

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 28. september 2022 blev i sag nr. 98129:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 tegnet ejerskifteforsikring. I klageskema af 11/4 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

I forbindelse af udskiftning af gulv, finder vi råd og svamp i bundremmen i udestuen og råd i alle de bærende stolper. Skaden er ikke på nogen måder nævnt i tilstandsrapporten. Vi har købt huset med den skjulte skade, der er gentagende gange målt efter fugt og det er helt tørt, så det er en gammel skade! Jeg kan desværre ikke uploade billedfiler hvis jeg navngiver dem!

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At de er deres ansvar bevist og dækker skaden, da vi jo både har købt og betalt for forsikringen, da vi har købt huset med den skjulte skade"

Selskabet har i brev af 11/5 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"På vegne af DBF skal jeg hermed fremkomme med selskabets svar på denne klage, som bør afvises.

Indledning

Klagen vedrører nedbrud og råd i væg i garage/udestue, som klager ønsker dækket under sin ejerskifteforsikring. DBF har afvist dækning med henvisning til, at forholdet stemmer overens med, hvad klager kan forvente fra tilstandsrapporten.

Sagsfremstilling

Klager overtager ejendommen beliggende ... den 24. juni 2021. I forbindelse med handlen tegner klager en 5-årig ejerskifteforsikring med basisdækning hos DBF på baggrund af tilstandsrapport ...

Police og tilhørende forsikringsbetingelser fremlægges som bilag A og tilstandsrapport som bilag B.

Den 3. januar 2022 anmelder klager råd og svamp i væg. Skadeanmeldelse fremlægges som bilag C.

Den 3. februar 2022 besigtiger DBF. Besigtigelsesnotat fremlægges som bilag D.

Den 17. februar 2022 afviser DBF dækning. Klager har ikke søgt klageordning ved DBF's interne klageafdeling. Korrespondance fremlægges som bilag E.

Sagen påklages herefter til Ankenævnet for Forsikring.

Dansk Boligforsikring A/S' opfattelse af sagen

Klager kræver, at DBF skal dække råd og svamp i bundrem i udestue/garage og råd i flere stolper mod øst.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at bevise, at der på overtagelsestidspunktet den 24. juni 2021 var forhold ved garage/udestuen, som udgjorde skade i ejerskifteforsikringens forstand og som går ud over, hvad der er anmærket i tilstandsrapporten og hvad klager med rimelighed har kunnet forvente ud fra oplysninger i tilstandsrapporten.

Der er tale om en garage (litra C i tilstandsrapporten), som er udført som letvægskonstruktioner med udvendig bræddebeklædning, vindpap, stolper af lægter, isolering, dampspærre og gipsplader.

Besigtigelseskonsulenten kan ved besigtigelsen konstatere nedbrud i bundrem mod øst. Derudover

kan konsulenten konstatere, at de oprindelige lyse stolper er nedbrudte i bund, inden de senere er lasket. Der kan måles forhøjede fugtniveauer i bundrem og stolper. Mod nord måles der ikke unormal fugt i bundrem, men besigtigelseskonsulenten konstaterer her ligeledes nedbrud i remmen. Det samme gør sig gældende i rem mod syd.

Mod øst er der etableret en plade af fibercement på udvendig side af garagen som fugtsikring. Udvendigt kan besigtigelseskonsulenten dog konstatere, at løvfald går op over fibercementpladen. Derudover er der tidligere udskiftet brædder i hjørnet på østfacaden mod nord. Besigtigelseskonsulenten oplyser, at terrænet er reguleret efter udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Besigtigelseskonsulenten vurderer, at der er tale om ældre rådskaader, som ikke længere er aktive. Fugtniveauerne i trækonstruktionen er ikke unormale for uopvarmede rum, og årsagen til rådskaaderne vurderer konsulenten er grundet terrænfald mod bygningen mod øst, som ser ud til at være udbedret på besigtigelsestidspunktet.

Det kan i øvrigt tilføjes, at besigtigelseskonsulenten i sit notat oplyser, at udbedring af forholdet vil bestå i udskiftning af bundremmen mod øst samt pålaskning af stolperne, hvilket skønnes til at udbedres for i alt kr. 9.500 inkl. moms.

DBF er ikke uenige i, at der er konstateret råd i bundrem og det nederste stykker af stolperne, og at nedbruddet opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb. Sagen drejer sig derfor alene om, hvorvidt klager ud fra oplysninger i tilstandsrapporten med rimelighed har kunnet forvente de skader, som er konstateret i garagen mod øst.

I tilstandsrapporten er der anmærket under punkt 15, at de tre nederste bjælker ved østfacaden er med nedbrud, ligesom der ved hjørnerne mod nord er tegn på nedbrud. Beklædningen er ført helt ned mod terræn. Derudover er der i punkt 17 anmærket, at der er nedbrud i stolpe mod syd/vesthjørnet ved den vestlige facade. Endeligt er det anmærket under punkt 20, at der er terrænfald mod nord- og østfacaden – de samme steder hvor der er konstateret råd i bundrem og stolper indvendigt.

Klager har anført, at man i forbindelse med udskiftning af gulvene konstaterer råd og svamp i bundrem i garagen, ligesom klager er enig med besigtigelseskonsulenten i, at der er tale om en gammel rådskaide i bundremmen.

Anmærkede forhold er ikke dækket af ejerskifteforsikringen efter forsikringsbetingelsernes punkt 4.1. Den beskikkede bygningssagkyndige udarbejder tilstandsrapporten på baggrund af en visuel besigtigelse af ejendommen, uden brug af destruktive indgreb som udgangspunkt. Den beskikkede bygningssagkyndige har ud fra hvad der har været visuelt muligt – efter DBF's opfattelse – anmærket forholdet om nedbrud og vandbelastning af garagens ydervægge mod øst og nord især, på de måder, som det har været muligt.

Klager har ud fra oplysninger og anmærkninger i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på, at terrænfaldet ind mod garagebygningen har medført nedbrud og råd i konstruktionerne. Terrænfaldet og nedbruddet i træbeklædningen har fået en 'gult hus'-anmærkning, som dækker over en skade ved bygningsdelen, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter på længere sigt. Svigtet kan medføre skader på andre bygningsdele. Da den beskikkede bygningssagkyndige ikke har kunnet måle forhøjede fugtniveauer (ligesom besigtigelseskonsulenten ikke har kunnet måle forhøjede fugtniveauer), er anmærkningen ikke noteret som et rødt hus, og det er derfor også DBF's opfattelse, at anmærkningerne ikke er klart forkert beskrevet.

Ikke desto mindre er klager blevet gjort opmærksom på, at der er forhold ved terrænet, som har givet skader på bygningen. I dette henseende kan klager ikke forvente, at der ikke er sket yderligere skade ved de bagvedliggende konstruktioner i bundrem og det nederste af stolperne, når årsagen til vandpresset mod huset ikke er udbedret ved udarbejdelse af tilstandsrapporten. Terrænfaldet er angiveligt blevet udbedret efter tilstandsrapportens udarbejdelse, hvilket sandsynligvis også er årsagen til, at der ikke kan måles forhøjede fugtniveauer eller ses rådskaider i udvikling.

Klager har derfor ikke påvist, at skaderne på garagen går ud over, hvad klager med rimelighed måtte forvente ud fra anmærkningerne i tilstandsrapporten. Klager har forud for købsaftalens indgåelse haft mulighed for at undersøge forholdene nærmere for at fastslå det præcise omfang af rådskaiderne ud fra anmærkningen i tilstandsrapporten, og der er derfor ikke tale om en dækningsberettigende skade ved ejerskifteforsikringen."

Klageren har i mail af 11/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"For det første var undertegnede til stede sammen med besigtigelseskonsulenten (bk). Undertegnede spurgte gentagne gange om der var fugt at måle, og der var svaret fra bk, at det var der ikke, og det var gældende på alle målepunkter i bygningen! Der var 'lasket' enkelte stolper, men det var for at få mål til gips til at passe og ikke for at samle noget træ. Der er ikke reguleret terræn overhovedet, efter at vi har overtaget ejendommen. Vi har sat en kantsten 1-2m fra ejendommen, for at

markere skel og få sat en hæk, og det er efter at skellet er blevet udmålt. Rummet har været opvarmet med elradiator. Der er ikke udbedret noget terrænfald. Det er stadig som ved overtagelsen og kan besigtiges som sådan.

I øvrigt vil vi gerne have oplyst hvilket firma der kan udbedre skader til 9.500 kr. incl. moms og incl. arbejds løn og materialer som stolper, gips m.v.!

Punkt 15, 17 og 20 er irrelevante! Dette er en skjult skade som vi har købt ejendommen med og en skade som vi ikke har haft nogen chance for at se og opdage på nogen måde.

Ejendomsmægleren oplyste i øvrigt at rummet var fyldt til bristepunktet under udarbejdelsen af tilstandsrapport og at man derfor lændede sig op af en ældre rapport udarbejdet i forbindelse med tidligere ejendomsmægler firma.

Det er korrekt at det er en gammel skade som vi har overtaget, men som tidligere nævnt, så konstatere bk ikke fugt nogen steder. Jeg var selv til stede ved udmålingen.

Vi har ikke haft mulighed for at undersøge forholdene da vi købte ejendommen, for det første er vi ikke håndværkere og for det andet har bk blot kikket ind af døren og konstateret at rummet var fyldt til bristepunktet og ikke forlangt at få det tømt for en korrekt besigtigelse. Kald os blot naive!

Vi henvendte os i øvrigt i forbindelse med råd i gulvet, hvilket I også afviste! Da jeg sagte til Jeres BK at det måtte skyldtes udefrakommende vand, udtrykte han klart og tydeligt at det var det IKKE."

Selskabet har i brev af 24/6 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Klagers hørings svar af 11. juni 2022 giver ikke anledning til ændring af DBF's opfattelse.

Klager anfører, at der ikke kunne måles fugt i træværket, hvor der er fundet nedbrud, og at anmærkningen vedrørende terrænfald mod garagebygningen ikke er blevet udbedret siden overtagelse af ejendommen.

DBF bestrider ikke, at der ikke er forhøjede fugtniveauer i træværket. Dette ændrer ikke på, at klager med de forskellige anmærkninger i tilstandsrapporten forud for købet af ejendommen er blevet gjort opmærksom, at der skader omkring ydervægge af garagebygningen og råd i stolper. Klager har dermed forud for købsaftalens indgåelse haft mulighed for at undersøge anmærknin-

Ankenævnet for Forsikring

5.

98129

gerne nærmere, også selvom der har været meget indbo i rummet ved fremvisning af ejendommen.

For så vidt angår råd i gulv, er der tale om et andet sted i huset, som vedrører en anden sag, og som ikke har relation til nærværende sag.

Det er således fortsat DBF's opfattelse, at skaderne på garagen ikke går ud over, hvad klager med rimelighed kan forvente af anmærkningerne i tilstandsrapporten, og der er derfor ikke tale om dækningsberettigende forhold ved ejerskifteforsikringen."

Til dette har klageren fremsendt mail af 4/7 2022, hvori det bl.a. er anført:

"Jeg ved ikke hvor dygtige DBF er med hensyn til at kunne besigtige et rum der er fyldt til loftet, og konstaterer at der så er råd i bundremmen! DBF's mand der har udført tilstandsrapporten har i hvertfald ikke kunne komme til det og det nævner han også i rapporten ! I øvrigt er jeg jo ikke boligkyndig og har derfor tegnet en ejerskifteforsikring for ikke at få ubehagelige overraskelser ! Så tag nu at opføre jer ordentligt og ikke rende fra jeres ansvar, som man kan læse om i alle medier Med hensyn til at jeg gerne ville have navn på det firma der kan lave reparationen til 9,500 kr har DBF ikke svaret!"

Hertil har selskabet i mail af 20/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Da der i klagers kommentar af 5. juli 2022 ikke er fremkommet nye oplysninger i sagen, har DBF ingen yderligere bemærkninger til sagen. Det skal dog præciseres, at DBF ikke udfører tilstandsrapporter og ikke har udarbejdet tilstandsrapporten for nærværende ejendommen. Sagen kan på det foreliggende grundlag fremlægges for nævnet.

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 1/2 2021 fremgår det bl.a.:

"Garage/udhus – ydervægge

Nr. 15

Vurdering

Gult hus

Skade

Den nederste og 3 nederste bjælke ved østfacaden er med nedbrydninger. Ved hjørnerne mod nord er der lidt nedbrydninger, samt tegn efter borebiller. Beklædningen er stedvis ført helt mod terræn.

Risiko

Nedbrydningerne vil fortsætte.

...

Nr. 17

Vurdering

Ankenævnet for Forsikring

6.

98129

Gult hus

Skade

Der er nedbrydninger i stolpen ved syd/vesthjørnet - ved den vestligste vestfacade.

Risiko

Nedbrydningen vil fortsætte.

...

Garage/udhus - fundament/sokkel

Nr.20

Vurdering

Gult hus

Skade

Der er terrænfald ind mod nord- og østfacaden - inkl. læhegnet.

Risiko

Da der ikke er konstateret fugt på væggen, vurderes det, at risikoen for fugtproblemer er lille.

Bemærkning

Dog også primært fibercementplader nederst"

Af skadesanmeldelse af 3/1 2022 fremgår det bl.a.:

"Hvordan blev skaden opdaget

Ved start på lægning af nyt trægulv

Hvori består skaden (hvad er skadesramt)

Råd og svamp i væg"

Af selskabets besigtigelsesnotat af 8/2 2022 fremgår det bl.a.:

"Anmeldte forhold omhandler:

Råd og svamp i væg.

...

Det er ydervægge mod N, S, og Ø i garagen sagen drejer sig om, Litra B

Jævnfør forsikringstagers skadeanmeldelse.

Beskrivelse/ årsag/konklusion:

Konstruktion/opbygning:

Væg:

Let væg, stolper og bundrem af lægter.

Udvendig bræddebeklædning, vindpap, stolper af lægter, isolering, dampspærre og gipsplader.

Gipsplader og isolering delvist fjernet ved besigtigelsen.

Beskrivelse:

FT fortæller at han har fjernet gipsplader i forbindelse med udskiftning af gulv. Foto 3-5

Der ses i væg mod øst at bundremme er nedbrudt. Foto 6-8.

Der ses at bundrem har sprækkeklodser og brunsmuld. Foto 8.

Der ses at de oprindelige lyse stolper er nedbrudte i bund end de senere påforede stolper. Foto 4 og 10.

Der måles fugt i stolper og bundrem, men ikke unormal høj fugt i et uopvarmet rum. Foto 10-12.

Der ses at der er fugtsikring med sokkelpap på sokken og plade af fibercement på udv. side. Foto 13-14.

I væg mod nord måles der ikke unormal fugt i bundrem. Foto 16.

Der ses flere steder at bundrem er blød og nedbrudt. Foto 17.

Der ses råd i ydersiden af bundrem mod syd. Foto 19.

Der måles ikke unormal fugt. Foto 20-21.

Udvendig ses på østvæg, at løvfald ud for garagen går op over fibercementplade. Foto 22-25.

FT anviser kantsten og faskine for at kunne etablere dræn omkring bygningen. Foto 24.

Der ses at brædder er skiftet i hjørnet på østfacaden mod nord. Foto 26.

Konklusion:

Jeg vurderer årsagen til nedbrydning af bundremmen skyldes indtrængende vand/fugt fra udvendigt terræn der har opfugtet bundremmen. Der er ved besigtigelsen ikke målt unormale fugtværdier i træværket og som derved indikerer at der er tale om en gammel skade som ikke er aktiv længere. Jeg vurderer at terrænet tidligere har været højere ved bygningen som derved har været årsag til opfugtningen.

Der er iflg. FT ikke foretaget terrænregulering ved bygningen, men i TR er der nævnt at der er terrænfald mod bygningen.

Alderen på det skadede:

Garagen er fra 1978 – 44 år.

Aktuelle skader:

Råd og evt. svamp i bundbundrem.

Som det ses på billeder fra sag 1, er der ikke synlige skader på vægge.

Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader:

Som terræn er nu, er der ikke nærliggende risiko for skader. At bundremmen mange steder er nedbrudt har ikke konstruktiv betydning, og er først blevet synlig efter FT har fjernet plader på væggen

Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Lovlig og sædvanlig konstruktion.

Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?:

Forholdet er af ældre dato, og har været til sted ved overtagelsen af ejendommen.

Tilstandsrapport:

...

Fra sælgeroplysninger: Ingen.

Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'? Korrekt beskrevet.

Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?)
Forholdet har ikke været synlig før gipsplader blev fjernet.

FT har nævnt at beklædningen er ført til terræn.

Er der grundlag for regres?: JA/NEJ
Ingen regres.

Udbedring:

Beskrivelse af udbedring af det skadede:

Vurderes ikke at skulle behandles. Viser det modsatte sig at være tilfældet, er jeg gerne behjælpelig med at udarbejde udbedringsløsning/økonomi.

Men hvis dækket:

Ca. 3 meter bundrem mod øst udskiftes og nedbrudte stolper pålaskes nederste 20cm.

Omkostningerne til det skadede:

Beløb: 6-7500 kr. ekskl. Moms

Yderligere bemærkninger med relevans for sagen:

Oplyst af dig ved besigtigelsen:

Jeg sagde at her er tale om en tidligere skade som ikke længere er aktiv. FT enig heri.

Oplyst til dig ved besigtigelsen:

At han ikke har foretaget terrænregulering ved bygningen. (ikke i overensstemmelse med TR pkt. 20."

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.

...

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 ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rap-

port har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom – der er fra 1976 – den 24/6 2021. Klageren anmeldte den 3/1 2022, at der var råd og svamp i væg. Klageren kræver, at selskabet dækker skaden.

Klageren har anført, at der blev fundet råd og svamp i bundremmen i garagen/udestuen og råd i alle de bærende stolper, og at skaden ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Klageren har anført, at der er tale om en gammel skade, da der flere gange er målt efter fugt, men at der er helt tørt. Klageren har videre anført, at ejendomsmægleren oplyste, at rummet var fyldt til bristepunktet, da tilstandsrapporten blev udarbejdet, og at man derfor lænede sig op af en ældre rapport. Klageren har anført, at der ikke er udbedret noget terrænfald, men at der er sat en kantsten 1-2 meter fra ejendommen for at markere skel og få sat en hæk. Klageren har anført, at punkt 15, 17 og 20 er irrelevante, og at der er tale om en skjult skade, som ejendommen er købt med, og som der ikke har været nogen chance for at se eller opdage. Klageren har bedt om, at selskabet oplyser, hvilket firma der kan udbedre skaden til 9.500 kr. inklusive moms, arbejds løn og materialer som gips, m.v.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har påvist, at skaderne på garagen går ud over, hvad klageren med rimelighed måtte forvente ud fra anmærkningerne i tilstandsrapporten. Selskabet har påpeget, at nedbruddet i bundrem og det nederste stykke af stolperne opfylder skadesbegrebet, og at sagen derfor kun handler om, hvorvidt klageren ud fra tilstandsrapportens oplysninger med rimelighed har kunnet forvente de skader, som er konstateret i garagen mod øst. Selskabet har anført, at klageren ud fra oplysninger og anmærkninger i tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på, at terrænfaldet ind mod garagebygningen har medført nedbrud og råd i konstruktionerne, og at terrænfald og nedbrud i træbeklædningen har fået anmærkningen "gult hus", der dækker over en skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion sviger på længere sigt. Selskabet har anført, at terrænfaldet angiveligt er blevet

udbedret efter tilstandsrapportens udarbejdelse, hvilket sandsynligvis også er årsagen til, at der ikke kan måles forhøjede fugtniveauer eller ses rådskader i udvikling. Selskabet har videre anført, at klageren forud for købsaftalens indgåelse har haft mulighed for at undersøge anmærkningerne nærmere, også selvom der har været meget indbo i rummet, da ejendommen blev fremvist.

Det fremgår af tilstandsrapport af 1/2 2021, at "Garage/udhus – ydervægge Nr. 15 Vurdering Gult hus Skade Den nederste og 3 nederste bjælke ved østfacaden er med nedbrydninger. Ved hjørnerne mod nord er der lidt nedbrydninger, samt tegn efter borebiller. Beklædningen er stedvis ført helt mod terræn. Risiko Nedbrydningerne vil fortsætte. ... Nr. 17 Vurdering Gult hus Skade Der er nedbrydninger i stolpen ved syd/vesthjørnet - ved den vestligste vestfacade. Risiko Nedbrydningen vil fortsætte. ... Garage/udhus - fundament/sokkel Nr.20 Vurdering Gult hus Skade Der er terrænfald ind mod nord- og østfacaden - inkl. læhegnet. Risiko Da der ikke er konstateret fugt på væggen, vurderes det, at risikoen for fugtproblemer er lille. Bemærkning Dog også primært fibercementplader nederst"

Det fremgår af skadesanmeldelse af 3/1 2022, at "hvordan blev skaden opdaget Ved start på lægning af nyt trægulv Hvorefter består skaden (hvad er skadesramt) Råd og svamp i væg"

Det fremgår af selskabets besigtigelsesnotat af 8/2 2022, at "Anmeldte forhold omhandler: Råd og svamp i væg. ... Det er ydervægge mod N, S, og Ø i garagen sagen drejer sig om, Litra B ... Beskrivelse/ årsag/konklusion: Konstruktion/opbygning: Væg: Let væg, stolper og bundrem af lægter. Udvendig bræddebeklædning, vindpap, stolper af lægter, isolering, dampspærre og gipsplader. Gipsplader og isolering delvist fjernet ved besigtigelsen. Beskrivelse: FT fortæller at han har fjernet gipsplader i forbindelse med udskiftning af gulv. Foto 3-5 Der ses i væg mod øst at bundremme er nedbrudt. Foto 6-8. Der ses at bundrem har sprækkeklodser og brunsmuld. Foto 8. Der ses at de oprindelige lyse stolper er nedbrudte i bund end de senere påforede stolper. Foto 4 og 10. Der måles fugt i stolper og bundrem, men ikke unormal høj fugt i et uopvarmet rum. Foto 10-12. Der ses at der er fugtsikring med sokkelpap på sokken og plade af fiber-

cement på udv. side. Foto 13-14. I væg mod nord måles der ikke unormal fugt i bundrem. Foto 16. Der ses flere steder at bundrem er blød og nedbrudt. Foto 17. Der ses råd i ydersiden af bundrem mod syd. Foto 19. Der måles ikke unormal fugt. Foto 20-21. Udvendig ses på østvæg, at løvfald ud for garagen går op over fibercementplade. Foto 22-25. FT anviser kantsten og faskine for at kunne etablere dræn omkring bygningen. Foto 24. Der ses at brædder er skiftet i hjørnet på østfacaden mod nord. Foto 26. Konklusion: Jeg vurderer årsagen til nedbrydning af bundremmen skyldes indtrængende vand/fugt fra udvendigt terræn der har opfugtet bundremmen. Der er ved besigtigelsen ikke målt unormale fugtværdier i træværket og som derved indikerer at der er tale om en gammel skade som ikke er aktiv længere. Jeg vurderer at terrænet tidligere har været højere ved bygningen som derved har været årsag til opfugtningen. Der er iflg. FT ikke foretaget terrænregulering ved bygningen, men i TR er der nævnt at der er terrænfald mod bygningen. Alderen på det skadede: Garagen er fra 1978 – 44 år. Aktuelle skader: Råd og evt. svamp i bundbundrem. Som det ses på billeder fra sag 1, er der ikke synlige skader på vægge. Konstruktiv betydning/nærliggende risiko for skader: Som terræn er nu, er der ikke nærliggende risiko for skader. At bundremmen mange steder er nedbrudt har ikke konstruktiv betydning, og er først blevet synlig efter FT har fjernet plader på væggen. Er konstruktionen lovlig/sædvanlig (På udførelsestidspunkt):

Lovlig og sædvanlig konstruktion. Har anmeldte forhold været tilstede ved overtagelse af ejendommen?: Forholdet er af ældre dato, og har været til sted ved overtagelsen af ejendommen. Tilstandsrapport: Relevante anmærkninger og bemærkninger i tilstandsrapport: ... Fra sælgeroplysninger: Ingen. Er anmeldte forhold 'klart forkert beskrevet i TR'? Korrekt beskrevet. Har anmeldte forhold været tydeligt for BS? (burde han have set det?) Forholdet har ikke været synlig før gipsplader blev fjernet. FT har nævnt at beklædningen er fært til terræn. Er der grundlag for regres?: JA/NEJ Ingen regres. Udbedring: Beskrivelse af udbedring af det skadede: Vurderes ikke at skulle behandles. Viser det modsatte sig at være tilfældet, er jeg gerne behjælpelig med at udarbejde udbedringsløsning/økonomi. Men hvis dækket: Ca. 3 meter bundrem mod øst udskiftes og nedbrudte stolper pålaskes nederste 20cm. Omkostningerne til det skadede: Beløb: 6-7500 kr. ekskl. Moms Yderligere bemærkninger med relevans for sagen: Oplyst af dig ved besigtigelsen: Jeg sagde at her er tale om en tidligere skade som ikke længere er

aktiv. FT enig heri. Oplyst til dig ved besigtigelsen: At han ikke har foretaget terrænregulering ved bygningen. (ikke i overensstemmelse med TR pkt. 20.)"

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1, at 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, deformation, svækelse, 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." Det fremgår af punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker "forhold, der er anført i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, med mindre 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 bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering, at klageren ikke har bevist, at beskrivelsen af omfanget af rådskader i garagen/udestuen er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten måtte påregne, at der skulle udføres som minimum partielle reparationer af stolper og bundrem i store dele af udestuen. Efter nævnets opfattelse er der ikke oplysninger, der understøtter, at de nødvendige reparationer går væsentligt ud over, hvad klageren måtte påregne.

Nævnet har i den forbindelse lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens nr. 15 med angivelse af gult hus (alvorlige skader) fremgår, at "den nederste og 3 nederste bjælke ved østfacaden er

Ankenævnet for Forsikring

13.

98129

med nedbrydninger. Ved hjørnerne mod nord er der lidt nedbrydninger, samt tegn efter bore-biller. Beklædningen er stedvis ført helt mod terræn. Risiko Nedbrydningerne vil fortsætte."

Nævnet har også lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens nr. 17 med angivelse af gult hus (alvorlige skader) fremgår, at "der er nedbrydninger i stolpen ved syd/vesthjørnet - ved den vestligste vestfacade. Risiko Nedbrydningen vil fortsætte."

Nævnet har videre lagt vægt på, at det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4.1, at forsikringen ikke dækker "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."

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Svend Bjerg Hansen