

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 16. november 2022 blev i sag nr. 98264:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
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 ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I klageskema af 18/5 2022 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Der er tale om to forhold på denne skadesag, som ikke er nærmere beskrevet eller gennemgået i tilstandsrapporten.

1: Murværk slår revner

2: Træbeklædning er der råd i grundet manglende ventilerings.

Herudover taler praksis ind i, at selskabet skal dække forholdet, da der er dokumenteret forhold, som kræver større udbedringsarbejder førend bygningen står til måls med det forsikrede kunne forvente ved overtagelsen af denne.

Vi henviser i det store hele til vor tidligere gennemgang på området jf. Bilag A til D. Herudover skal de to uvildige murers gennemgang ses i relation til vor skrivelse, som netop angiver større forhold end forsikrede kunne forvente ved overtagelsen af huset. Forholdet fremgår ganske enkelt ikke tydeligt i tilstandsrapporten og forholdet er ikke at sammenligne med tilsvarende bygninger af samme type og alder.

Der er ej heller tale om et forhold, som har været til stede siden opførslen af huset, idet vi kan dokumentere på sagen, at der i nyere tid (1985) foretages ændring i/på bygningen, som sidenhen ikke har formået at blive udbedret korrekt. Herunder med henvisning til reglerne på området vedr. tegloverligger og træbeklædning som beskriver, hvor stort skifte en overligger skal ligge med.

Herudover hvordan en træbeklædning på bygning skal foretages, således der ikke opstår råd herunder.

Det er ikke overholdt på sagen og bygningsreglementet er således ikke overholdt, da overligger ikke kan bære bygningen og derved slår revner der tydeligvis går ind på inderside af huset. Herudover fremgår træbeklædning nedbrudt, da reglerne for ventilering heraf ikke er overholdt.

Forholdet er således forsøgt skjult/udbedret forud for huset sættes til salg, hvorfor forsikrede ikke har haft mulighed for, at have kendskab til det faktiske forhold, da revner var dækket til og malet. Efter overtagelsen springer revner op på ny og ved nærmere besigtigelse heraf, kan det konkluderes, at der er en massiv skade til stede der skal udbedres. både omkring overligger og træbeklædning. Forhold som hverken er nævnt eller korrekt noteret i tilstandsrapporten. Vi henviser til bilag på sagen samt vor indsigelser, bilag A til D.

Forholdet omhandlende træbeklædning er om muligt nævnt i et enkelt område i tilstandsrapporten, men det gør ikke selskabet kan anfægte at dække hele husets træbeklædning. Det giver klausulen ikke mulighed for, hvorfor selskabets afvisning ikke kan tages til følge.

Der skal herudover nævnes følgende kendelser, som ligger til grund for Ankenævnets praksis på området. AF 84180 (tilstandsrapportens angivelse af en revne over et vindue med karakteren K1 var klart ufyldestgørende i forhold til, at der var rust i vinduesoverliggeren), AF 84267 (tilstandsrapportens angivelse af nogle revner med karakteren K2 var klart ufyldestgørende i forhold til, at der var rust i nogle vinduesoverliggeren), AF 84392 (rust i vinduesoverliggeren i gammelt hus, tilstandsrapportens angivelse af revner med karakteren K2 var klart ufyldestgørende), AF 85783 (hus fra 1947, tilstandsrapporten indeholdt forskellige angivelser om sætningsrevner, men angav også, at sætningerne skønnedes opstået kort efter husets opførelse, og at de vurderedes til at være uden betydning for husets stabilitet; der kunne imidlertid ventes yderligere sætninger, hvorfor forholdet var klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten) AK 71.620 - Klager over afslag på dækning af anmeldt skade vedrørende ejendoms facader. Selskabet henviser til, at skimmelvækst og malingafskalning på træsommerhus ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder, at en helhedsvurdering af oplysningerne i tilstandsrapporten og Kvalitets Mærket har givet klageren en berettiget forventning om, at vinduer og vægge var i en sådan stand, at en omfattende istandsættelse allerede kort efter overtagelse ikke var påkrævet. Nævnet finder derfor, at den anmeldte skade må anses som en dækningsberettigende skade. Klager medhold.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Kravet er, at forholdet på murværk, revner i murværk udbedres jf. fremsatte tilbud. Kravet er, at forholdet vedr. træbeklædning udbedres, da forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten og omfanget fastlægges jf. faglig konsulent tilgår opgaven og udfærdiger rapport på området."

Selskabet har i brev af 22/6 2022 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagen fra vores risikobærer Domus Forsikring A/S. Vi svarer på klagen efter aftale med Domus Forsikring A/S, da vi administrerer deres bestand af ejerskifteforsikringer.

På vegne af Frida Forsikring A/S skal jeg hermed fremkomme med selskabets bemærkninger til den indgivne klage af 24. maj 2022.

Sagsfremstilling

Klager købte ejendommen beliggende på ... opført i 1924 med overtagelsesdato den 1. februar 2019. I forbindelse med handlen var der tegnet en udvidet 10-årig ejerskifteforsikring hos Domus Forsikring. Vi har vedlagt policen og vilkår for forsikringen som bilag A til denne besvarelse. Der var i forbindelse med handlen udarbejdet en tilstandsrapport den 22. september 2018 (bilag B).

Klager anmeldte den 5. juli 2021 følgende:

Da vi lørdag d 3/6 21 begyndte at skrabe gammel puds af vores gavl opdagede vi et langt hul i gavlen. Hullet er fra tidligere ejer kun spartler men ikke forstærket. Dette giver udtryk for at tidligere ejer har kendt til skaden men har ikke valgt at få det udbedret professionelt. Jeg vedhæfter billeder af gavlen (bilag C).

Billeder fra anmeldelsen vedlægges som bilag D, E, F og G og taksatorens oplysninger om besigtigelsen fremlægges som bilag H.

Hertil anmeldte klager den 29. august 2021 følgende:

Under udbedring af træbrædder på gavl blev denne skade opdaget.

Vedlagte billeder viser hvordan de inderste brædder er rådne.

Dette kunne først ses ved borttagning af de ydre brædder.

Ydermere er der skade på fundament samt fugtdannelse på trækonstruktion (Bilag I)

Billeder fra anmeldelsen vedlægges som bilag J, K og L og taksators oplysninger om besigtigelsen fremlægges som bilag M.

Efterfølgende vendte vi tilbage den 23. september 2021 og oplyste, at vedr. skadenummer [1] – 'Hul i gavl' var der ikke tale om dækning, da forholdet var noteret som K2 i tilstandsrapporten og vi samtidigt i policen havde taget et forbehold. I samme besvarelse svarede vi vedr. skadenummer [2] 'træbrædder på sydgavl', at der alene ved besigtigelsen kunne konstateres råd i et enkelt bræt og der i tilstandsrapporten var noteret en K2 vedr. forholdet. Af disse grunde afviste vi også dette forhold (bilag N).

Klager vendte herefter tilbage den 23. september 2021 og henviste til billeder i salgsopstillingen og klagede over afgørelsen. Klagen fremlægges som bilag O og salgsopstillingen som bilag P.

Før vi nåede at svare sendte klagers rådgiver den 12. oktober 2021 en klage til Frida Forsikrings kvalitets- og klageafdeling (bilag Q), hvorefter afdelingen den 26. oktober 2021 fastholdt afgørelsen (bilag R).

Efterfølgende fulgte en længere korrespondance mellem klagers rådgiver og klageafdelingen, som endte med, at vi den 11. april 2022 fastholdt afgørelsen (bilag S).

Frida opfattelse af sagen

1. Skade [1] – Hul i gavl

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret følgende:

Klager var i gang med malerbehandling rundt om huset i forbindelse med besigtigelsen. I den forbindelse blev der fremvist en udfyldt/overpudset revne i gavl over yderdør i tilbygning mod nordvest. Ligeledes er der i område over yderdør/under gavlbeklædning synligt endetræ plant med eksisterende pudset overflade på gavl. Overligger over yderdør fremstod i endestød på venstre side af dør med et mellemrum på 3 cm, og der var frit indkig til indvendig væg med risiko for følgeskade. Der var spor efter PU-skum, som har været anvendt til udfyldelse af mellemrum. Indvendigt i huset er der ingen tegn på revnedannelse, eller spor efter fugtindtrængning. Der var tale om synligt endetræ/trærem i område over yderdør/under gavlbeklædning, hvor der ses tegn på revnedannelse mellem puds og endetræ.

Tilstandsrapporten

Det fremgår af vilkårenes pkt. 5B, at forsikringen ikke dækker forhold, der 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 forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Den bygningssagkyndige har i forbindelse med bygningsgennemgang i punktet 2.1 beskrevet følgende:

Flere mindre revner i facader over dør mod nordvest. Note: Det vurderes at sætningsrevner i vægge er af ældre dato og ikke udvikler sig af betydning.

Den bygningssagkyndige har valgt at give det anmeldte forhold karakteren K2, som beskriver skader, som medfører at bygningens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Uanset, at klager i forbindelse med renovering af huset har opdaget, at revnen bagved pudsen tidligere er repareret og er af større omfang, har den bygningssagkyndige noteret skaden som en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Vi fastholder derfor, at klager på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning jf. vilkårenes pkt. 5B.

Oplysningerne i policen

I policen er der noteret følgende forbehold/klausul:

Forsikringen dækker ikke følger af eller årsagerne til de revner/sætninger som er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-11 punkt 2 'Ydervægge'. Dette skyldes, at revner/sætninger giver risiko for yderligere skadesudvikling af den konkrete skade samt risiko for at skaden medfører fugtskader og statisk ustabilitet. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko og det bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.

Da der direkte er taget forbehold i policen vedr. det anmeldte forhold dækker forsikringen heller ikke af denne grund det anmeldte forhold.

2. Skade [2] – Træbræt på sydgavlen

Taksatoren har i forbindelse med besigtigelsen konstateret, at der er tale om et enkelt beklædningsbræt nederst på facade mod sydvest, som i bunden er rådskadet.

Skadebegrebet

Følgende fremgår af vilkårenes pkt. 4A: Forsikringen dækker 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

Hertil skal det bemærkes, at det fremgår af vilkårenes pkt. 4B, at forsikringen dækker 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.

Taksatoren vurderer, at skaden skyldes alm. aldersbetinget slid og ælde.

At der er tale om et enkelt beskadiget træbræt i en ejendom fra 1924 er ikke et forhold, som nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion og forholdet er ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 4B.

Hertil er skaden anmeldt ca. 1 ½ år efter overtagelsen og vi finder heller ikke, at forholdet er dækket jf. vilkårenes pkt. 4A, når klager ikke har dokumenteret, at skaden var til stede ved overtagelsen.

Tilstandsrapporten

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten beskrevet følgende i pkt. 2.2 med karakteren K2: Beklædning på facade mod vej gaber og vrider flere steder.

Når den bygningssagkyndige direkte har beskrevet det anmeldte forhold som en alvorlig skade, er det anmeldte forhold ikke dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5A.

Oplysningerne i policen

I policen er der noteret følgende forbehold/klausul:

Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra vægbeklædning og/eller anden form for beklædning. Årsagen er, at det af tilstandsrapporten på side 18-22 'Bygningskonstruktioner' under punkt 2 'Ydervægge' fremgår, at der er konstateret beklædning. Undtagelsen gælder for alle ejendommens beklædninger. Det betyder, at denne forsikring ikke dækker disse forhold uanset om de er eller burde være beskrevet som enkeltstående skader under tilstandsrapportens 'registrering af bygningens tilstand'. Det betyder for dig, at du bør undersøge alle forhold omkring disse beklædninger i hele ejendommen. Erfaring viser, at der ofte er skader eller risiko for skader i forbindelse med disse typer beklædning.

Når der direkte i policen er taget forbehold for det anmeldte forhold, er der heller ikke af denne grund tale om dækning.

Prisen på udbedringen

Taksatoren vurderer, at prisen på udbedringen er på under 5.000 kroner.

Vi skal bemærke, at det fremgår af vilkårenes pkt. 5A, at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kroner.

Vi dækker heller ikke af den grund det anmeldte forhold.

Vi fastholder vores afgørelse

Vi fastholder, at de anmeldte forhold ikke er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Klagerens krav bør derfor afvises af de anførte grunde."

Klageren har i brev af 19/7 2022 til nævnet bl.a. anført:

"1. Skade [1] – Hul i gavl

Selskabet skriver:

Overligger over yderdør fremstod i endestød på venstre side af dør med et mellemrum på 3 cm, og der var frit indkig til indvendig væg med risiko for følgeskade. Der var spor efter PU-skum, som har været anvendt til udfyldelse af mellemrum. Indvendigt i huset er der ingen tegn på revnedannelse, eller spor efter fugtindtrængning.

Den bygningsagkyndige har i forbindelse med bygningsgennemgang i punktet 2.1 beskrevet følgende:

Flere mindre revner i facader over dør mod nordvest. Note: Det vurderes at sætningsrevner i vægge

er af ældre dato og ikke udvikler sig af betydning.

VIGTIG:

Det der er den vigtige del i sagen er, at det er et forhold, som forsikrede ikke kunne være vidende om, da forholdet omkring netop disse revner ikke er nævnt i tilstandsrapporten! Her henvises til andre små synlige revner i murværk, som naturligvis ikke skal foretages nærmere udredning af eller opgørelse af erstatning på. Forholdet der er nævnt i sagen her, er således ikke nævnt, da disse var skjult med PU-skum og maling. Derved var disse ikke synlige førend forsikrede fjernede dette og fandt, at der var en underliggende skade, som var markant anderledes end de i tilstandsrapporten nævnte forhold.

Det væsentligste og mest markant forkert beskrive er, at der fremgår 'Det vurderes at sætningsrevner i vægge er af ældre dato og ikke udvikler sig af betydning'. Men der er her tale om et forhold som fortsat er udvikling, hvilket selskabet er gjort bekendt med. I den tid fra anmeldelse og fund af skade til i dag, har revne slået et endnu større hul.

Herudover er der som selskabet angiver det, brugt PU-skum, som på ingen måde er en gangbar eller tålelig løsning. PU-skum blev brugt for flere årtier tilbage til tætning i tage mv.

Dette gik man dog kraftigt bort fra i 90'erne, da det kom frem, at PU-skum som sidder i klimaskærme mv., hvor PU-skum sidder på nærværende sag, konstant bliver påvirket af vind og vejr og mister sin fugtafvisende evne.

Det har ydermere vist sig i flere test foretaget af PU-skum, at det efter kortere tid med konstant vind og fugtpåvirkning, bliver til en svamp der suger fugten og derved udgør en konkret risiko for skade og skimmel samt øvrige skader, såsom råd og svamp – dette alt efter hvor i konstruktionen dette forekommer.

Dermed er der både en konkret skade til stede, som er markant forkert beskrevet, idet revnerne fortsat er i bevægelse. Herudover er der slet ikke tale om de revner, som er beskrevet i tilstandsrapporten. Sluttelig er der tale om forhold, som giver nærliggende risiko for skade på den indvendige del af huset, såfremt dette ikke udbedres med korrekt og omfattende håndværksmæssig udbedring.

Vi fastholder således kravet overfor selskabet og udbedring af forholdet. Dette med henvisning til de markante revner i murværk (se billeder), som tydeligvis har været dækket til og skjult ved overtagelse af huset. Altså et forhold, som forsikrede ikke kunne vide der skulle mønstres økonomi til og foretages udbedring af.

Vi henviser i det store hele til vores tidligere indsigelse herpå.

2. Skade [2] – facadebeklædning

Selskabet skriver:

Taksatoren vurderer, at skaden skyldes alm. aldersbetinget slid og ælde.

Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten beskrevet følgende i pkt. 2.2 med karakteren K2: *Beklædning på facade mod vej gaber og vrider flere steder.*

VIGTIG:

Man kan ikke med henvisning til ovenstående ordlyd i tilstandsrapporten 'Beklædning på facade mod vej gaber og vrider flere steder', undtage en hel dækning på facader og klimaskærme.

Det er ganske enkelt for tyndt grundlag og ikke gangbart. Det ville svare til, at der i tilstandsrapporten fremgik, at der var tørre pletter i græsplænen, hvorved selskabet undtager alle fundamenter for sætningsskade. Den går ikke!

Selskabet har vurderet, at der er tale om aldersbetinget forhold??! Hvordan kan dette lade sig gøre, når der er tale om en nyere skal på huset? Der er således ikke tale om den oprindelige del af klimaskærmen på huset. Det er en fornyet og bedre udgave. Dog har man ganske enkelt 'glemt', at foretage den konkrete VENTILERING BAG FACADETRÆET.

Der er ej heller tale om ét konkret bræt – det er totalmisvisende. Der er tale om en hel facadebeklædning med manglende ventilering. Netop derfor er der fundet den konkrete skade.

Der er således tale om et forhold forsikrede ikke kunne være vidende om på baggrund af tilstandsrapporten og en større udgift til ændring af konstruktionen.

Herunder skal det oplyses, at det aldrig har været almen skik at bygge uden ventilering bag klimaskærm af træ. Derfor er det et forhold der går mod Byggesystemet af den tid.

Derfor er det ej heller korrekt når selskabet – uden at fremlægge tilbud herom – fremhæver det vil koste mindre end selvrisiko/bagatelgrænsen at udbedre dette forhold.

Vi fastholder således kravet overfor selskabet og udbedring af forholdet. Dette med henvisning til de markante skader der er under beklædning/klimaskærmen samt nærliggende risiko herfor, grundet den manglende ventilering (se billeder), som tydeligvis har været dækket til og skjult ved overtagelse af huset. Altså et forhold, som forsikrede ikke kunne vide der skulle mønstres økonomi til og foretages udbedring af.

Vi henviser i det store hele til vores tidligere indsigelse herpå."

Selskabet har i brev af 4/8 2022 til nævnet bl.a. anført:

"Frida Forsikring A/S har modtaget klagens rådgivers høringsvar fra den 19. juli 2022. I det følgende følger vores kommentarer:

1. Skade [1] – Hul i gavl

Klagers rådgiver gør bl.a. gældende, at det er et forhold, som forsikrede ikke kunne være vidende om, da forholdet omkring netop disse revner ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Det skal bemærkes, at jf. bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. bl.a. er følgende anført i § 1, stk. 1. nr. 1):

Der kan dog på grundlag af oplysninger i en foreliggende tilstandsrapport eller elinstallationsrapport tages forbehold for dækning vedrørende bestemte bygningsdele eller bestemte installationer.

Forbeholdet er udarbejdet som følge af, at den bygningssagkyndige har beskrevet følgende i tilstandsrapporten:

'Flere mindre revner i facader over dør mod nordvest'.

Da forbeholdet i policen vedrører bestemte bygningsdele i form af revner i facade over dør mod nordvest, gør vi gældende, at forbeholdet er gyldigt.

Når der i policen netop er taget forbehold for følgerne af eller årsagerne til de revner/sætninger, som er nævnt i tilstandsrapporten og årsagen til revnerne netop skyldes, at der bagved revnerne nævnt i tilstandsrapporten er tale om hul/sætning i væggen, som tidligere ikke er repareret korrekt, fastholder vi, at forholdet ikke er dækket af forsikringen.

2. Skade [2] – Træbræt på sydgavlen

Klagerens rådgiver gør gældende, at der mangler ventilering af hele gavlen.

Taksatoren har alene konstateret, at der er tale om råd i et enkelt bræt, som i øvrigt er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2.

Der er nu 1 ½ år efter overtagelsen ikke tale om skader på øvrige facadebrædder bortset fra skaderne nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2 samt det enkelte bræt, som klager har anmeldt til forsikringen. Taksatoren vurderer derfor, at der ikke er nærliggende risiko for skade på de øvrige facadebrædder, som følge af måden facaden er ventileret på og vi fastholder at forholdet

det på overtagelsestidspunktet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand jf. vilkårenes pkt. 4A og B.

Hertil er der igen taget direkte forhold for det anmeldte forhold i policen samt årsagen hertil, hvorfor det anmeldte forhold heller ikke af denne grund er dækket af forsikringen. I den forbindelse skal vi bemærke, at vi også vedr. dette forhold finder, at der er tale om et gyldigt forbehold, da det vedrører bestemte bygningsdele nævnt i tilstandsrapporten.

Endelig fastholder taksatoren, at det enkelte bræt kan udskiftes for under selvriskoen på 5.000 kroner og det anmeldte forhold er heller ikke af den grund dækket af forsikringen jf. vilkårenes pkt. 5A.

Vi har ingen yderligere bemærkninger og klagen kan derefter behandles af nævnet på det foreliggende grundlag."

Til dette har klageren fremsendt brev af 24/8 2022, hvori det bl.a. er anført:

"1. Skade [1] – Hul i gavl

Her skriver den byggesagkyndige; *'at der ses mindre revner over dør som han vurderer til at være af ældre dato. Ydermere skriver han også at de ikke vil udvikle sig'.*

Der er således ikke grundlag for at kunne tage et forbehold/klausul på policen i en hel gavl, da beskrivelsen alene omhandler et enkeltstående og meget konkret område over dør.

Selskabet har ej heller taget et generelt forbehold på policen, som de konstant påstår. Der er således alene foretaget forbehold/klausul for skader ved de netop nævnte revner og følgerne heraf.

Policens klausul foreskriver direkte følgende:

Forsikringen dækker ikke følger af eller årsagerne til de revner/sætninger som er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-11 punkt 2 'Ydervægge'. Dette skyldes, at revner/sætninger giver risiko for yderligere skadesudvikling af den konkrete skade samt risiko for at skaden medfører fugtskader og statisk ustabilitet. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko og det bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.

Der er således ikke taget et forbehold/klausul for hele den nordvestlige gavl, som selskabet påstår! Det fremgår ingen steder i forbeholdet/klausulen.

Selskabet har alene taget forbehold/klausul for dækning på den konkret nævnte skade over døren – andet fremgår ikke i forbeholdet/klausulen, som er gengivet udfor *.

Vi fastholder således vort krav mod selskabet, da skaden som er anmeldt alene fremkom ifm. renovering og man fjernede facadepudsen, hvorved skaderne sprang frem. Altså er de ikke nævnt eller noteret i Tilstandsrapporten. Selskabet må løfte bevisbyrden for de er nævnt, hvis de fastholder dette.

2. Skade [2] – facadebeklædning

Policens undtagelsesordlyd/klausul er som følger:

Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra vægbeklædning og/eller anden form for beklædning ❶. Årsagen er, at det af tilstandsrapporten på side 18-22 'Bygningskonstruktioner' under punkt 2 'Ydervægge' fremgår, at der er konstateret beklædning. Undtagelsen gælder for alle ejendommens beklædninger. Det betyder, at denne forsikring ikke dækker disse forhold uanset om de er eller burde være beskrevet som enkeltstående skader under tilstandsrapportens 'registrering af bygningens tilstand'. Det betyder for dig, at du bør undersøge alle forhold omkring disse beklædninger i hele ejendommen. Erfaring viser, at der ofte er skader eller risiko for skader i forbindelse med disse typer beklædning.

❶ Selskabet kan ikke foretage en klausul på en hel bygning, uden nogen form for grundlag. Der fremgår således ikke i tilstandsrapporten, at der er grundlag for en generel klausul på beklædning af huset. Der er her tale om husets klimaskærm, som alt andet lige har fået konstateret et konkret forhold – dette kan der tages forbehold for – men ikke fjerne en hel dækning.

Selskabet begrundet deres generelle klausul med, 'at der er konstateret beklædning'?
Årsagen er, at det af tilstandsrapporten på side 18-22 'Bygningskonstruktioner' under punkt 2 'Ydervægge' fremgår, at der er konstateret beklædning. Undtagelsen gælder for alle ejendommens beklædninger.

Man kan ikke afvise dækning og tage en generel klausul med henvisning til, at der i tilstandsrapporten er beskrevet 'beklædning'. Der fremgår således ikke et konkret forhold, som selskabet kan grunde deres klausul i.

Ethvert hus har en beklædning – dette kaldes en klimaskærm. Såfremt selskabet mener at kunne begrænse deres dækningsomfang på denne bekostning, da mener jeg klart der er tale en ulovlig begrænsning. Skulle selskabet mene, at de har grundlag for at foretage en så drastisk fjernelse af dækningsomfanget, da burde dette fremgå af selskabets vilkår. Det gør det ikke.

Der er herudover ikke tale om et enkelt stykke træ, som skal udbedres. Hvori har selskabet en sådan oplysning – mig bekendt har selskabet ikke ville fjerne beklædning eller kigge på opbygning af klimaskærmen på huset.

Derfor må vi blot fastholde og henvise til tidligere gennemgang her på sagen, som tydeligt viser, at træbeklædningen ikke er korrekt anbragt og derved nedbrydes indefra. Et forhold som selskabet slet ikke har kigget på eller taget højde for. Der er alene kigget på hjørne, hvor der er åbnet op.

Vi fastholder således vort krav mod selskabet, da skaden som er anmeldt alene fremkom ifm. renovering og man fjernede facadebræt, hvorved skaderne sprang frem. Altså er de ikke nævnt eller noteret i Tilstandsrapporten. Selskabet må løfte bevisbyrden for de er nævnt, hvis de fastholder dette."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Uddrag af bilagene gengives nedenfor. Af tilstandsrapport af 22/9 2018 fremgår det bl.a.:

"A. Primære bygningsdele

...

2. Ydervægge

2.1 Facader/gavle

K2 Flere mindre revner i facader over dør mod nordvest

Note: Det vurderes at sætningsrevnerne i vægge er af ældre dato og ikke udvikler sig af betydning.

K2 Nedbrydning nederst i beklædning og stolper ved vindfang

2.2 Beklædninger

K2 Beklædning på facade mod vej gaber og vrider flere steder"

Af ejerskifteforsikringspolice af 3/12 2018 fremgår det bl.a.: "For denne police gælder disse forbehold/klausuler

- Forsikringen dækker ikke følger af eller årsagerne til de revner/sætninger som er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-11 punkt 2 'Ydervægge'. Dette skyldes, at revner/sætninger giver risiko for yderligere skadesudvikling af den konkrete skade samt risiko for at skaden medfører fugtskader og statisk ustabilitet. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko og det bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.

- Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra vægbeklædning og/eller anden form for beklædning. Årsagen er, at det af tilstandsrapporten på side 18-22 'Bygningskonstruktioner' under punkt 2 'Ydervægge' fremgår, at der er konstateret beklædning. Undtagelsen gælder for alle ejendommens beklædninger. Det betyder, at denne forsikring ikke dækker disse forhold uanset om de er eller burde være beskrevet som enkeltstående skader under tilstandsrapportens 'registrering af bygningens tilstand'. Det betyder for dig, at du bør undersøge alle forhold omkring disse beklædninger i hele ejendommen. Erfaring viser, at der ofte er skader eller risiko for skader i forbindelse med disse typer beklædning."

Af skadesanmeldelsen af 4/7 2021 fremgår det bl.a.:

"Da vi lørdag d 3/6 21 begyndte at skrabe gammel puds af vores gavl opdagede vi et langt hul i gavlen. Hullet er fra tidligere ejer kun spartler men ikke forstærket. Dette giver udtryk for at tidligere ejer har kendt til skaden men har ikke valgt at få det udbedret professionelt. Jeg vedhæfter billeder af gavlen."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 23/8 2021 fremgår det bl.a.: r1s132-135

"Den oprindelig del af ejendommen mod ... er opført i 1924. Tilbygning med anmeldt skade er opført i 1957. Tagetage er etableret i år 1985.

3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

FT er i gang med malebehandling af facader huset rundt. I den forbindelse har FT konstateret udfyldt/overpudset revne i gavl over yderdør i tilbygning mod nordvest. Ligeledes er der i område over

yderdør/ under gavlbeklædning synligt endetræ plant med eksisterende pudset overflade på gavl. Ved besigtigelse kunne der konstateres revnedannelse over yderdør mod nordvest. Overligger over

yderdør fremstår i endestød på venstre side af dør med et mellemrum på 3 cm, og der er frit indkig til indvendig væg med risiko for følgeskade. Der er spor efter PU-skum, som har været anvendt til

udfyldelse af mellemrum. Indvendigt i huset er der ingen tegn på revnedannelse, eller spor efter fugtindtrængning. Der er synligt endetræ/ trærem i område over yderdør/ under gavlbeklædning, hvor der ses tegn på revnedannelse mellem puds og endetræ.

...

4. Beskrivelse af skadesomfang

Udbedring af forholdet kan kan foretages ved korrekt udfyldning af mellemrum ved dør overligger, samt låsning af revnedannelse med armeringsstål. Synligt endetræ/ trærem kan friskæres og beskyttes med murpap. Efterflg. pudsning af det berørte område over yderdør, og reetablering af træbeklædning.

5. Beskrivelse af skadeudgift

Anslået udgift kr. 10.000 - 15.000,-"

Af skadesanmeldelsen af 29/8 2021 fremgår det bl.a.:

"Under udbedring af træbrædder på gavl blev denne skade opdaget. Vedlagte billeder viser hvordan de inderste brædder er rådne. Dette kunne først ses ved borttagning af de ydre brædder. Ydermere er der skade på fundament samt fugtdannelse på træ konstruktion."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 21/9 2021 fremgår det bl.a.:

"Den oprindelig del af ejendommen mod ... er opført i 1924. Tilbygning mod nord er opført i 1957. Tagetage er etableret i år 1985. Facade mod ... er placeret mod syd.

3. Anmeldelse + foto af forholdet med beskrivelse

Der er følgende forbehold i policen, der vedr. nærværende skadesforhold.:

* Forsikringen dækker ikke følger af eller årsagerne til de revner/sætninger som er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-11 punkt 2 'Ydervægge'. Dette skyldes, at revner/sætninger giver risiko for yderligere skadesudvikling af den konkrete skade samt risiko for at skaden medfører fugtskader og statisk ustabilitet. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko og det bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå.

* Forsikringen dækker ikke skade, følger af skade eller årsagerne til skade, der konstateres på eller udbreder sig fra vægbeklædning og/eller anden form for beklædning. Årsagen er, at det af tilstandsrapporten på side 18-22 'Bygningskonstruktioner' under punkt 2 'Ydervægge' fremgår, at der er konstateret beklædning. Undtagelsen gælder for alle ejendommens beklædninger. Det betyder, at denne forsikring ikke dækker disse forhold uanset om de er eller burde være beskrevet som enkeltstående skader under tilstandsrapportens 'registrering af bygningens tilstand'. Det betyder for dig, at du bør undersøge alle forhold omkring disse beklædninger i hele ejendommen. Erfaring viser, at der ofte er skader eller risiko for skader i forbindelse med disse typer beklædning.

Der er følgende bemærkning i TR vedr. forholdet. På side 8 under pkt. 2.2 Beklædninger er flg. angivet.:

K2 Beklædning på facade mod vej gaber og vrider flere steder.

4. Beskrivelse af skadesomfang

Årsag til enkelt defekt beklædningsbræt nederst på facade mod sydvest skyldes aldersbetinget slidtage. Der er god afstand fra terræn op til træbeklædning. Udbedring af forholdet kan foretages ved udskiftning af enkelt defekt beklædningsbræt, og ved en mindre pudsreparation af sokkel.

Anslået udgift til udbedring under kr. 5.000,-

5. Beskrivelse af skadeudgift

Udgift maksimalt 5.000,-"

Af gennemgang af gasbetonfacade af 21/2 2022 og tilbud på udbedring af samme udfærdiget af et byggefirma og fremlagt af klageren fremgår det bl.a.:

"Husets facade (gavlen mod haven) er gennemgået for revner m.m., bl.a. ved døren monteret i facaden. Ved gennemgangen kunne det bl.a. konstateres at der ved døren var slået puds af, samt der var en revne ved den armerede (det antages at den er armeret) gasbetonoverligger.

Følgende forhold blev konstateret:

- Tilbygningen er oprindeligt opført med fladt tag, men har senere fået en overbygning for at etablere en 1. sal. Om der er taget højde for murværkets bæreevne ifm. denne ombygning, vides ikke.
- Der er flere revner i facaden.
- Dørhullet er i venstre side (set udefra) blevet gjort mindre, ved at pudse 50-60mm på i falsen.
- Overliggeren har en støtteflade med vederlag på 100-110mm.
- Der er flere steder hvor mørtlen mellem gasbetonblokkene er faldet ud, og er blevet erstattet af PU-skum. Ved at se på farven på PU-skummet, vurderes det at det har været der i mange år.
- I venstre side (set udefra) er der en stor revne fra overliggeren og op til tagremmen.
- Tagremmen er lagt direkte på den opmurede gasbeton, der er ikke lagt murpap imellem.
- Ved gennemgangen kunne det ikke ses om der var benyttet pasblokke ved overliggeren - hvis der er, så skal de være benyttet i højre side (set udefra), idet det kunne ses at de ikke var benyttet i venstre side.
- Afstanden mellem blokkene, var hvor mørtlen var faldet ud, 20-30mm.

Vurdering af den opståede revnedannelse ved døren:

Det ses at overliggeren i venstre side har et vederlag på 100-110mm, hvilket det skal være iht. EN 845-2. MEN, da der er pudset 50-60mm på i den samme fals, har vederlaget ikke den samme bærende effekt, som hvis der var vederlag på ren gasbeton. Den manglende/skrukke mørtel mellem gasbetonstenene er formegentlig opstået på en af de følgende måder:

1. Man har ved opbygning af facaden, ikke vandet godt nok for, hvilket får mørtlen til at slippe gasbetonstenene.

Ankenævnet for Forsikring

14.

98264

2. Facaden er muret op i frostvejr, hvilket har gjort mørtlen skruk og med tiden falder den ud. Med årene har svingninger/rystelser i facaden, når døren bliver brugt, fået facaden til at revne og mørtlen mellem gasbetonstenene til at falde helt ud.

...

Udbedringsforslag:

Afdækning af terræn med plader.

Mekanisk nedrensning af facaden - al maling og løs puds renses ned.

Ilægning af 3 rækker kamstål i sætningen over døren, 30cm på hver side af revnen.

Opretning af underlaget med puds, til plan flade.

Primning af underlaget.

Påføring af grundpuds ilagt fiberarmeringsnet.

Montering af hjørner med net på bygningshjørner og dørfalse.

Påføring af slutpuds, hvid Weber Multi 280.

Oprydning og bortkørsel af affald inkl. afgifter på genbrugsstation.

Samlet pris på udbedring af husets facade/gavl jf ovenstående beskrivelse:

Kr. 36.800,00 excl moms."

Af tilbud på udbedring af facade af 23/2 2022 fremlagt af klageren fremgår det bl.a.:

"Udbedring af facade. Div revner i facade kommer grundet byggesjusk, gammelt PU-skum der er lagt ind for at fylde studsfiger op, så står murværket og sætter sig. Det anbefales al puds bankes af og fuger gâes efter og fuges op med mørtel med fibre i Overlægger over dør ikke er placeret korrekt, den ligger af på det puds der er puds op i fals. og der er op til 4cm studsfiger mellem

...

Nr.	Tekst	Antal	Enhed	Stk. pris	Pris
286	udbedring af sætnings revne i gavl sætningsrevnen kommer grundet alt for stor fugeafstand mellem blokke. Overlægger ligger kun af på den pudsede dørfals hvilket er uholdbart minium 10cm overlæg på begge sider. der skal påregnes at mures om 0,5 meter på hvor side af dør fals	1		8.600,00	8.600,00
287	netpudsning af 21m2.' Al puds bankes af der slibes rent og plant derefter primes og der sættes hjørne skinner op og netpuds af to omgange for maximal holdbarhed, der netpuds med flexibel grundpuds grundet murværks dårlig udførelse	21		750,00	15.750,00
288	forbehold: Der tages forbehold for meget dårligt murværk når det bliver muligt at besigtige og eventuelle sætningsrevner der skulle være skjulte	1			
...					
290	udklasning og opfugning af facade	21		680,00	14.280,00

Ankenævnet for Forsikring

15.

98264

(Momsfrit beløb: 0,00 - Momspligtigt beløb: 38.630,00)

Subtotal :	38.630,00
25,00% moms :	9.657,50
Total DKK :	48.287,50

"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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.

...

Hvilke forhold dækkes ikke

A Forhold under 5.000 kr.

B Forhold, der 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 forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet. Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog ejendommen den 1/2 2019. Den 4/7 2021 anmeldte klageren, at han under pudsreparation af gavlen konstaterede, at der var hul ind i gavlen. Den 29/8 2021 anmeldte han desuden, at det – i forbindelse med udbedring af træbrædder på gavlen – blev opdaget, at de

inderste brædder var rådne, og at der var skade på fundamentet samt fugtdannelse på trækonstruktionen. Klageren kræver, at forholdet på murværk udbedres, jf. fremsatte tilbud, og at "forholdet vedr. træbeklædning udbedres, da forholdet ikke er nævnt i tilstandsrapporten og omfanget fastlægges, jf. faglig konsulent tilgår opgaven og udfærdiger rapport på området".

Det fremgår af tilstandsrapport af 22/9 2018: "A. Primære bygningsdele ... 2. Ydervægge 2.1 Facader/gavle K2 Flere mindre revner i facader over dør mod nordvest. Note: Det vurderes at sætningsrevnerne i vægge er af ældre dato og ikke udvikler sig af betydning. K2 Nedbrydning nederst i beklædning og stolper ved vindfang 2.2 Beklædninger K2 Beklædning på facade mod vej gaber og vrider flere steder".

Det fremgår af ejerskifteforsikringspolice af 3/12 2018, at "For denne police gælder disse forbehold/klausuler • Forsikringen dækker ikke følger af eller årsagerne til de revner/sætninger som er beskrevet i tilstandsrapportens side 8-11 punkt 2 'Ydervægge'. Dette skyldes, at revner/sætninger giver risiko for yderligere skadesudvikling af den konkrete skade samt risiko for, at skaden medfører fugtskader og statisk ustabilitet. Det betyder, at forsikringen ikke omfatter denne risiko og det bør give anledning til udbedring eller undersøgelse af såvel forhold, følgeskader og årsag til at skaderne har kunnet opstå".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 23/8 2021, at "den oprindelig del af ejendommen mod ... er opført i 1924. Tilbygning med anmeldt skade er opført i 1957. Tagetage er etableret i år 1985. 3. ... FT er i gang med malebehandling af facader huset rundt. I den forbindelse har FT konstateret udfyldt/overpudset revne i gavl over yderdør i tilbygning mod nordvest. Ligeledes er der i område over yderdør/under gavlbeklædning synligt endetræ plant med eksisterende pudset overflade på gavl. Ved besigtigelse kunne der konstateres revnedannelse over yderdør mod nordvest. Overligger over yderdør fremstår i endestød på venstre side af dør med et mellemrum på 3 cm, og der er frit indkig til indvendig væg med risiko for følgeskade. Der er spor efter PU skum, som har været anvendt til udfyldelse af mellemrum. Indvendigt i huset er der ingen tegn på revnedannelse, eller spor efter fugtindtrængning. Der er synligt en-

detræ/trærem i område over yderdør/ under gavlbeklædning, hvor der ses tegn på revnedannelse mellem puds og endetræ. ... 4. ... Udbedring af forholdet kan foretages ved korrekt udfyldning af mellemrum ved dør overligger, samt låsning af revnedannelse med armeringsstål. Synligt endetræ/trærem kan friskæres og beskyttes med murpap. Efterflg. pudsning af det berørte område over yderdør, og reetablering af træbeklædning. 5. Beskrivelse af skadeudgift Anslået udgift kr. 10.000 - 15.000,-".

Det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport af 21/9 2021, at "årsag til enkelt defekt beklædningsbræt nederst på facade mod sydvest skyldes aldersbetinget slidtage. Der er god afstand fra terræn op til træbeklædning. Udbedring af forholdet kan foretages ved udskiftning af enkelt defekt beklædningsbræt, og ved en mindre pudsreparation af sokkel. Anslået udgift til udbedring under kr. 5.000,- 5. Beskrivelse af skadeudgift Udgift maksimalt 5.000,-".

Af gennemgang af gasbetonfacade af 21/2 2022 og tilbud på udbedring af samme udfærdiget af et byggefirma og fremlagt af klageren fremgår det bl.a., at "husets facade (gavlen mod haven) er gennemgået for revner m.m., bl.a. ved døren monteret i facaden. Ved gennemgangen kunne det bl.a. konstateres, at der ved døren var slået puds af, samt der var en revne ved den armerede (det antages at den er armeret) gasbetonoverligger. Følgende forhold blev konstateret: - Tilbygningen er oprindeligt opført med fladt tag, men har senere fået en overbygning for at etablere en 1. sal. Om der er taget højde for murværkets bæreevne ifm. denne ombygning, vides ikke. - Der er flere revner i facaden. - Dørhullet er i venstre side (set udefra) blevet gjort mindre, ved at pudse 50-60 mm på i falsen. - Overliggeren har en støtteflade med vederlag på 100-110 mm. - Der er flere steder hvor mørtlen mellem gasbetonblokkene er faldet ud, og er blevet erstattet af PU-skum. Ved at se på farven på PU-skummet, vurderes det at det har været der i mange år. - I venstre side (set udefra) er der en stor revne fra overliggeren og op til tagremmen. - Tagremmen er lagt direkte på den opmurede gasbeton, der er ikke lagt murpap imellem. - Ved gennemgangen kunne det ikke ses om der var benyttet pasblokke ved overliggeren - hvis der er, så skal de være benyttet i højre side (set udefra), idet det kunne ses at de ikke var benyttet i venstre side. - Afstanden mellem blokkene, var hvor mørtlen var faldet ud, 20-

30mm. Vurdering af den opståede revnedannelse ved døren: Det ses at overliggeren i venstre side har et vederlag på 100-110mm, hvilket det skal være iht. EN 845-2. MEN, da der er pudset 50-60mm på i den samme fals, har vederlaget ikke den samme bærende effekt, som hvis der var vederlag på ren gasbeton. Den manglende/skrukke mørtel mellem gasbetonstenene er formegentlig opstået på en af de følgende måder: 1. Man har ved opbygning af facaden, ikke vandet godt nok for, hvilket får mørtlen til at slippe gasbetonstenene. 2. Facaden er muret op i frostvejr, hvilket har gjort mørtlen skruk og med tiden falder den ud. Med årene har svingninger/rystelser i facaden, når døren bliver brugt, fået facaden til at revne og mørtlen mellem gasbetonstenene til at falde helt ud. ... Udbedringsforslag: Afdækning af terræn med plader. Mechanisk nedrensning af facaden - al maling og løs puds renses ned. Ilægning af 3 rækker kamstål i sætningen over døren, 30cm på hver side af revnen. Opretning af underlaget med puds, til plan flade. Primning af underlaget. Påføring af grundpuds ilagt fiberarmeringsnet. Montering af hjørner med net på bygningshjørner og dørfalse. Påføring af slutpuds, hvid Weber Multi 280. Oprydning og bortkørsel af affald inkl. afgifter på genbrugsstation. Samlet pris på udbedring af husets facade/gavl jf ovenstående beskrivelse: Kr. 36.800,00 excl moms".

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 4, at forsikringen dækker: "A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse ... B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele". Det fremgår af punkt 5, at forsikringen ikke dækker "A Forhold under 5.000 kr." samt "B Forhold, der 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 ufyldende, således at forsikringstager ikke, på grundlag af rapporten, 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. Det

er derfor klageren, der skal bevise, at der var forhold på overtagelsestidspunktet, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Dyb revnedannelse i gavl

Klageren har anført, at revnedannelsen ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og at de revner, der fremgår af tilstandsrapporten, er andre små usynlige revner i murværket. Klageren har anført, at det fremgår af tilstandsrapporten, at "det vurderes at sætningsrevner i vægge er af ældre dato og ikke udvikler sig af betydning", men at forholdet er i udvikling, og at revnen – fra det tidspunkt forholdet blev anmeldt og til nu – har slået et endnu større hul. Klageren har påpeget, at den klausul, der fremgår af policen, alene tager forbehold for skader ved de nævnte revner og følgerne heraf, og at der altså ikke er tale om et forbehold for hele den nordvestlige gavl, som selskabet påstår. Klageren har anført, at forholdet giver nærliggende risiko for skade på den indvendige del af huset, såfremt forholdet ikke bliver udbedret korrekt.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet fremgår af tilstandsrapporten, og at der direkte er taget forbehold i policen vedrørende det anmeldte forhold. Selskabet har henvist til, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1, at der er flere mindre revner i facader over dør mod nordvest. Selskabet har anført, at uanset at klageren i forbindelse med renovering har opdaget, at revnen bagved pudsen tidligere er repareret og er af større omfang, har den bygningssagkyndige noteret skaden som en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gavlen, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når der ses bort fra det forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.1,; "facader/gavle. K2. Flere mindre revner i facader over dør mod nordvest Note: Det vurderes at sætningsrevnerne i vægge er af ældre dato og ikke udvikler sig af betydning."

Nævnet finder, at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning. Nævnet har i denne henseende navnlig lagt vægt på, at udbedringsomfanget ikke ses at afvige væsentligt fra, hvad der er sædvanligt ved ubedringen af sætningsskader med karakteren K2.

Nævnet har også lagt vægt på de fremlagte fotos, hvoraf det fremgår, at revnedannelserne er placeret over døren.

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

Facadebeklædning

Klageren har anført, at "man kan ikke med henvisning til ovenstående ordlyd i tilstandsrapporten 'Beklædning på facade mod vej gaber og vrider flere steder', undtage en hel dækning på facader og klimaskærme." Klageren har påpeget, at selskabets klausulering er for vidtgående, når der i tilstandsrapporten alene er en bemærkning om ejendommens "beklædning". Klageren har anført, at der ikke er tale om et konkret bræt, men om en hel facadebeklædning med manglende ventiler, og at det er derfor, at der er fundet den konkrete skade. Klageren har anført, at træbeklædningen ikke er korrekt anbragt og derved nedbrydes indefra. Klageren ved ikke, hvordan selskabet konkluderer, at der kun er tale om et stykke træ, der skal udbedres, når selskabet ikke har ville fjerne beklædningen eller undersøge opbygningen af klimaskærmen på huset. Klageren finder, at selskabet uden indhentelse af et konkret udbedringsstilbud ikke har godtgjort, at ubedringen kan foretages til et beløb under selvriskoen/bagatelgrænsen.

Ankenævnet for Forsikring

21.

98264

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at et enkelt beskadiget træbræt i en ejendom fra 1924 ikke er et forhold, der nedsætter bygningens værdi væsentligt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og konstruktion, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4B. Selskabet har anført, at forholdet endvidere er anmeldt cirka halvandet år efter overtagelsen, og at klageren ikke har dokumenteret, at skaden var til stede ved overtagelsen i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4A. Selskabet har anført, at det fremgår af tilstandsrapportens punkt 2.2 med karakteren K2, at "beklædning på facade mod vej gaber og vrider flere steder", og at forholdet derfor heller ikke er dækket. Selskabet har påpeget, at der direkte i policen er taget forbehold for det anmeldte forhold, og at selskabets taksator vurderer, at prisen på udbedringen vil være under 5.000 kr. og at forsikringen ikke dækker forhold under 5.000 kr.

Nævnet bemærker indledningsvis, at det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er klageren som kravstiller, der har bevisbyrden for, at der er indtrådt en dækningsberettigende
forsikringsbegivenhed.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for rådska den på facadebeklædningen under henvisning til tilstandsrapportens anmærkninger og til, at omkostningerne til udbedring af skaden ikke overstiger forsikringens bagatelgrænse på 5000 kr.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af selskabets besigtigelsesrapport, at "udbedring af forholdet kan foretages ved udskiftning af enkelt defekt beklædningsbræt, og ved en mindre pudsreparation af sokkel. Anslået udgift til udbedring under kr. 5.000,-".

Nævnet har videre lagt vægt på, at de fremlagte fotos af skaden efter nævnets opfattelse ikke umiddelbart understøtter, at rådska den ikke kan udbedres som anført af selskabets taksator.

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

Ankenævnet for Forsikring

22.

98264

Ulovlighedsdækning

Hvad angår ulovlighedsdækningen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at de anmeldte forhold omfattes af dækningen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at der er forhold i strid med bygningslovgivningen. Det bemærkes i øvrigt, at det er et krav for at opnå dækning i henhold til ulovlighedsdækningen, at klageren giver selskabet fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Klausulering

Nævnet bemærker, at det ikke har taget stilling til gyldigheden af klausuleringen i policen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Jens Kruse Mikkelsen

formand