

Den 4. juni 2007 blev i sag nr. 70.055:

XXXX XXXXXXXX
 XXXXXXXXXXXX XX
 XXXX XXXXXXXX

mod

Købstædernes Forsikring
 Grønningen 1
 1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på ejendommens garage.

Selskabet har afvist at dække skaderne med henvisning til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og at der derved ikke er tale om skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1929, og at klageren overtog ejendommen i 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 1/5 2002. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
B	Garage/udhus			
B	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K2		Puds på bagside af garage mod syd er generelt løst/afskallet. Øvrige overflader har områdevis løs puds."

Herudover fremgår det af tilstandsrapporten, at udvendigt murværk var nymalet ved besigtigelsen.

Klageren anførte ved skrivelse af 25/6 2006 til selskabet:

"Jeg har desværre måttet konstatere at store dele af den pudsede/fliselimsbeklædte væg på min garage har løsnet sig og er begyndt at bulne og revne. For mig ser det ud som om at behandlingen, som blev gjort lige før huset blev sat til salg, enten ikke er gjort korrekt eller at der er fugt i væggen.

Ligeledes har jeg på den anden side af garagen måttet konstatere fugt i den nedre del af væggen. Dette er desværre først blevet synligt efter at væggen nu er blevet pudset op igen da det meste af pudset var skaldet af da jeg købte ejendommen."

Som følge heraf besigtigede O.C. fra C.L.L.H. A/S klagerens garage. O.C. anførte på grundlag heraf i skaderapport af 21/7 2006:

"BESKRIVELSE AF SKADE: Forholdet drejer sig om afskallet puds på nordsiden af garagen der ses skruk på større overflader. Ved fundament og under udhæng ses udposninger i pudsen, og der ses udtrækninger i overfalden ved revner."

På baggrund heraf afviste selskabet at dække den anmeldte skade med henvisning til, at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten. Klageren anførte herefter ved skrivelse af 2/8 2006 til selskabet:

"Først vil jeg gøre opmærksom på at forholdet drejer sig om to punkter som beskrevet i min anmeldelse af skaden af 25. juni 2006, nemlig den nordvendte væg ind mod gårdspladsen og den sydvendte bagvæg af garagen. Dvs. forholdet drejer sig ikke kun om den afskallende puds på nordsiden af garagen som beskrevet i skaderapporten.

Bagsiden af garagen mod syd.

Som den eneste facade der ikke var nyrenoveret ved overtagelsen er det korrekt, som beskrevet i tilstandsrapporten, at store områder af pudsen på denne væg var afskallet og at de øvrige overflader på denne væg også havde mindre områder med løs puds.

Der stod derimod intet om årsagen til dette i tilstandsrapporten og derfor måtte det formodes at være alder og vejr/slidtage der havde forårsaget dette på linie med andre forhold som løse teglsten eller løs understrygning af taget.

Da der ikke er nogen indikation i tilstandsrapporten på at afskalningen er forårsaget af fugt, er det derfor først nu at dette konstateres efter at væggen er blevet pudset og den ny puds er begyndt at bulne ud.

Fugtskaden er derfor efter min mening at betragte som en skjult skade der ikke er taget højde for i tilstandsrapporten.

Nordvendt facade mod gårdspladsen

Denne væg fremstod som nyrenoveret ved overtagelsen og var jævnfør side 12 i tilstandsrapporten ... af 29/08/2001 (og tilstandsrapporten ... af 1/05/2002 som synes at være en kopi af førstnævnte) nymalet ved besigtigelsen.

Bemærk også at jeg udtalte at den tidligere ejer havde 'pudset'/rullet ejendommen i fliselim ovenpå de originalt pudsede facader og derefter malet dem før jeg overtog ejendommen i 2002 og at jeg ikke som beskrevet i skadesrapporten har udtalt at ejendommen var *pudset* og malet ved overtagelsen i 2003.

Med disse forhold in mente kan tilstandsrapportens henvisning til 'Øvrige overflader har områdevis løs puds' derfor ikke logisk kan henføres til en facade der er 'nymalet ved besigtigelsen' og som også lige er blevet 'pudset'/rullet i fliselim og fremstod som nyrenoveret. Denne betegnelse kan kun være henført til de øvrige overflader på den delvist afskallede sydvendte bagside af garagen. Den manglende deling af sætninger i punkt B 3.1 modsat de andre punkter i tilstandsrapporten bekræfter også at dette er måden punkt B 3.1 skal læses."

Derfor kan punkt B 3.1 i tilstandsrapporten ikke bruges til at afvise dækning af skaden på denne væg.

Jeg vil derfor mene at skaden på denne væg skal dækkes fordi flise og malebehandlingen ikke er udført konstruktionsmæssigt korrekt eller, hvis skaden skyldes fugt, fordi der foreligger en skjult skade."

Selskabet fastholdt sin afgørelse ved skrivelse af 8/8 2006 til klageren, hvorefter klageren indbragte sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har ved skrivelse af 28/8 2006 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække udbedringen af de konstaterede skader. Klageren har til støtte herfor anført:

"Begge anmeldte forhold har været klart ufyldstgørende beskrevet i tilstandsrapporterne således at det ikke på grundlag af rapporten har været muligt at tage forholdenes reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning før overtagelsen af ejendommen.

Selskabet kan ikke med henvisning til tilstandsrapportens side 6 punkt B 3.1. afvise dækning af de to anmeldte forhold da beskrivelsen er for generaliserende og ufyldstgørende."

Selskabet har ved skrivelse af 11/9 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Klagen over afskalninger på garagefacade afvises 21.7.2006 under henvisning til tilstandsrapportens karakter - K2 under pkt. B 3. 1. (s. 6 af 13 i tilstandsrapporten - se bilag ..). Tilstandsrapporten er udarbejdet i 2002, ca. 4 år forinden anmeldelsen, hvilket forhold således i sig selv har været en opfordring til udførelsen af vedligeholdelsesarbejder på garagens facader/gavle, som imidlertid er blevet ignoreret af forsikringstager.

De nu forekomne og videreudviklede skader er forventelige og ikke omfattede af forsikringsdækningen, når alm. vedligeholdelse ikke har fundet sted. De må betragtes som følgeskader, der er forårsaget af forhold, som køberen på grundlag af oplysninger i Tilstandsrapporten burde have udbedret, således at følgeskaden ikke var indtruffet. I AK 65.727 ses nogenlunde tilsvarende afgørelse."

Klageren og selskabet fremkom herefter med en række yderligere skrivelser til nævnet til støtte for deres påstande.

Nævnet har fået forelagt en række fotografier af ejendommens garage til brug for sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

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

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

...

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Af punkt 3.1. på side 6 i tilstandsrapporten vedrørende facader/gavle fremgår det, at puds på bagsiden af garage mod syd generelt er løst/afskallet, samt at øvrige overflader områdevist har løst puds. Forholdet har fået karakteren K2.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at tilstandsrapporten med angivelsen af en K2-skade og af, at garagens facader har løst puds, har indeholdt en for køber tilstrækkelig advarsel om facadernes dårlige tilstand. Sammenholdt med det forhold, at klageren først konstaterede skaderne ca. 4 år efter overtagelsen af ejendommen, kan nævnet ikke pålægge selskabet at yde klageren erstatning for de beskadigede facader.

Herefter, og idet det forhold, at den nordvendte facade var nymalet ved besigtigelsen, ikke kan føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann