839/10

Den 15. marts 2010 blev i sag nr. 76.171:

xxxx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning til anmeldte skader på ejendommens facade.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke går ud over, hvad klageren kunne forvente i forhold til oplysningerne i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1907, samt at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/8 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 7/4 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
I forhold til alder og bygningstype betegnes beboelsesbygningen som godt vedligeholdt og i god stand. Kun almindelig vedligeholdelse er nødvendigt.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Revne i facadepuds samt afskallet puds og maling. Note: Sælger oplyser, at huset er et bindingsværkshus, således at det må være træ i et vist omfang inde i ydervægskonstruktionen.
3.6 Indvendig vægge	K1	Løse/skruk vægfliser i køkken. Note: Pladebeklædning på vægge: Der er

pladebeklædning på enkelte vægge indvendig. Derfor kan den bærende, bagvedliggende mur ikke besigtiges.

K1 Enkelte revner ved indvendige vægge."

Af købsaftalen fremgår:

"Køber har af sælger fået et prisnedslag på kr. 75.000,- til udbedring af fejl og mangler i henhold til tilstandsrapporten."

Klageren anmeldte i februar 2009 til selskabet, at der var revner i facaden samt løst facadepuds. Selskabet anførte i skrivelse af 31/3 2009 til klageren:

"Du har anmeldt et forhold om revner i de pudsede facader, samt en del løst facadepuds, men så vidt jeg kan se, var du gjort bekendt med dette forhold inden du besluttede at købe ejendommen.

Allerede i tilstandsrapporten af d. 07-04-2005 fremgår det klart og tydeligt, at der blev observeret revner og afskalninger i facader og gavle.
…
Under henvisning til ovenstående, har vi desværre ikke mulighed for at hjælpe dig med udbedring af dette skadeforhold og de følgeskader, som måtte opstå i forbindelse hermed."

Efter klagerens indbringelse for nævnet, foretog selskabet en besigtigelse af de anmeldte forhold. Af besigtigelsesrapport af 11/9 2009 fremgår:

"4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Facader revner, som følge af for tykt pudslag udenpå bindingsværk, sandsynligvis uden netarmering. Dette bevirker at det oprindelige bindingsværkshus arbejder anderledes end pudslag, hvorfor dette revner/slår fra underlaget.
5. Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden?
Hvis ja, begrund svaret.
Ja
6. Er skaden dækket af en anden forsikring (villa-/hus-/ejendomsforsikring)?
Nej
7. Er skaden omfattet af en garanti fra sælger/entreprenør/leverandør?
Nej?
8. Er skaden nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, er den da korrekt beskrevet, eller er skaden klart forkert beskrevet, dvs. misvisende eller klart ufyldestgørende beskrevet?
Ja. Den er nævnt i TR med en K2, som er lavet d. 07.04.05 - altså for 4 år siden. Efterfølgende er der så sket en udvikling af forholdet. FT har ikke fortaget sig noget i det sidste 4 år. Det må derfor være klart korrekt beskrevet.
9. Er årsagen til skaden og/eller følgen af skaden nævnt i tilstandsrapporten?
Forhold nævnt i TR
10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden i tilstandsrapporten? Hvis ja, begrund svaret.
Er nævnt."

På foranledning af klageren anførte en murer i skrivelse af 11/11 2009:

> "Ang. facade mod gårdhave samt gavl mod garage. Kan der konstateres revner i disse facader, skaderne skyldes meget dårlig facadepuds som er udført forkert."

Klageren har ved skrivelse af 11/5 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til de anmeldte forhold. Klageren har til støtte herfor anført:

> "Forsikringen påpeger at undertegnede var gjort opmærksom på dette, i forhold til tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten står der revne, men her drejer det sig om mange revner, og i rapporten står der ligeledes, at huset kun kræver almindelig vedligeholdelse.
>
> Jeg mener ikke, at forsikringen kan komme frem til den konklusion, at der ikke er dækning for de skader, uden en grundigere besigtigelse, af skaderne på ejendommen.
> Der skal i den forbindelse nævnes, at undertegnede ved køb af ejendom, fik tegnet en ejerskifteforsikring.
>
> Forsikringen giver udtryk for, at pga. det er et ældre hus, kan man forvente, at det ikke helt kan være i orden, men ifølge tilstandsrapporten, er huset i en god og middel stand.
>
> Jeg har i den forbindelse bl.a. rådført mig med murermester H.A., som har vurderet murens tilstand, (vedlagt kopi fra H.A. ang. muren og omkostningerne derved).
>
> Jeg er ikke tilfreds med forsikringens begrundelse for et afslag omkring dækning af udgifterne til renovering af skaderne. Jeg mener afslaget er givet på et for tyndt grundlag.
> Undertegnede vil derfor være taknemlig for en uvildig vurdering fra en sagkyndig som kan besigtige skaderne."

Selskabet anførte i skrivelse af 7/8 2009 til nævnet:

> "Vores kunde, A.M.P., har tegnet ejerskifteforsikring hos os, og sagen drejers sig om, at vi har afvist en anmeldt skade.
>
> **Vores kunde har ikke tidligere klaget til os over afgørelsen**
> Vi afviste skaden den 31. marts 2009 med henvisning til, at den var nævnt i tilstandsrapporten, og derfor ikke var dækningsberettigende. I vores afvisningsbrev anførte vi afslutningsvis: 'Skulle du have yderligere oplysninger i forbindelse med sagen, eller ønsker du nærmere samtale omkring emnet, er du selvfølgelig velkommen til at kontakte mig eller en af mine kolleger.' Vi vedlægger kopi af brevet til ankenævnets orientering.
>
> Vi kan desværre ikke se, at vores kunde efterfølgende har haft kontaktet os, og vi hørte først til sagen igen, da vi modtog kopi af klagen fra Ankenævnet for Forsikring.
>
> Det er en betingelse for at kunne klage til Ankenævnet, at man først har haft kontaktet selskabet. Da vores kunde ikke har gjort det, er det min vurdering, at kunden ikke kan klage til nævnet på nuværende tidspunkt, og at sagen derfor principielt bør afvises.
>
> **Vi beder om yderligere udsættelse med henblik på, at vores taksator besigtiger skaden**
> Vores kunde har imidlertid bl.a. skrevet til nævnet, at hun ønsker en besigtigelse.

Vi har ikke tidligere besigtiget skaden, og grundet omstændighederne ønsker vi at gøre det nu. Vores skadeafdeling har derfor kontaktet vores taksator."

Selskabet fastholdt derefter ved skrivelse af 15/9 2009 sin afgørelse over for nævnet.

Selskabet har til støtte herfor anført:

"Det påhviler os, at godtgøre, at der er tale om et forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, og derfor ikke er dækket. Herefter påhviler det vores kunde at godtgøre, at forholdet er klart forkert beskrevet. Det bemærkes, at der er tale om et bindingsværkshus fra 1907, og at det - i øvrigt - er vores kunde, der har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

Forsikringen er tegnet i august 2005, og skaden er anmeldt i til os i februar 2009. Ved besigtigelsen kunne vores taksator konstatere, at pudslaget var revnet og slog fra underlaget.

Dette forhold ved bygningen er beskrevet i tilstandsrapporten fra april 2005 under pkt. 3.1 vedrørende facader/gavle. Vi mener endvidere, at karakteren K2 er en korrekt angivelse af forholdet, idet denne beskriver en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Kunden har ikke gjort noget ved forholdet efter overtagelsen af ejendommen.

Der er på det foreliggende grundlag ikke holdepunkter for at antage, at forholdets karakter eller omfang skulle afvige fra det, som tilstandsrapporten beskriver. Der foreligger i øvrigt ingen som helst dokumentation for dette.

Vi vil i øvrigt bemærke, at det af købsaftalen s. 6 fremgår, at: 'Køber har af sælger fået et prisnedslag på kr. 75.000,- til udbedring af fejl og mangler i henhold til tilstandsrapporten.' Det fremgår også af skødet. Af købsaftalen fremgår endvidere: 'Køber er på det kraftigste anbefalet at tegne en ejerskifteforsikring'.

Vores kunde har over for nævnet anført, at tilstandsrapporten omtaler 'revne' og ikke 'revner'. Hertil skal vi anføre, at forholdet har fået karakteren K2 i tilstandsrapporten, at kunden af sin sælger fik et prisnedslag på 75.000 kr., at der er gået ca. 4 år fra tilstandsrapporten blev udfærdiget, til skaden blev anmeldt, og at vores kunde ikke har gjort noget ved forholdet i disse år. Vi henviser også til de fremlagte fotos i sagen. Vi må derfor fastholde vores afvisning af at yde erstatning i sagen, jf. de ovenfor citerede undtagelsesbestemmelser i forsikringsbetingelserne.

Det skal afslutningsvis bemærkes, at vores taksator har oplyst, at det er vores kunde, der har fået flyttet bygningens hoveddør 'over i et tilpasset vindueshul'. Vi er ikke bekendt med, hvornår kunden har fået foretaget dette ombygningsarbejde, og hvilket omfang det i øvrigt havde. Forhold, der kan henføres til sådant ombygningsarbejde er ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 28/9 2009 til nævnet:

"I tidligere brev, som undertegnede har sendt til TrygVesta Forsikring, er der beskrevet fra tillæg i tilstandsrapport side 2 af 6 at husets tilstand er over middel. Ligeledes på side 2 af 6, står der i evt. bemærkninger: I forhold til alder og bygningstype, betegnes beboelsesbygningen som vedligeholdt og i en god stand, kun almindelig vedligeholdelse er nødvendig.
Men det nævner forsikringen ikke noget om i deres skrivelse.

Definition på: kun almindelig vedligeholdelse er nødvendig?

Forsikringen skriver, at K2 beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter, indenfor en overskuelig tid?? Definition på: indenfor en overskuelig tid, vil undertegnede, meget gerne have helt konkret at vide, hvad forsikringen mener med det, eftersom de nævner det, i deres skrivelse?

Det skal bemærkes, at i forhold til det tilbud der er udfærdiget, fra murermester H.A., er der kun udregnet tilbud, på den ene side af facaderne.

Forsikringen beskriver, at jeg som kunde ikke har foretaget mig noget i 4 år, er ikke korrekt da jeg kontakter dem i januar måned, så det er nærmere ca. 3 år eftersom der er en skriftlig korrespondance fra forsikringen d. 6 feb. 2009.
Da jeg kontakter TrygVesta Forsikring, er skaderne først og ret hurtigt herefter forværret. Tiden før henvendelse til forsikringen, var alle disse skader ikke synliggjort, og tiden efter overtagelse af huset, viste ingen synlige tegn på skader i facader eller gavle, da huset var nymalet og derfor formodes at evt. skader var udbedret.
Overtagelse af huset, var fra den 15/8-05 og det undrer mig at forsikringen går længere tilbage, inden jeg overhovedet, har haft noget med ejendommen at gøre?

Pkt. 3.1 vedrørende facader/gavle
Der står revne i facadepuds
Det er ikke beskrevet, hvor den revne i facadepuds er?

Der står revne i facadepuds men som jeg tidligere har beskrevet, er det på nuværende tidspunkt ikke revne, men utallige revner i samtlige facader og gavle.

Da ekspeditionstiden angående svar på min klage til forsikringen, kunne have en afgørende betydning i forhold til facade/gavls stand, var der yderligere, en mulighed for, at skaderne kunne blive forværret, i forhold til vejret, eksempelvis frost, regn og dermed fugt i revner / puds, så jeg ingen anden udvej end, at kontakte ankenævn.
I forsikringens svar d. 31/3 2009 bliver min klage afvist, og efter samtale med advokat, råder han mig til at kontakte ankenævn, derfor kontaktes ankenævn.

Angående prisnedslag som bliver nævnt på 75.000 kr. er det ikke kun givet på facader og gavle, hvilket også fremgår af rapporten. Der skal i den forbindelse nævnes, at der i skrivelsen, bliver nævnt, at kunden ikke har gjort noget ved huset, men ifølge murermester H.A. ville det have været formålsløst, at udbedre nuværende nævnte skader, da facade og gavle ikke er udført håndværksmæssigt korrekt og derfor vil skaderne bare igen opstå, og han mener derfor også, at hvis det var udført korrekt, så ville skaderne, ikke være opstået.

Flytning af hoveddør: Vinduet i gavl var utæt og når det regnede sås fugt og vand i vindueskarmen.
Murermester H.A. var og besigtige dette, og opdagede, at der ikke var nogen bærende bjælke over vinduet, og der sås samtidig utætheder ved vinduet. Så ifølge H.A.s vurdering, blev der sat en bærende bjælke i, og da jeg havde haft hærværk på min hoveddør, som vender ud mod gaden, valgte jeg at få flyttet hoveddøren om i gavlen. Det har overhovedet ikke nogen relation, til de skader som er i facader/gavl, hvilket jeg også fik gjort opmærksom på over for taksator."

Selskabet anførte i skrivelse af 29/10 2009 til nævnet:

"**Vedr. tillæg til tilstandsrapporten**
Vores kunde henviser til et tillæg til tilstandsrapporten.

Hertil skal vi anføre, at dette tillæg er EDC' materiale, som ikke har direkte tilknytning til den ejerskifteforsikring, som kunden har tegnet her hos os. Ejerskifteforsikringen her er alene tegnet på baggrund af oplysningerne i selve tilstandsrapporten, Erhvervs- og Byggestyrelsens 'Huseftersyn'. Det skal bemærkes, at EDC - ifølge mine oplysninger - samarbejder med forsikringsselskabet Alm. Brand, og det fremgår også af købsaftalen, at Alm. Brand havde udarbejdet tilbud på en ejerskifteforsikring. Det kan i øvrigt bemærkes, at de citerede oplysninger fra tillægget på ingen måde kan føre til, at der skal betales erstatning i sagen.

Vi henviser til tilstandsrapporten s. 5, hvoraf det under Generelle kommentarer fremgår: 'I forhold til alder og bygningstype betegnes beboelsesbygningen, som godt vedligeholdt og i god stand. Kun almindelig vedligeholdelse er nødvendig.' Dette skal selvfølgelig sammenholdes, at bygning A er et bindingsværkshus fra 1907. Alt andet lige vil et ældre bindingsværkshus kræve vedligeholdelse.

Vedr. tidsforløbet i sagen
Vi henviser igen til, at den byggesagkyndige har udfærdiget tilstandsrapporten den 7. april 2005, hvor han konstaterede K2 skade på facader og gavle, og at skaden er anmeldt til os den 6. februar 2009. Ifølge vores oplysninger er ejendommen ikke er vedligeholdt i denne periode.

Vedr. tilstandsrapportens punkt 3.1.
Vi har noteret os kundens bemærkning. Det fremgår, at der er K2 skade: 'revne i facadepuds samt afskallet puds og maling'. Der er ikke i øvrigt anført nærmere om, hvor revnen/revnerne befinder sig på bygningen, og oplysningen skal sammenholdes med noten: 'Sælger oplyser, at huset er et bindingsværkshus, således at det må være træ i et vist omfang inde i ydervægskonstruktionen.'

Vedr. prisnedslag
Vi har noteret os, at prisnedslaget på 75.000 kr. 'ikke kun er givet på facader og gavle'.

Vedr. oplysningerne fra kundes håndværker
Ifølge vores kunde skulle hendes håndværker have oplyst, at 'facader og gavle ikke er udført håndværksmæssigt korrekt'.

Denne påstand finder vi ikke godtgjort, og vi bestrider, at vores kunde har løftet sin bevisbyrde herfor. Vi bemærker i den forbindelse, at det påhviler vores kunde, at godtgøre, at der var en dækningsberettigende skade på overtagelsestidspunktet. Endvidere påhviler det kunden at godtgøre, at skaden er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Vi henviser til de gældende forsikringsbetingelser."

Klageren anførte som følge heraf i skrivelse af 11/11 2009 til nævnet:

"Den 6. februar 2009 bliver der fra forsikringens side, blandt andet bedt om, at sende tilstandsrapporten, med eventuelle tillæg. Nu bliver tillægget 9 måneder senere, beskrevet i forsikringens skrivelse d. 29. oktober 2009, at tillægget nu, ikke er direkte tilknyttet til ejerskifteforsikringen, som er tegnet på baggrund af tilstandsrapporten.
Så kan jeg som kunde, godt undre mig over, hvorfor den skulle sendes med, men det der står i tillægget står også i tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten side 5 af 14: i forhold til alder og bygningstype betegnes beboelsesbygningen som vedligeholdt og i en god stand kun alm. vedligeholdelse er nødvendig.

Skaden er anmeldt på et tidligere tidspunkt end 6. februar 2009 eftersom jeg først modtager brev fra forsikringen d. 6. februar 2009.

I har som forsikring godtaget, at jeg som kunde, kunne tegne en ejerskifteforsikring hos jer og hvad betyder den hentydning så, at det fremgår af købsaftalen, at Alm. Brand forsikring havde udarbejdet tilbud på en ejerskifteforsikring?
Fordi der er et samarbejde, mellem EDC og Alm. Brand er ikke ensbetydende med, at jeg som køber skulle være tilknyttet deres forsikring.
Jeg havde den opfattelse, at det stod mig frit for hvilket forsikringsselskab, jeg kunne være tilknyttet, og Tryg Vesta tog mig som kunde. Den skrivelse fra forsikringen, virker på mig irrelevant, og kan ikke se sammenhængen, i forhold til skaderne på huset.
Jeg fik personlig råd og vejledning fra Tryg Vesta, at jeg ville være godt sikret, ved at tegne en ejerskifteforsikring, over en 5.årig periode.

Forsikringen henfører til en note i deres skrivelse, omkring sælgers oplysninger. 'Sælger oplyser at huset er et bindingsværkshus således, at det må være træ, i et vist omfang, inde i ydervægskonstruktionen'? Jeg kunne som køber og kunde i jeres forsikring godt få den opfattelse, at man vægter højere, hvad sælgeren kommer med af udsagn.

Kun alm. vedligeholdelse er nødvendig.
I skriver et ældre bindingsværkshus kræver vedligeholdelse, men som i tidligere skrivelse, er ydermur, og det vil sige facader/ gavle pudsede.
Der er fra forsikringens side, kun gjort opmærksom på, at det skulle være et bindingsværkshus, men ifølge oplysninger fra BBR-ejermeddelelse, som er en udskrift fra bygnings- og boligregistret d. 28.06.95. er ydervæggene mursten (tegl, kalksten, cementsten).
Vedlagt kopi medfølger.

Der er vedlagt dokumentation fra murermester H.A. ang. svar på min udtalelse i svarskrivelse d. 28/9-09: ikke udført håndværksmæssigt korrekt.

Som jeg tidligere har nævnt, i svarskrivelse d. 28/9-09 til forsikringen var huset før og efter køb nymalet. Jeg kontakter forsikringen, i midten af januar 2009, da jeg nu kan se revner, i facader/gavle, og skaderne eskalerer hurtigt, til at være mere omfattende.
Jeg skal også gøre opmærksom på, at jeg inden mit køb, havde en håndværker med, til at besigtige ejendommen.

Svar på forsikringens skrivelse d. 2/9-09:
De utallige revnerne på huset: er det værst, på husets bagside som vender ud mod gårdhave, og gavl ud mod indkørsel til garage.

Bevisbyrden fra forsikringen, angående afslag på dækning af skaderne, er ikke fyldestgørende nok, så det må være forsikringen, der skal kunne påvise, at en enkelt revne i facadepuds, kan bevirke så omfattende skader, på facader/gavle, så der er utallige revner.
Som der tidligere er beskrevet, i mine skrivelser til Tryg Vesta, er det min opfattelse, at jeg kunne henvende mig til forsikringen, indenfor 5-års-perioden, hvilket jeg så har gjort, ved at anmelde skaderne. Jeg kan jo ikke anmelde det, før det var synliggjort.
Ifølge forsikringens oplysninger, er ejendommen ikke vedligeholdt, i den periode jeg har haft huset, det er deres påstand, ligesom at forsikringen, bestrider mine oplysninger og observationer.

…
Jeg har argumenteret, for mine synspunkter, og synes ikke vi kommer nærmere en løsning, i denne tvist.
Bevisbyrden som TrygVesta mener jeg har, i deres svarskrivelse d. 2/11- 09, må gå begge veje. Forsikringen kommer med, nogle argumenter i deres skrivelse, som er irrelevant for denne her sag, og som jeg har svaret på, i forhold til min tilbagesendte svarskrivelse d. 11/11-09.
Da I er en uvildig part i sagen, beder jeg om, at I nu vil gå, aktivt ind i sagen, da jeg som kunde, i forsikringen TrygVesta, ikke mener den kan løses, uden jeres faglige ekspertise. Hvis der fra jeres side, bliver sendt en syns- og skønsmand ud, for at besigtige skaderne, skal han /hun være velkommen."

Selskabet anførte herefter i skrivelse af 18/12 2009 til nævnet bl.a.:

"**Tillægget til ejerskifteforsikringen**
Vi har gjort opmærksom på, at det tillæg, som vores kunde henviser til, er et EDC tillæg, som ikke har tilknytning til den ejerskifteforsikring, der er tegnet her hos os.

Hvis kunden havde tegnet ejerskifteforsikring hos Alm. Brand kunne indholdet af et tillæg, muligvis have fået betydning. Jeg henviser i den forbindelse til Henning Jønsson, Husejerforsikring & Ejerskifteforsikring, 3. udg., side 319, hvoraf bl.a. fremgår: '...det er efter forfatterens opfattelse ikke muligt helt at undgå, så længe, at man markedsfører disse tillæg med at påstå, at disse giver en køber flere relevante og uddybende oplysninger om ejendommen. Uanset hvilke ansvarsfraskrivelser man forsøger sig med, må man regne med, at oplysningerne i tilstandsrapporten og oplysningerne i tillæggene tilsammen udgør en sum i køberens hoved.'

Tillægget er, som anført, ikke markedsført af os, men af EDC i samarbejde med Alm. Brand, og det er alene dette forhold, som vi har gjort opmærksom på.

Vi dækker selvfølgelig i henhold til den forsikringsaftale, som er indgået med os. Desværre er den anmeldte skade ikke dækningsberettigende.

Erklæring fra kundens håndværker
Vores kunde har fremlagt en erklæring fra sin håndværker af 11. november 2009. Af erklæringen fremgår: 'Ang. Facade mod gårdhave samt gavl mod garage. Kan der konstateres revner i disse facader, skaderne skyldes meget dårlig facadepuds som er udført forkert.'

Vi finder, at kunden ikke med den erklæring har løftet sin bevisbyrde for, at der er en dækningsberettigende skade på ejendommen på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Der er således på ingen måde redegjort for, på hvilken måde, der er tale om 'forkert udførsel' af facadepudsen. Vi bemærker igen, at bindingsværksejendommen er fra 1907, og at der er gået ca. 4 år fra tilstandsrapporten blev udfærdiget til skaden blev anmeldt til os."

Nævnet har modtaget billeder af de anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

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.

…

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1

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

…

4.4

Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at oplysningerne i EDC-tillægget ikke kan tillægges betydning, da selskabet ikke har medvirket ved udfærdigelsen heraf, ligesom dette tillæg ikke har dannet grundlag for selskabets tilbud.

Selskabets taksator har som skadeårsag anført, at der er påført et for tykt pudslag uden på bindingsværk, sandsynligvis uden netarmering. Efter nævnets opfattelse er det herved godtgjort, at der er en fejl ved pudslaget, og at fejlen har været til stede på overtagelsesdagen.

Af tilstandsrapporten fremgår, at der er revne i facadepuds samt afskallet puds. Forholdet har fået karakteren K2, hvilket er betegnelsen for alvorlige skader.

Efter nævnets opfattelse er klageren orienteret om afskallet puds og revne i puds. Klageren kunne herefter efter nævnets opfattelse regne med, at facader krævede almindelig vedligeholdelse, dvs. afbørstning af afskallet puds, pletvis reparation af puds og ma-

ling, men ikke en fuldstændig fjernelse af pudslaget og ompudsning af huset. Nævnet finder derfor, at selskabet skal betale for afrensning og påføring af nyt pudslag. Udgiften til maling findes ikke dækket, da klageren stod over for - som almindelig vedligeholdelse - at skulle afholde denne udgift.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal anerkende, at udgiften til afrensning af facader og påføring af nyt pudslag er dækningsberettigende, og skal på dette grundlag genoptage sagsbehandlingen.

Poul Sørensen