørelse for sagen' kan undertegnet tilføje følgende.

I tilsynsrapporten er der ikke angivet, at der er en K2 skade på facadebeklædningerne. I forbindelse med sagen har der været indhentet sagkyndig erklæring fra [klagerens byggesagkyndige], som findes i vedhæftet bilag '1 E-mail fra [klageren] 03122018_Inkl. Vedhæftning.pdf'.

Definitionen på skadestypen er:

Alvorlige skader K2

Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele

Som angivet i den sagkyndig erklæring:

'Der er tale om en klassisk K2 skade stadigvæk, hvor facadebeklædning fugtpåvirkes og dermed nedbrydes relativt hurtigt. I værste fald kan der også være risiko for skader på bagvedliggende konstruktioner, (råd og svamp).'

'træfacaden erstattes af et uorganisk materialer, der er bedre egnet som sokkel.'

Skaden nedsætter derfor brugbarhed nævneværdigt og vil på sigt kun eskalere, hvor helbredet ligeledes vil blive påvirket. Samme tendens vil ligeledes gældende for husets værdi.

Der er blevet indhentet tilbud for udbedring af skaderne på facadebeklædningen. Tilbuddet for udbedring findes i vedhæftet bilag '11 Økonomi_ Facadebeklædningerne som eksisterende'. TRYG dækker nemlig kun som eksisterende forhold iht. policen. Forbedringer af bygningsdelen, hvor træfacaden erstattes af et uorganisk materialer, betales af undertegnet.

På tilbudstidspunktet afgivelse udgjorde omkostningerne for udbedring som eksisterende forhold 96.875 kr. inklusiv moms.

Økonomi for potentielle skader på bagvedliggende underlag er ikke inklusiv i ovenstående pris. Modtaget tilbud omfatter heller ikke genhusning, årstidskonsekvenser som vinterinddækning, advokat, byggestop forårsaget af TRYG. Disse forventes dækket af TRYG.

Hvis sagen vindes af undertegnet, forventes udgiften til den byggesagkyndige på 4.468,75 kr. at blive dækket. To sager er vundet og med indeværende ville det således blive den tredje. Se vedhæftet bilag '12 Udgift til byggesagkyndige'.

Fastsættelse af reparationsudgiften for TRYG, hvor der er taget højde for afskrivningstabel E beløber sig således på:

$$96.875 * 0,30A) * 0,37B) + 96.875 * 0,70C) * 1,0D) + 4.468,75 = 82961,39 \text{ kr. inklusiv moms}$$

Efter overtagelse af huset efterspurgte undertegnet hvad denne havde renoveret. Der er i salgsopstillingen oplyst at huset har været igennem en stor opdatering. Tidligere ejer oplyste herunder træfacaderne opbygning, som blev udskiftet i forbindelse med montering af vinduer. Således vides også hvilke er de oprindelige.

A) Udgør træfacadeprocenten ved bad og køkken samt de to værelser mod øst.

B) Træfacaderne er fra 1966. Således er bygningsdelen 2021-1966 = 55 år. Tabel E angiver verstatningsprocent på 37.

C) Udgør den totale træfacadeprocent minus A)

D) Træfacaderne er udskiftet med vinduerne som er produceret april 2000. Således er bygningsdelen januar 2021- April 2000 = 20,75 år. Tabel E angiver erstatningsprocent på 100.

Træfacadebeklædningernes lokation er markeret på plantegning i vedhæftet bilag '13 Tegninger'. Ældre tegninger inkl. snittegninger er ligeledes tilføjet herunder.

Fotos af træfacadebeklædning fremgår af '14 Fotos'. I den forbindelse bedes især bemærke billede nr. 1.1 til og med 1.3. På billede nr. 1.1 gengives TRYGs eget fotodokumentation i vedlagt bilag '10 E-mail fra TRYG 02102019_Inkl Vedhæftninger.pdf' på PDF side 6. Billede nr. 1.2 og 1.3 er taget vinkelret på facaden og viser skaden. Billede vinklen for dokumentation af skader er essentiel."

Selskabet har i brev af 10/2 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"2.0 Indledning

Der klages over, at selskabet ikke kan tilbyde dækning for forhold vedrørende ejendommens træfacade over den tegnede ejerskifteforsikring.

Klager overtog ejendommen den 1. april 2018 (Købsaftale del af klagers bilag 1), og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1601 uden ekstrasikring hos os (bilag A police; bilag B betingelser)

Forsikringen er tegnet for en fem årig periode, og med en selvrisiko på 5.000 kr. Af ethvert forhold.

Til grund for den tegnede forsikring lå en tilstandsrapport udarbejdet den 7. juli 2017 (bilag D).

3.0 Kort sagsfremstilling

Den 3. december 2018 modtog selskabet en anmeldelse af en række forhold (Klagers bilag 1) med anmeldelsen fulgte en rapport fra kundes rådgiver [klagerens byggesagkyndige] (del af klagers bilag 1).

Selskabet sendte den 13. december 2018 en mail til klager (bilag C), hvori selskabet meddelte, at vandskaden var sendt til Husforsikringen, samt at en taksator ville foretage besigtigelse af ejendommen.

Denne besigtigelse fandt sted den 10. januar 2019, og den 14. januar 2019 modtog selskabet en rapport fra taksator (bilag D).

På baggrund af denne rapport sendte selskabet den 19. februar 2019 en mail til klager, hvori selskabet meddelte, at forholdet omkring træfacaden ikke var dækket over forsikringen (bilag E).

Den 23. april 2019 modtog selskabet en mail fra klager, hvori klager gjorde indsigelser mod den trufne afgørelse vedrørende facadebeklædningen (bilag F).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 15. maj 2019 (bilag G), hvor selskabet fastholdt, at facadebeklædningen ikke var monteret forkert; men belægningen var for høj.

Den 4. september 2019 modtog selskabet en mail fra klager, hvori klager gjorde indsigelser med afgørelsen (bilag H).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 19. september 2019 (bilag I).

Den 23. september 2019 modtog selskabets klageansvarlige afdeling en mail fra klager (bilag J).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 2. oktober 2019 (bilag K), hvor selskabet fastholdt den trufne afgørelse vedrørende facaden.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4.0 Ejendommen

Der er tale om et traditionelt opført parcelhus fra 1966 med en tilbygning fra 1985.

5.0 Tilstandsrapporten

Der er ikke i [tilstandsrapporten fra 7/7 2017] anmærkninger vedrørende facadebeklædningen.

Imidlertid er der i [den tidligere tilstandsrapport] (fremlagt af klager), som i henhold til købsaftalen også var udleveret til klager i forbindelse med handlen, følgende anmærkning i tilstandsrapporten

2.2 Beklædninger

K2

Træbeklædning er generelt ført for tæt til terræn og er nedbrudt i bunden.
Note: Træbeklædning ført for tæt på terræn opfugtes let og nedbrydes dermed.

6.0 Købsaftale

Af købsaftalen side 9 fremgår det, at klager havde fået udleveret tidligere tilstandsrapporter.

Herudover er der ikke oplysninger i købsaftalen, der har betydning for sagens vurdering.

7.0 Forsikringen.

I policen er der indført en række klausuler, der ikke har betydning for vurderingen af denne sag.

7.1 Betingelserne

7.1.1 Hvad er omfattet af forsikringen

Af betingelsernes pkt. 2.1 fremgår det, at forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, dog med undtagelse for, om det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Dette medfører, at forsikringen ikke dækker forhold på grunden, uagtet om sådanne forhold medfører skade på bygningen, medmindre forsikringen er tegnet med Ekstrasikring. Den gældende forsikring er ikke tegnet med Ekstrasikring.

7.1.2 forsikringens skadebegreb.

I betingelsernes pkt. 3.1 er en dækningsberettigende skade defineret som en række fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Herudover dækker forsikringen fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne. Begrebet nærliggende risiko er endvidere defineret i betingelserne pkt. 3.1.

7.1.3 Undtagelser for dækningen

I henhold til betingelsernes pkt. 5.1 dækker forsikringen ikke forhold nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Af betingelsernes pkt. 5.4 fremgår det, at forsikringen ikke forhold, som det godtgøres, at klager havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse.

8.0 Bevisbyrderegler

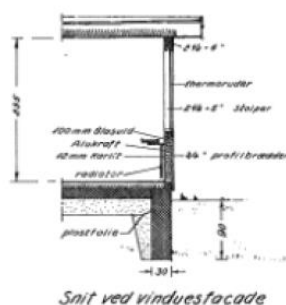
Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

9.0 Vores vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager overtog ejendommen 1. april 2018, og ca. ½ år efter indhentede en rapport fra firmaet [klagerens byggesagkyndige].

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at træbeklædningen på ejendommens formur er ført for tæt på terrænet, hvilket svarer til anmærkningen i den tidligere tilstandsrapport, der var udlævet til klager i forbindelse med indgåelse af handlen.

I de originale godkendte tegninger fra Weblager.dk kan det konstateres, at ejendommen er opført med sokkel, sat at der under fremspring til ydermuren er skal være luft ned til terræn.



I forbindelse med vores besigtigelse af ejendommen kunne det konstateres, at dette luftrum ikke længere eksisterer, hvilket blandt andet er dokumenteret ved dette foto:



Af rapporten fra klagers rådgiver fremgår det blandt andet, at rådgiveren ikke kender den bagvedliggende konstruktion; samt at træbeklædningen går helt til flisebelægningen. Sidstnævnte er bekræftet ved vores besigtigelser.

Ud fra disse oplysninger er det fortsat vores opfattelse, at forholdet reelt består i, at terræn er for tæt på beklædningen, samt at dette kan udbedres ved en sænkning af terræn/belægningen, således at den kommer i overensstemmelse med de originale tegninger.

Der er således ikke tale om forhold ved bygningen, men forhold ved grunden, hvilket ikke er omfattet af den tegnede forsikring.

Vi kan allerede af denne årsag ikke tilbyde dækning over den tegnede forsikring.

Herudover kunne vi ikke ved besigtigelsen konstatere, at der var sket skade på facadebeklædningen. Der er således ikke konstateret reel nedbrydning af facadebeklædningen, eller mere nedbrydning end hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi finder det endvidere ikke dokumenteret, at der er nærliggende risiko for skade som defineret i betingelserne.

I betingelsernes pkt. 3.1 er en dækningsberettigende skade defineret som en række fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

En træbeklædt facade kræver mere vedligeholdelse og opmærksomhed end en muret facade, og det er fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Hvorvidt forholdet er omtalt i tilstandsrapporten, har først betydning for sagen vurdering, når det er fastslået, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvilket det ikke gør.

Herudover fremgår det af tilstandsrapporten, at den bygningssagkyndige ved en visuel gennemgang af ejendommen skal registrere forhold, der afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På det foreliggende finder vi ikke, at den bygningssagkyndige har tilsidesat denne forpligtigelse, men hvis I fortsat er af den opfattelse, at den bygningssagkyndige burde have beskrevet forholdet, er det noget I må tage op med den bygningssagkyndige, idet vi ikke hæfter for eventuelle fejl begået af den bygningssagkyndige.

Herudover er det selskabets opfattelse, at klager via den tidligere tilstandsrapport, der var udleveret i forbindelse med handlen, at træbeklædningen generelt var ført for tæt på terræn.

Klager har derfor i forbindelse med sin beslutning om købet af ejendommen haft mulighed for at undersøge denne del nærmere, samt medtage dette i sin vurdering af, om klager ville erhverve ejendommen og i givet fald til hvilken pris.

Selskabet finder det således godtgjort, at klager på baggrund af den tidligere tilstandsrapport, der også er udarbejdet i 2017, har haft kendskab til, at træfacaden var ført for tæt på terræn, inden forsikringens tegning, hvorfor vi under henvisning til betingelsernes pkt. 5.4, ligeledes af denne årsag må afvise dækningen.

I relation til klagers krav om betaling af omkostninger henledes nævnets opmærksomhed på, at i henhold til Ankenævnets vedtægter bærer hver part egne omkostninger for sagen førelse for nævnet.

Herudover er det selskabets opfattelse, at klager kunne have anmeldt forholdet unde rapporten fra [klagerens byggesagkyndige], samt at rapporten ikke har medvirket til en løsning af sagen, hvorfor vi ikke vil kunne tilbyde at dække den omkostning.

Herudover er selskabet ikke for nærværende gået ind i en vurdering af det fremsatte kravs økonomiske størrelse, idet selskabet er af den opfattelse, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold."

Klageren har i brev af 6/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"Med henvisning til TRYGs svar den 10.02.2021, afsnit 9.0 tilføjes herunder forudgående historik.

Efter overtagelse af huset havde undertegnet besøg af en håndværker i maj 2018. Denne gjorde opmærksom på at huset kun havde tagnedløb på nordsiden, og undertegnet skulle kontakte TRYG. Den 14.05.2018 kontaktede undertegnet TRYG, se bilag '101 E-mail fra [klageren] 14052018'. Det var første gang, at undertegnede kontaktede TRYG vedrørende en skade.

Den 22.05.2018 blev ejendommen besigtiget af TRYGs taksator. Under inspektionen blev tilbudt om at gennemgå tidligere tilstandsrapport til sammenligning afslået. I forlængelse af inspektionen nævnte taksatoren selv, at der måske kunne være andre lignende forhold ved ejendommen.

På baggrund af taksatorens kommentar, samt daværende sags udvikling og læring omkring dialog med et forsikringsselskab, valgte undertegnet at kontakte en byggesagkyndig for at få undersøgt ejendommen. Derfor foreligger der en rapport ca. ½ år efter overtagelse af ejendommen.

Kommentar til TRYG Indlæg 1 fra 10.02.2021:

- Afsnit 7.1.3: Med henvisning til betingelsernes pkt. 5.4 afsnit 1. De gældende forhold for ejendommen, som undertegnet havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse, er oplyst i den gældende tilstandsrapport.
- Afsnit 7.1.3: Med henvisning til betingelsernes pkt. 5.4 afsnit 2. Det gælder dog ikke i forhold til skader, som den sikrede får kendskab til ved rapport fra en teknisk revisor. Dette kendskab er belyst ved rapporten fra [klagerens byggesagkyndige].
- Afsnit 7.1.3: Af betingelsernes pkt. 5.4 fremgår det yderligere, at det er forudsat, at skaderne ikke er omtalt i hverken tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten. Skaden er ikke omtalt i den gældende tilstandsrapport. Der er fornuftsstridig, hvis en tidligere ugyldig version 1, 4 eller 10 skulle være gældende.
- Afsnit 9.0: Undertegnet (enhver køber) stoler på at gældende tilstandsrapport er udført korrekt iht. gældende love og regler. At betvivle indholdet i en tilstandsrapport, samt undersøge det nærmere er absurd og imod konceptet hvad en tilstandsrapport er.
- Afsnit 9.0: Undertegnet er ikke byggesagkyndig og har ikke egenskaberne til at vurdere, om en konstruktion er udført korrekt eller ej. Der indhentes viden og udtalelser fra fagfolk, som eksempelvis beskrevet under historik.
- Afsnit 9.0: Fremlæg venligst bevis for postulatet om, at klager har egenskaberne til at kunne bedømme om træbeklædning er ført for tæt på terræn."

Selskabet har i kommentar af 30/3 2021 til nævnet bl.a. anført:

"For god ordens skyld skal jeg oplyse, at begge tilstandsrapporter, og købsaftalen er fremlagt af klager under bilag 1.

Herudover indeholder klagers indlæg ikke oplysninger eller anbringender, der kan medføre en anden opfattelse af sagen, idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget tilbud på udskiftning af træværk. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af den tidligere tilstandsrapport fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter: Registrering og note:
A Beboelse	
A. Primære bygningsdele	

Ankenævnet for Forsikring

10.

96352

...

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er enkelte ældre monteringshuller på facade mod nord og en mindre revne ved vindue mod vest overfor litra C.
2.2 Beklædninger	K2	Træbeklædning er generelt ført for tæt til terræn og er nedbrudt i bunden. Note: Træbeklædning ført for tæt på terræn opfugtes let og nedbrydes dermed.
2.3 Læmure	K2	De er en trapperevne mellem litra A og læmur mod sydvest. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og frostsprængninger.

Af tilstandsrapport af 7/7 2017 fremgår bl.a.:

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse	
A.	Primære bygningsdele	
...		
2. Ydervægge		
2.	Ingen bemærkninger	

Af notat fra byggeteknisk gennemgang af 2/10 2018 indhentet af klageren fremgår bl.a.:

"Tagrender

Der er to nedløbsrør på boligen, de er begge placeret på facadesiden imod vejen. (Ved den røde og den grønne pil, så er der et nedløb på tilbygningen ved den gule pil). Det betyder at der ved kraftig regn kommer mere vand end hvad tagrenderne kan føre rundt om huset, hvilket ender ud i at tagrenderne løber over og opfugter facaderne med overløb af vand og opsprøjt fra når vandet rammer belægningen.

Billede af bagsiden af huset, hvor der ikke er nedløbsrør, og så er der forkert fald på tagrenderne.

Ligesom punktet med fugerne på badeværelset var dette punkt, med karakteren K3, også med i den forrige tilstandsrapport, men i den tilstandsrapport der ligger til grund for bolighandlen, er punktet udgået.

Da der sker en opfugtning af facadebeklædningen nede ved jorden, er der også her tale om et punkt der jf. skadesbegrebet i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1 hører ind under ejerskifteforsikringen.

Læs evt. igen på side 5.

Pkt. 2.2 beskriver med en K2:

Træbeklædning er generelt ført for tæt til terræn og er nedbrudt i bunden.

På baggrund af ovenstående skal skaden være dækket på ejerskifteforsikringen, da køber ikke har haft mulighed for at tage forbehold for disse skader.

Dags:	Karakter:	Regulering og note
A) Skade		
A. Primær tagetagsdel		
1. Tagkonstruktion/tegningsskema		Der er begyndende delaminering af krydsfinerplader enkelte steder.
1.8 Udvendig hængsel ved tag	K2	Note: Tagetagsdelens opbygning.
1.8 Tagetagsdel	K2	Der er rustning i tagetagsdel mod øst, og der mangler tagetagsdel flere steder (der er kun et sted mod vest).
1.8 Spær og lægter	K1	Der er enkelte fugtskader og rustfrynser på spær i taget, men der er ikke nogen fugtskader i området ved tagetagsdel.
1.10 Undertag/underskygning	K1	Enkelte steder er der huller i undertaget, og undertaget er ikke tætstående til væggen/bænk i taget. Note: Undertaget har mistet sin funktion som ekstra sikring mod indtrængning af vand til de underliggende konstruktioner i området med huller og væggen/bænk.
1.11 Ventilator	K2	Ventilationen af tagrummet er for ringe og sikrer ikke teknisk luftskifte. Note: Mængden af ventilation kan give oplysning og sikring og nedbrydning af konstruktionen i tagrummet.
1.12 Indet Ventilationsbånd	K1	Der er flere steder, hvor ventilationsbånd under rygning og grater har sluppet til taget. Note: Skadevirkningen K1 afhænger af, om der er intakt undertag flere steder.

Her vil der erfaringsmæssigt opstå råd i bunden af træbeklædningen, da det er her opsprøjtet vil ramme.

På den baggrund er det min vurdering at skaden hører ind under ejerskifteforsikringens dækning. Sælger har fjernet en del af træbeklædningen i bunden og opsat nogle inddækninger, dette for at fjerne det skadede træ og for at få punktet 2.2 i den gamle tilstandsrapport til at udgå.

Her kan man se at overløb skader træbeklædningen, hvorfor at skaden skal dækkes på ejerskifteforsikringen.

Facadebeklædning

Sælger har monteret inddækninger i bunden af facadebeklædningen. Inddækningerne er monteret så lavt at de reelt ikke vil gøre en forskel, da vandet fra tagrenden vil sprøjte op over inddækningerne. Afstanden til belægningen er kun et par cm.

Grundet omstændighederne med tagrenderne er der en øget risiko for at træbeklædningen bliver opfugtet og rådner i bunden. I den gamle tilstandsrapport står der følgende:

Pkt. 2.2

K2

Træbeklædning er generelt ført for tæt til terræn og er nedbrudt i bunden.

2. Ydervægge		
2.1 Facadeisgavl	K1	Der er enkelte ældre monteringshuller på facade mod nord og en mindre revne ved vindue mod vest overfor Itra C.
2.2 Beklædninger	K2	Træbeklædning er generelt ført for tæt til terræn og er nedbrudt i bunden. Note: Træbeklædning ført for tæt på terræn oplyses let og nedbrydes dermed.
2.3 Løsnere	K2	Der er en træpomme mellem Itra A og løsnere mod sydvest. Note: Der er risiko for fugtindtrængning og træpommeindtrængning.
3. Vinduer og døre		
3.1 Døre	K2	Hoveddøren har begyndende delaminering i bunden. Note: Delaminering forlænges af oplysning.
3.2 Vinduer	K1	Vinduer har generelt tæthed og sprækker i træet. Note: Tæt og sprækker træ bør behandle overfladebehandles for at undgå oplysning og dermed nedbrydning af træet.
	K2	Der er en punkteret rude i værelse mod nordvest. Note: Punkteret rude giver mindre godt udsyn samt i mindre omfang varmetab. Punkteret rude er udsat for mere fugt i træet og dermed nedbrydning.

I den nye tilstandsrapport står der intet om facadebeklædningen, hvilket der burde have stået. Der er tale om en klassisk K2 skade stadigvæk, hvor facadebeklædning fugtpåvirkes og dermed nedbrydes relativt hurtigt.

I værste fald kan der også være risiko for skader på bagvedliggende konstruktioner, (råd og svamp).

En korrekt udbedring af forholdet handler om, at det nederste af konstruktionen sikres med en egentlig sokkel. Vi kender ikke til den bagvedliggende konstruktion. Men en sokkel af sten, kan udføres. Ellers skal træfacaden erstattes af et uorganisk materiale, der er bedre egnet som sokkel.

Billede af træbeklædningen der går helt til flisebelægningen/terræn.

Billede af træbeklædningen der går helt til flisebelægningen/terræn.

På baggrund af ovenstående skal skaden være dækket på ejerskifteforsikringen, da køber ikke har haft mulighed for at tage forbehold for disse skader.

Der er meget begrænset/ingen ventilation i tagrummet.

Den manglende ventilation medfører risiko for skader i form af skimmelvækst og råd. Isoleringen er lagt helt ud til undertaget. Ved besigtigelsen var det ikke muligt at konstatere følgeskader som følge af konstruktionsfejlen, men erfaringsmæssigt er der større risiko for skade/skadesudvikling jo længere at problemet er til stede. Forholdet skulle have været beskrevet i tilstandsrapporten.

På baggrund af ovenstående skal skaden være dækket på ejerskifteforsikringen, da køber ikke har haft mulighed for at tage forbehold for disse skader."

Af selskabets taksatorrapport af 10/1 2019 fremgår bl.a.:

"2. Udvendig facadebeklædnings tilslutning mod terræn.

Det anmeldte forhold omhandler generelt manglede lodret afstand mellem udvendig flisebelægning på terræn og let facadebeklædning. Let facadebeklædning af malerbehandlet krydsfinerplader, der danner brystningsmur under boligens vinduesbånd i facader (frontfoto rapport).

Det er min vurdering, at forholdet er fremkommet i forbindelse med tidligere ejers renovering af haveanlægget. Udvendig flisebelægning er hævet i kote højde, i forhold til anført på myndighedstegninger (bilag snittegning).

Det anmeldte forhold omhandler således ikke om, at de oprindelige facader er ændret ved udført istandsættelse, idet der ikke er ændret på fundaments højden m.m.

Forholdet omhandler udelukkende, at udvendigt terræn er hævet fra den oprindelige kote højde. Udvendig flisebelægningen anslås etableret for minimum 10 år siden.

Dette forhold medføre, som beskrevet i rapport fra [klagerens byggesagkyndige], risiko for opfugtning af bund af udvendig facadebeklædning, i forbindelse med regnvejr.

I forbindelse med min besigtigelse, kan der ikke konstateres skader på bygningen som følge af det anmeldte forhold.

Forholdet er ikke bemærket i tilstandsrapporten. Det er min vurdering, at den byggesagkyndige burde have bemærket forholdet!

Ankenævnet for Forsikring

13.

96352

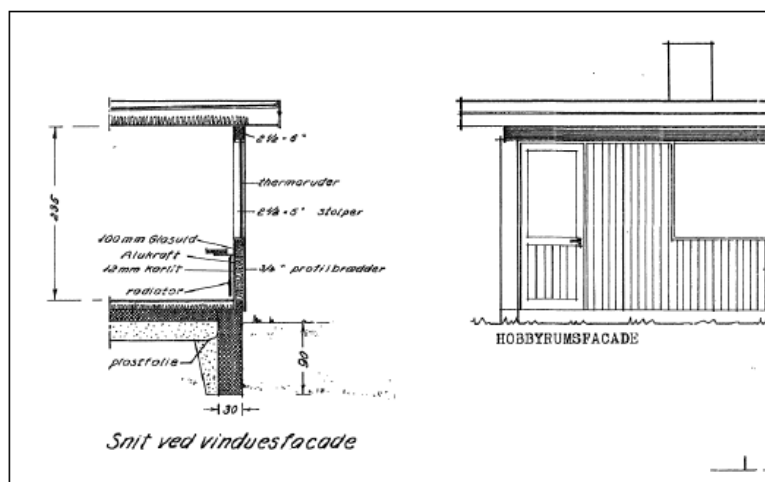
Nærværende ejerskifteforsikring er ikke indtegnet med Ekstrasikring, hvorfor forhold vedrørende forhold på grunden, ikke er omfattet af forsikringen.

Forholdet kan muligvis udbedres ved etablering af en 'stenkiste' langs med ydermurssokkel ved let beklædning. Anslået udgift anlægsgarder kr. 35.000 incl. moms.

...

Bilag

...



Udsnit af myndighedstegning fra 1965.

Bemærk indtegnet højdekote på terræn i forhold til overside fundament."

Af forsikringsbetingelserne nr. 1601 fremgår bl.a.:

"2. Hvad er omfattet af forsikringen

2.1 Bygninger

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, se dog afsnit 2.2 og 2.3

...

3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

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

...

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

5.4 Forhold sikrede kendte til før overtagelsen

Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse.

Det gælder dog ikke i forhold til skader, som den sikrede får kendskab til ved rapport fra en teknisk revisor.

Det er forudsat,

- at sikrede kendte oplysningerne inden forsikringsaftalen blev indgået.
- at skaderne ikke er omtalt i hverken tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen, der er opført i 1966, den 1/4 2018. Det fremgår af oplysningerne i sagen, at klageren den 3/12 2018 anmeldte flere forhold til selskabet, herunder at træfacadebeklædningen er ført for tæt på terræn. Klageren kræver dækning af reparationsudgifterne til ejendommens træfacadebeklædning. Han har oplyst, at han selv vil afholde merudgifterne til at sikre en tidssvarende løsning. Derudover kræver han dækning af udgiften til den byggesagkyndige og fremtidige advokatomkostninger.

Klageren har blandt andet anført, at der er tale om en K2-skade, som ikke er nævnt i den gældende tilstandsrapport. Han har henvist til erklæringen fra den byggesagkyndige, og han mener, at forholdet nedsætter brugbarheden nævneværdigt, ligesom skaden på sigt vil kunne eskalere og medføre helbredsmæssige gener.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der er tale om forhold ved grunden, som ikke er omfattet af forsikringen. Selskabet har oplyst, at det af de originale godkendte tegninger fra Weblager.dk kan konstateres, at ejendommen er opført med sokkel, og at der under frem-

spring til ydermuren skal være luft til terræn. Dette luftrum eksisterede ikke længere ved selskabets besigtigelse, og selskabet mener derfor, at forholdet reelt består i, at terrænet er ført op i et niveau, der er for tæt på beklædningen. Forholdet kan efter selskabets opfattelse udbedres ved en sænkning af terræn/beklædning, således at forholdet kommer i overensstemmelse med de originale tegninger. Selskabet har videre anført, at der ikke er konstateret skade på facadebeklædningen, ligesom der endvidere ikke er dokumenteret en nærliggende risiko for skade.

Selskabet har afvist dækning af klagerens omkostninger til den byggesagkyndige under henvisning til, at klageren kunne have anmeldt forholdet uden rapporten, og at rapporten ikke har medvirket til en løsning af sagen.

Det fremgår af erklæring af 2/10 2018 fra klagerens byggesagkyndige, at "sælger har monteret inddækninger i bunden af facadebeklædningen. Inddækningerne er monteret så lavt at de reelt ikke vil gøre en forskel, da vandet fra tagrenden vil sprøjte op over inddækningerne. Afstanden til belægningen er kun et par cm. Grundet omstændighederne med tagrenderne er der en øget risiko for at træbeklædningen bliver opfugtet og rådner i bunden. I den gamle tilstandsrapport står der følgende: *Pkt. 2.2. K2. Træbeklædning er generelt ført for tæt til terræn og er nedbrudt i bunden.* ... I den nye tilstandsrapport står der intet om facadebeklædningen, hvilket der burde have stået. Der er tale om en klassisk K2 skade stadigvæk, hvor facadebeklædning fugtpåvirkes og dermed nedbrydes relativt hurtigt. I værste fald kan der også være risiko for skader på bagvedliggende konstruktioner, (råd og svamp). En korrekt udbedring af forholdet handler om, at det nederste af konstruktionen sikres med en egentlig sokkel. Vi kender ikke til den bagvedliggende konstruktion. Men en sokkel af sten, kan udføres. Ellers skal træfacaden erstattes af et uorganisk materiale, der er bedre egnet som sokkel. ... *På baggrund af ovenstående skal skaden være dækket på ejerskifteforsikringen, da køber ikke har haft mulighed for at tage forbehold for disse skader*".

Af selskabets taksatorrapport af 10/1 2019 fremgår det, at "det anmeldte forhold omhandler generelt manglende lodret afstand mellem udvendig flisebelægning på terræn og let facadebeklædning. Let facadebeklædning af malerbehandlet krydsfinerplader, der danner brystningsmur under boligens vinduesbånd i facader (frontfoto rapport). Det er min vurdering, at forholdet er fremkommet i forbindelse med tidligere ejers renovering af haveanlægget. Udvendig flisebelægning er hævet i kote højde, i forhold til anført på myndighedstegninger (bilag snittegning). Det anmeldte forhold omhandler således ikke om, at de oprindelige facader er ændret ved udført istandsættelse, idet der ikke er ændret på fundaments højden m.m. Forholdet omhandler udelukkende, at udvendigt terræn er hævet fra den oprindelige kote højde. Udvendig flisebelægningen anslås etableret for minimum 10 år siden. Dette forhold medføre, som beskrevet i rapport fra [klagerens byggesagkyndige], risiko for opfugtning af bund af udvendig facadebeklædning, i forbindelse med regnvejr. I forbindelse med min besigtigelse, kan der ikke konstateres skader på bygningen som følge af det anmeldte forhold. Forholdet er ikke bemærket i tilstandsrapporten. Det er min vurdering, at den byggesagkyndige burde have bemærket forholdet! Nærværende ejerskifteforsikring er ikke indtegnet med Ekstrasikring, hvorfor forhold vedrørende forhold på grunden, ikke er omfattet af forsikringen".

Facadebeklædningen

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

Det følger af forsikringsbetingelsernes punkt 2.1, at forsikringen ikke omfatter forhold uden for bygningen, men at forsikringen alene dækker fysiske forhold ved bygningen.

Som sagen foreligger oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at ejendommen oprindeligt er opført med synlig sokkel, og at terrænets niveau efterfølgende er hævet..

Ankenævnet for Forsikring

17.

96352

Forhold ved terrænet er ikke omfattet af forsikringen, og nævnet finder ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgiften til at sænke terrænet til niveau under bygningens sokkel. Nævnet henviser til afgørelserne i sagerne 88423 og 94057.

Spørgsmålet er herefter, om der er godtgjort fysiske forhold ved bygningen, der bestod inden klagerens overtagelse af ejendommen, og som udgør dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved ejendommens træfacadebeklædning, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække udgiften til ændring af bygningens konstruktion.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på selskabets taksatorrapport af 10/1 2019, hvoraf det fremgår, at der ikke er konstateret skader på træfacadebeklædningen, der ifølge klagerens oplysninger er monteret i 1966 og 2000.

Nævnet bemærker, at en træbeklædt facade kræver mere vedligeholdelse og opmærksomhed end en muret facade.

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

Advokatomkostninger og udgifter til sagkyndig bistand

Det følger af nævnets praksis, at sikrede kan kræve udgifter til sagkyndig bistand i øvrigt dækket, hvis udgifterne har været rimelige og nødvendige at afholde.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale for klagerens udgifter til den sagkyndige erklæring, idet der ikke herved er blevet påvist dækningsberettigende forhold vedrørende træfacadebeklædningen.

Ankenævnet *for* Forsikring

18.

96352

Nævnet finder videre ikke grundlag for at pålægge selskabet at give forhåndstilsagn til at dække fremtidige advokatombkostninger i forbindelse med behandlingen af nærværende sag.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen