

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. oktober 2021 blev i sag nr. 96984:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Privatsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har husejerforsikring. I klageskema af 21/6 2021 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Efter overtagelse af hus på ..., konstateres, at der er råd ved bærende rem og søjle mod vest i husets udestue. I tilstandsrapporten står der beskrevet (side 11/24 pkt. 4 - se vedhæftede): "Skade: Træbeklædning og sålbænk er nedbrudt mod syd på udestue. Risiko: Skaden vil fortsat udvikle sig".

Fagligt er træbeklædning og sålbænk veldefinerede udtryk, der ikke omhandler den bagvedliggende konstruktion. Ved besigtigelse er det dog tydeligt, at den bærende rem samt bærende søjle mod vest er mindst lige så nedbrudte, hvis ikke mere end træbeklædning og sålbænk mod syd. Men det er ikke beskrevet. Og hvis det var, burde det også være angivet som rød i tilstandsrapporten.

Skaderne på remmen og søjlerne er altså ikke beskrevet i tilstandsrapporten og bør være forsikringsdækket. Dette får jeg bekræftet af egen rådgiver for at sikre, at vi har en reel sag, inden vi tager den videre med Privatsikring.

Jeg melder derfor skaden til mit forsikringsselskab, Privatsikring. De afviser sagen i første omgang (se vedhæftede), hvorefter jeg klager og får én ny besigtigelse.

Ved anden besigtigelse anerkender deres repræsentant at tilstandsrapporten ikke har beskrevet problemet korrekt. Skaden burde fremgå og være markeret med rødt. Han mener, at der er tale om en gråzone, som han vil diskutere internt. Han vil dog gerne have et prisoverslag, inden de ta-

get stilling til sagen. Som en sidebemærkning påpeger jeg, at sagen bør behandles uafhængigt af omkostninger, men det er ikke før jeg fremsender tilbud fra håndværker, at jeg modtager en afgørelse på min klage. Det er et afslag (se vedhæftede)

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Jeg ønsker, at forsikringsselskabet skal dække udbedring af skaderne. Da forholdet (remmen og søjlerne) ikke har været beskrevet i tilstandsrapporten, er der tale om at skaden er forsikringsdækket".

Selskabet har i brev af 23/8 2021 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vi anerkender modtagelsen af ankenævnsklagen fra ... (herefter klager), der har en husforsikring i Privatsikring med policenr.

Klager har indbragt klagen for Ankenævnet for Forsikring med krav om, at Privatsikring anerkender dækning for en rådskade på den bærende rem og søjle i udestuen på klagers ejendom beliggende

Privatsikring har afvist at yde dækning med henvisning til, at skaden dels skyldes en fejlkonstruktion, som forsikringstageren var bekendt med, og dels er en følge af forhold, der var nævnt i tilstandsrapporten. Begge forhold medfører, at skaden ifølge forsikringspolice er undtaget dækning.

Forsikringsbetingelser

Vores forsikringstager overtager ejendommen i april 2021 og tegner i den forbindelse en husforsikring hos Privatsikring med dækning fra 1. maj 2021. Police og forsikringsbetingelser fremlægges som **bilag A**. Det fremgår policen, at der er tegnet forsikring med "udvidet svampedækning med råddækning".

Af forsikringsbetingelsernes pkt. 2.1 fremgår, at den udvidede svampedækning omfatter:

"1. udgifter til reparation i forbindelse med direkte skade på bygningsdel af træ eller murværk, når der har været angreb af træødelæggende svampe, herunder svampeskader der er karakteriseret som råd, og hvis træet er nedbrudt

2. følgeskader på bygningen i forbindelse med skaden."

Af fællesbestemmelserne pkt. 4, om skader, der er undtaget dækning under husforsikringen, fremgår bl.a.:

"Forsikringen dækker ikke skader, som skyldes fejlkonstruktion, fejlmontering eller anden fejl ved fremstillingen eller udførelsen, som De har eller burde have kendskab til.

(...)

Hvis der i forbindelse med Deres overtagelse af den forsikrede ejendom er udarbejdet en tilstandsrapport, er enhver skade/et hvert forhold nævnt i tilstandsrapporten, samt råd- og svampeskader

opstået som følge af forhold nævnt i tilstandsrapporten, undtaget fra dækning. Dette gælder dog ikke, hvis De kan godtgøre, at de i rapporten nævnte forhold er blevet udbedret før den aktuelle skadebegivenheds indtræden."

Tilstandsrapporten

Forud for salget af ejendommen blev der udarbejdet en tilstandsrapport dateret 5. november 2020 (**bilag B**). Tilstandsrapporten beskriver synlige skader eller tegn på skader på ejendommen, og indeholder således kun skader, den bygningssagkyndige kan se eller kan kontrollere med enkle hjælpemidler.

I den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen fremgår to skader på udestuen, som begge er markeret med gul. Den gule markering angiver, at der er tale om *"Alvorlige skader. Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele"*.

Den første skade (pkt. 4) er beskrevet som følger:

"Træbeklædning og sålbænk er nedbrudte mod syd på udestue.

Skaden vil fortsat udvikle sig."

Den anden skade (pkt. 5) er beskrevet således:

"Den frie sokkelhøjde ved terrasse mod syd er for lav.

Facaden kan blive opfugtet, når regnvand sprøjter op på soklen og facaden.

Den frie sokkelhøjde bør være 10-15 cm."

Det er bundremmen langs terrassen på vestsiden af udestuen, der nu er anmeldt skade på. Den skaderamte søjle står på hjørnet mellem den vestvendte og den sydvendte del af udestuen.

Tilstandsrapporten indeholder derudover sælgers besvarelse af en række spørgsmål om ejendommen. Spørgsmål og svar under pkt. 6.3 i tilstandsrapporten lyder:

"Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?"

- Ja. Væg i havestue repareret for hussvamp (professionelt)."

Sagens forløb

Klager anmeldte skaden telefonisk den 10. maj 2021. Den 27. maj 2021 blev der foretaget besigtigelse af skaden med deltagelse af klager og en af Privatsikrings eksterne taksatorer, ... (herefter taksator 1). Af besigtigelsesrapporten (**bilag C**) fremgår, at dækning af den anmeldte rådskaade under husforsikringen afvises. Af rapporten fremgår bl.a.:

"Med henvisning til tilstandsrapporten som beskriver at der er skade ved nedbrud

i facaden på "udestuen" sammenholdt med bemærkningen om at flise/brosten ligger 10/15 cm for højt i forholdet til facadebeklædningen, da er det Codans samlede vurdering af forsikringstager på overtagelsestidspunktet vidste - burde vide - til risikoen for nærliggende rådskaade på bundrem."

Billeder af skaden vedlægges som **bilag D**.

Klager stillede spørgsmålstegn ved besigtigelsesrapportens konklusion, hvorfor Privatsikrings interne taksatorer, Tom Skovgaard Almén (herefter taksator 2), den 28. maj 2021, foretog en ny besigtigelse.

I forlængelse af denne besigtigelse drøftede Privatsikring og klager nødvendigheden af destruktive indgreb med henblik på en nærmere vurdering af skadens økonomiske omfang (**bilag E**). Klager sendte efterfølgende et tilbud dateret 10. juni 2021, hvoraf fremgår, at de omhandlede skader på udhuset vil kunne udbedres for 35.000 kr. inkl. moms (**bilag F**).

Taksator 2 afviste endeligt dækning for skaden ved mail af 21. juni 2021 (**bilag G**) med henvisning til de samme årsager som fremhævet af taksator 1 i forbindelse med den første besigtigelse.

Vores vurdering af ankenævns sagen

Efter fornyet gennemgang af sagen finder vi ikke anledning til at ændre vores vurdering.

Vi fastholder således, at der ikke er grundlag for dækning af rådskaden på udestuen, idet skaden skyldes en fejlkonstruktion, som klager var bekendt med.

Det er vores vurdering, at skaden på både bundrem og søjle skyldes, at terrassen ligger 10-15 cm for højt i forhold til soklen, og at bundrem og søjle derfor over længere tid har været udsat for opfugtning, som beskrevet under pkt. 5 i tilstandsrapporten. Det bemærkes i den forbindelse, at råd er en almindelig og forventelig følge af en længerevarig opfugtning af træværk. Da oplysningen om fejlkonstruktionen er angivet i tilstandsrapporten, var klager bekendt hermed den, hvorfor forsikringen ikke dækker.

Det er desuden vores opfattelse, at skaden nævnt i tilstandsrapportens pkt. 5 sammenholdt med pkt. 4 om nedbrud af træbeklædning og sølbænk mod syd samt sælgers oplysninger om, at der er foretaget reparationer for hussvamp indvendigt i udestuen, også mere generelt indikerer en fugtproblematik i udestuen. At udvendigt træværk er nedbrudt indebærer en risiko for at også den bagvedliggende konstruktion kan være påvirket.

Denne risiko øges ved, at der også indvendigt i udestuen har været problemer med fugt. Rådskaderne på bundrem og bærende søjle må derfor også af denne grund må opfattes som en følge af forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Klager anfører, at skaden på bundrem og søjle ikke er nævnt i tilstandsrapport. Dette er imidlertid ikke afgørende for om skaden er omfattet af en forsikring. For det første omfatter tilstandsrapporten udelukkende synlige skader, hvorfor den bagvedliggende konstruktion sjældent vil være beskrevet. Dernæst fremgår det eksplicit, at også skader, der er *en følge* af en fejlkonstruktion eller forhold nævnt i tilstandsrapporten er undtaget dækning.

Klager anfører desuden, at skaderne i tilstandsrapporten burde være markeret med rød i stedet for gul. Vi vurderer ikke, at en anderledes farveangivelse har betydning i nærværende sag. Forsikringsbestemmelserne medfører, at *"enhver skade/et hvert forhold nævnt i tilstandsrapporten, samt råd- og svampeskader opstået som følge af forhold nævnt i tilstandsrapporten, [er] undtaget fra dækning"*, og den undtagne dækning er derfor ikke afhængig af hvilken farvemarkering, skaden har fået. Det fremgår desuden tydeligt af tilstandsrapportens beskrivelse af fejlkonstruktionen, at der er risiko for netop den type følgeskader, som klagen her vedrører.

Ankenævnet for Forsikring

5.

96984

På den baggrund fastholder vi, at forsikrede ikke er berettiget til dækning for rådskaden".

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af tilstandsrapport af 5/11 2020 fremgår bl.a.:

SÅDAN FUNGERER VURDERINGSSYSTEMET

Hver konstateret skade under gennemgangen får en vurdering, der viser, hvor alvorlig skaden er. Skadens alvor vurderes ud fra, hvor store konsekvenser den kan have for bygningsdelen, og hvor akut det er at få den udbedret.

I tilstandsrapporten kan du læse om følgende typer af skader:

Kritiske skader
Skader ved bygningsdelen, som allerede har medført eller vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **kort sigt**. Dette svigt kan medføre eller kan allerede have medført skader på andre bygningsdele.

Alvortlige skader
Skader ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på **længere sigt**. Dette svigt kan medføre skader på andre bygningsdele.

Mindre alvortlige skader
Skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Mulige skader
Forhold ved bygningsdelen, som bør undersøges for at afklare, om det er en skade. Det kan være en kritisk eller en alvortlig skade. Derfor bør du afklare den mulige skades omfang og konsekvenser. Hvis du vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer du selv risikoen.

Kort sigt er, når den bygningssagkyndige ud fra sin indsigt og erfaring skønner, at skaden udvikler sig negativt indenfor en periode på op til cirka 2 år. Det kan være meget individuelt, hvordan en skade udvikler sig. Det kan være væsentligt hurtigere end 2 år. Det er også muligt, at den negative udvikling allerede er begyndt.

...

BEOBELSE - YDERVÆGGE

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
4		Træbeklædning og sålbænk er nedbrudte mod syd på udestue.	Skaden vil fortsat udvikle sig	-

...

BEOBELSE - FUNDAMENT/SOKKEL

Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
5		Den frie sokkelhøjde ved terrasse mod syd er for lav.	Facaden kan blive opfugtet, når regnvand sprøjter op på soklen og facaden.	Den frie sokkelhøjde bør være 10-15 cm.

SÆLGEROPLYSNINGER		
INDERVÆGGE/SKILLEVÆGGE		SVAR
6.1	Har du kendskab til, at der er eller har været revner i indervægge/skillevægge?	Nej
6.2	Har du kendskab til, at der er eller har været fugtproblemer på indervægge/skillevægge?	Nej
6.3	Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?	Ja
	Vi vil gerne vide: - Hvilke skader har der været? - Hvor har der været skader - Hvornår er det blevet repareret	Væg i havestue repareret for hussvamp (professionelt).

Af besigtigelsesrapport af 10/5 2021 fremgår bl.a.:

"Ikke dækket.

Årsag til afgørelse: Anmeldte rådskadet besigtiget d.d. med forsikringstager.

Der kunne ved besigtigelse konstateres kraftigt råd nedbrydning / insektangreb i bundrem samt beklædningsbrædder.

I henhold til forsikringsvilkår:

Hvornår dækker forsikringen ikke:

Hvis der i forbindelse med overtagelsen af den forsikrede ejendom er udarbejdet en tilstandsrapport, er enhver skade/ethvert forhold nævnt i tilstandsrapporten, samt råd- og svampeskader opstået som følge af forhold nævnt i tilstandsrapporten, undtaget fra dækning.

Dette gælder dog ikke, hvis De kan godtgøre, at de i rapporten nævnte forhold er blevet udbedret før den aktuelle skadebegivenheds indtræden.

Med henvisning til tilstandsrapporten som beskriver at der er skade ved nedbrud i facaden på "udestuen" sammenholdt med bemærkningen om at flise/brosten ligger 10/15 cm for højt i forholdet til facadebeklædningen, da er det Codans samlede vurdering af forsikringstager på overtagestidspunktet vidste - burde vide - til risikoen for nærliggende rådskaade på bundrem.

På baggrund af ovenstående skrivelse afvises dækning af den anmeldte rådskaade".

Klageren har fremlagt et tilbud af 10/6 2021 fra et byggefirma på renovering af skader på bærende rem og søjle på 35.000 kr.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"Udvidet svampedækning (inkl. råddækning) (Gælder kun, hvis det fremgår af Deres police.)

...

2 Hvad omfatter den Udvidede svampedækning?

2.1 Den Udvidede svampedækning omfatter

1. udgifter til reparation i forbindelse med direkte skade på bygningsdel af træ eller murværk, når der har været angreb af træødelæggende svampe, herunder svampeskader der er karakteriseret som råd, og hvis træet er nedbrudt

2. følgeskader på bygningen i forbindelse med skaden.

Skader skal være konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil seks måneder efter dækningens ophør (ved ejerskifte i indtil tre måneder efter overtagelsesdatoen), medmindre der er tegnet forsikring i andet selskab.

...

Fællesbestemmelser

Disse bestemmelser supplerer gældende lov om forsikringsaftaler

...

4 Hvornår dækker forsikringen ikke?

Forsikringen dækker ikke skader, som skyldes fejlkonstruktion, fejlmontering eller anden fejl ved fremstillingen eller udførelsen, som De har eller burde have kendskab til. Skaden må heller ikke skyldes slid, mangelfuld vedligeholdelse, manglende opfyldelse af bygningslovgivningens bestemmelser eller andre vejledninger.

...

Hvis der i forbindelse med Deres overtagelse af den forsikrede ejendom er udarbejdet en tilstandsrapport, er enhver skade/et hvert forhold nævnt i tilstandsrapporten, samt råd- og svampeskader opstået som følge af forhold nævnt i tilstandsrapporten, undtaget fra dækning.

Dette gælder dog ikke, hvis De kan godtgøre, at de i rapporten nævnte forhold er blevet udbedret før den aktuelle skadebegivenheds indtræden".

Nævnet har fået forelagt fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren har over for nævnet anført, at han efter overtagelsen af ejendommen konstaterede, at der i husets udestue mod vest var råd i bærende rem og søjle. Klageren kræver, at selskabet dækker udgifterne til udbedring af skaden. Han har henvist til, at forholdene ikke er nævnt i tilstandsrapporten, der alene omtaler råd i udestuens træbeklædning og sålbænk mod syd.

Selskabet har afvist at dække forholdet og har til støtte herfor anført, at forsikringen undtager, "skader, som skyldes fejlkonstruktion, fejlmontering eller anden fejl ved fremstillingen eller udførelsen, som De har eller burde have kendskab til", og "enhver skade/ethvert forhold nævnt

i tilstandsrapporten, samt råd- og svampeskader opstået som følge af forhold nævnt i tilstandsrapporten".

Selskabet har over for nævnet anført, at skaderne er en følge af fejlkonstruktion, som klager var oplyst om i tilstandsrapporten og dermed var bekendt med på overtagelsestidspunktet, da skaderne efter selskabets vurdering er en følge af, at terrassen ligger 10-15 cm for højt i forhold til soklen, og at bundrem og søjle derfor over længere tid har været udsat for opfugtning. Selskabet har herudover bl.a. anført, "Det er desuden vores opfattelse, at skaden nævnt i tilstandsrapportens pkt. 5 sammenholdt med pkt. 4 om nedbrud af træbeklædning og sålbænk mod syd samt sælgers oplysninger om, at der er foretaget reparationer for hussvamp indvendigt i udestuen, også mere generelt indikerer en fugtproblematik i udestuen. At udvendigt træværk er nedbrudt indebærer en risiko for, at også den bagvedliggende konstruktion kan være påvirket. Denne risiko øges ved, at der også indvendigt i udestuen har været problemer med fugt. Rådskaderne på bundrem og bærende søjle må derfor også af denne grund må opfattes som en følge af forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten".

Af tilstandsrapporten fremgår med gul markering bl.a., "Træbeklædning og sålbænk er nedbrudte mod syd på udestue. Skaden vil fortsat udvikle sig". og "Den frie sokkelhøjde ved terrasse mod syd er for lav. Facaden kan blive opfugtet, når regnvand sprøjter op på soklen og facaden. Den frie sokkelhøjde bør være 10-15 cm". Af sælgers besvarelse af en række spørgsmål om ejendommen fremgår bl.a., "Har du kendskab til, at indervægge/skillevægge er blevet repareret efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? - Ja. Væg i havestue repareret for hussvamp (professionelt)."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække udgifterne til reparation af rådskaderne på den vestvendte rem og søjlen/stolpen i hjørnet mod vest/syd under henvisning til, at skaden skyldes fejlkonstruktion, som klageren havde kendskab til på overtagelsestidspunktet, og at rådskaderne var en følge af forhold nævnt i tilstandsrapporten.

Ankenævnet for Forsikring

9.

96984

Nævnet har bl.a. lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapporten, der lå til grund for klagerens køb af ejendommen, at "Den frie sokkelhøjde ved terrasse mod syd er for lav. Facaden kan blive opfugtet, når regnvand sprøjter op på soklen og facaden. Den frie sokkelhøjde bør være 10-15 cm".

Forholdet udgør efter nævnets opfattelse fejlkonstruktion, og nævnet finder det godtgjort af selskabet som overvejende sandsynligt, at fejlkonstruktionen væsentligt har bidraget til rådskadernes opståen og aktuelle omfang.

Nævnet har også lagt vægt på, at vandbelastningen stort set ikke reduceres af tagudhæng e.l., da det fremgår af de fremlagte fotos i sagen, at der er et lille tagudhæng på udestuen. Endvidere ses det, at udestuens vestside grænser op til en ældre terrassebelægning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings