Ankenævnet for Forsikring

903/12

Den 26. november 2012 blev i sag nr. 82.204:

xxxx xxxxxxxxx xxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at dække et anmeldt forhold vedrørende krakeleret pudslag på facader, der har medført vandindtrængning i træbetonvægge.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren allerede forud for købet af ejendommen var bekendt med, at facaderne består af træbeton. Det forhold, at træbeton kræver en anden vedligeholdelse i forhold til andre facader, udgør ifølge selskabet ikke i sig selv en skade. Selskabet henviser endvidere til, at det ikke findes dokumenteret, at de pudsafskalninger, som klageren har konstateret flere år efter overtagelsen af ejendommen, var til stede på overtagelsestidspunktet. Det er desuden selskabets opfattelse, at det konstaterede forhold ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende facader af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Selskabet anerkender dog, at der på overtagelsestidspunktet var begyndende facadeafskalninger på vestfacaden. Forholdet er imidlertid korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed dækningsundtaget.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1954, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/2 2005. I salgsopstillingen blev ejendommen bl.a. beskrevet som en "2 plans

villa opført med facader i pudsede, gulmalet træbeton". Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet for en 10-årig periode på baggrund af tilstandsrapport dateret 9/12 2004. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Mindre revner i gavl mod vest og begyndende pudsafskalning.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

Vær opmærksom på, at oplysningerne i dette afsnit er beregnet til forsikringsselskabernes udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Oplysningerne kan ikke betragtes som en garanti for korrekt materialeangivelse eller konstruktionsudformning.

	Bygn.:	**Uddybende oplysninger:**
...		
3. Yder- og indervægge		
Massiv murværk	A	
Andet: Bloksten og træbeton	A	
Formur - Murværk med puds	A	
Bagmur - Let pladekonstruktion	A	
Inder-/skillevægge - Murværk	A	
Træ	B"	

Det fremgår af sagen, at klageren første gang den 16/8 2007 anmeldte til selskabet, at der var konstateret vandindtrængning i ejendommen. Efter besigtigelse af forholdet den 2/6 2008 traf selskabets taksator afgørelse i sagen. Afgørelsen blev meddelt klageren ved brev af 3/6 2008, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Skadested.**
Bygning A, beboelse, vestgavl udvendig, indvendig i soveværelse.

Skadeomfang.
Der anmeldt skade på facadepuds på vestgavl.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres mange revner i facadepudsen på vestgavl. Gavlvæg i soveværelse er beklædt med gipsplader, som var stærkt opfugtede og porøse.

Skadeårsag.
Gavlpudsen er stærkt udsat for temperatursvingninger, som kan have forårsaget revnerne, det kan også være forkert blanding af mørtel, det kan også være manglende vedhæftning til underlaget. Gipspladerne er sandsynligvis påvirket af at gavlen ikke er vandtæt på grund af revner.

Tilstandsrapport.
Side 6 pkt. 3.1 Facader / Gavle **K2** Mindre revner i gavl mod vest og begyndende pudsafskalning. Der er ingen bemærkninger til gipsplader på gavlvæg i soveværelse, karakteren skulle så have været K3 som betyder at der kunne være risiko for skade på bagvedliggende bygningsdele.

Erstatning.
Jnf. Bet.0405 pkt. 4.1 er forholdet med det revnede puds på vestgavlen ikke omfattet af ejerskiftedækning, fordi forholdet er klart beskrevet i tilstandsrapporten.

Aftaler.
Der blev ved besigtigelse givet tilsagn om ny gipspladevæg på vestgavl i soveværelse. Forsikringstager indhenter pris på nedtagning af gammel beklædning og montering af ny forsatsvæg, i gips.
Taksator skal have prisen før opstart.
Selvrisiko kr 5.000,- udgår med eget arbejde, der består af tapetsering af soveværelse og færdigmaling."

Efter det oplyste skete der herefter ikke yderligere i sagen før den 23/8 2011, hvor klageren på ny kontaktede selskabet og anmeldte, at vand trængte ind ved gavlvægge.

Ved mail af 28/8 2011 til selskabet sendte klageren en beskrivelse af forholdet samt en række fotos af det konstaterede. Af den omtalte mail fremgår:

"I forbindelse med udskiftning af døre/vinduer opdagede vi fugtige vægge indendøre!
Ligeledes drypper det ind ad samtlige nye døre/vinduer monteret i gavlvægge.
Samtidig er der vandindtrængning på 1. sals børneværelse mod vest, ligeledes over vindue.

Undertegnede påbegyndte 20/8 2011 renovering af facader og konstaterede fugt under lag af struktur-plastmaling.
Dette har medført krakelering af pudslag medførende vandindtrængning i træbeton-vægge.
Især gavlvægge er stærkt medtaget, da der ikke er udhæng på tag.
Ligeledes er vægge mod nord og syd medtaget.
Samme krakeleringer ses på disse vægge ved slagregn.

Eftersender yderligere 3 billeder!"

På baggrund af det modtagne materiale meddelte selskabet afslag på dækning ved brev af 31/8 2011 til klageren. Afvisningen blev begrundet med, at det var vurderingen,

at de konstaterede revner ikke havde konstruktiv betydning, og at forholdet vedrørende revner i facaden var nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor han den 4/9 2011 sendte en mail til selskabet. I denne mail hedder det:

> "Det er med stor undren I ikke ønsker besigtige forholdene vedrørende fugtindtrængning på vores ejendom.
>
> Vi har tidligere gjort brug af vores forsikring ift. samme problemstilling og her opstilledes der på indervæg i soveværelset en gipsvæg.
> Taksator opfordrede os til at male vores facader hvert 2. år for at undgå lignende...
> Det er efterlevet! Nu er vi i den situation at der løber vand ind under nyopsatte gipsvæg.
>
> I forbindelse med købet af vores hus, blev vi orienteret at huset var bygget op af mursten/træbeton. Senere har vi erfaret at ALLE ydervægge udelukkende er opbygget af træbeton påført et lag puds.
>
> I vores tilstandsrapport er mindre revner i gavl mod vest samt begyndende pudsafskalning sat til en K2.
> Vi er af den overbevisning at den skulle have fremgået som en K3, da træbeton i høj grad absorberer fugt - vand...
>
> Ligeledes er de 'gamle' revner i pudslaget camoufleret med et lag struktur-plastmaling. Dette er ikke diffusionsåbent og pudslaget er på alle husets facader er hårdt medtaget.
>
> Flere håndværkere har besigtiget vores facader og samtlige har rådet os til at fjerne struktur-plastmalingen og pudse facaderne op igen.
> Ikke kun gavlen mod vest, men samtlige facader!
>
> Vi håber meget at høre fra Jer."

Foranlediget af klagerens henvendelse lod selskabet en taksator besigtige forholdet. Besigtigelsen fandt sted den 26/9 2011, og på baggrund heraf meddelte taksatoren klageren sin afgørelse ved brev af 15/11 2011. Af dette brev fremgår bl.a.:

> "**1. Fugt i facaden mod vest**
> Jeg skal indledningsvis beklage den lange sagsbehandlingstid, der skyldes travlhed og jeres lidt atypiske konstruktion. Ved besigtigelsen kunne det konstateres at de indvendige vægge hovedsageligt mod vest var væsentlig opfugtet og den synlige træbeton ved terrassedøren viser 43 på en Timber FM 510 fugtmåler hvilket er meget vådt. Fugten vurderes at tilføres konstruktionen i form af nedbør, der trækker igennem det meget revnede pudslag på facaden. Konstruktionsmæssigt er der tale om pudset træbeton, der er meget følsomt overfor fugt, da en utæt klimaskærm (pudslaget) vil starte en selvforstærkende nedbrydning.
>
> Forholdet vedr. revnet puds på facaden mod vest er tidligere anmeldt og afvist med 16.08 2007 som skadedato. Begrundelsen var at forholdet var nævnt i tilstandsrapporten dateret 09.12 2004 pkt. 3.1 med karakteren K2 og denne afvisning vurderes som korrekt. Efter prak-

sis ved Ankenævnet for Forsikring er det afgørende for, hvorvidt et forhold er undtaget forsikringsdækningen, om forholdet på baggrund af det i tilstandsrapporten anførte, er påregneligt eller forventeligt. Det er således ikke alene den anførte karakter, der er afgørende for, hvorvidt et forhold omtalt i tilstandsrapporten, er undtaget forsikringsdækningen.

At forholdet nu ca. 6½ år efter har udviklet er absolut påregneligt og forventeligt specielt når vi nu ved der er tale om pudset træbeton. Vi må derfor stadig afvise dette forhold under henvisning til vores betingelser 4.1 da forholdet vurderes at være korrekt og præcist beskrevet i tilstandsrapporten pkt. 3.1.

Med den viden vi har i dag er pudset træbeton ikke et velegnet materiale til dette formål men på opførelsestidspunktet var det et af de materialer flere arkitekter yndede at afprøve. Træbeton vil arbejde i forbindelse med den svingende luftfugtighed og revnedannelser er næsten uundgåelige. Den nye anmeldelse og den begyndende udvikling af revner i facaden mod syd, er drøftet med skadeafdelingen og vi kan desværre ikke hjælpe jer. Da ejendomme blev opført i 1954 var der ikke specifikke krav til fugtsikring af konstruktionen og det vurderes derfor ikke usædvanligt, at der kan konstateres revnedannelser og efterfølgende indtrængende nedbør på en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Skadedefinitionen i betingelserne pkt. 3 er ikke opfyldt hvad angår revnedannelse og indtrængende nedbør.

Det noget ekstreme vejrlig, der har været i år, har formodentlig haft indvirkning på denne problemstilling men også ændret adfærd kan have indflydelse på problematikken. Oprindeligt var huset formodentlig opvarmet via brændeovn med utætte vinduer. Det tilsammen har formodentlig fjernet en del fugt fra ejendommen og da dette er ændret kan det medvirke til ophobning af fugt i konstruktionen."

Af klagerens mail af 16/11 2011 til selskabet fremgår:

"Efter telefonisk kontakt til ejerskiftetaksator ... fremsender vi hermed klage over afgørelse, samt forløb, af skade ...

Efter besøg af taksator 26. september 2011 skal vi vente til 15. november 2011 for at modtage afslag på klage.
I en tid med fugt og begyndende frost et vores situation, i forhold til ekstremt højt fugtholdige vægge, mildest talt forværret.
Tapet har sluppet vægge, enkelte steder med mug mm., gipsloft i kælder er begyndt at slippe sit tag i etageadskillelsen, da denne er våd.
Skjolder på trægulv, på de mest udsatte steder, er ligeledes begyndt at vise sig.
Alt for lang ventetid i en uholdbar situation!

Af vores tilstandsrapport, jf. BBR-ejermeddelelse, fremgår det, at vores ydervægge er bygget af mursten (tegl, kalksandsten, cementsten). Dette har dog vist sig ikke at være tilfældet. Husets ydervægge er ALLE fremstillet af træbeton. I tilstandsrapporten for ejendommen (besigtiget 08.12.2004), er vestvendte gavl benævnt med K2, da der er 'mindre revner og begyndende pudsafskalning'. Dette dog ud fra at ydervæggen er bygget af mursten. Da væggen er bygget af træbeton burde denne have fremgået som en K3.

Denne skade har tidligere været besigtiget af taksator 16. august 2007. Denne garanterede at skadens omfang ikke ville forværres, såfremt at huset blev malet minimum hvert 2. år, hvilket er efterlevet. TRYG-ejerskifte indvilligede dengang i opsætning af indvendig gipsvæg, hvilket taksatoren mente, var rigeligt til at sikre inde miljøet. Denne nævnte ligeledes, at det

kun var vestvendte gavl der bar præg af fugtindtrængning, hvilket med alt tydelighed ikke har været tilfældet. Ved besøget 26. september 2011 foretog ejerskiftetaksator ... fugtmåling med en Timber FM 510 fugtmåler. Denne viste 43, hvilket er meget vådt. På billedet i vedhæftede rapport øverst side 4 ses opmålingen. Dette billede er taget indvendigt mod øst, hvilket viser at det er samtlige ydervægge, der er voldsomt medtaget af fugt og ikke kun vestvendte gavl. ... målte ligeledes fugt ved terrassedør mod vest. I rapporten fremgår tallet 46, men dette er forkert. Det korrekte tal mod vest er 54 og dette er i pudslaget (sidste billede i rapporten).

Ved besøget af taksator ... 26. september 2011 fik vi det indtryk, at denne aldrig havde set lignende tilfælde og taksatoren var overbevist om at TRYG-ejerskifte ville hjælpe med udbedring af skaden. Denne tro blev ved senere telefonisk kontakt forstærket, da ... bad os udarbejde tilbud på udbedring af skaden. Vi føler os i den grad vildledt og forløbet er for os helt uforståeligt. Vi har nu flere følgeskader, et absolut dårligt indeklima og en frygt for at huset om kort tid er ganske ubeboeligt.

Da vi under sagsbehandlingen ikke må igangsætte udbedring af skaden, håber vi snarest at høre fra Jer."

Efter fornyet gennemgang af sagen fastholdt selskabet afslaget ved brev af 23/11 2011 til klageren. I brevet henviste selskabet bl.a. til, at klageren i salgsopstillingen var blevet gjort opmærksom på, at facaderne bestod af gulmalet træbeton, og at forholdet allerede derfor ikke var omfattet af ejerskifteforsikringen.

Klageren sendte endnu en klage til selskabet den 16/12 2011. Han fremsendte yderligere oplysninger samt fotos den 11/1 2012.

Selskabet fastholdt sin afgørelse ved brev af 17/1 2012 til klageren.

Den 12/3 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen.
...
TRYG afviser undertegnedes klage af krakeleringer på ALLE facader, da der i undertegnedes tilstandsrapport er en K2 på vestvendte gavlvæg.
Yderligere er TRYG Ejerskifte og undertegnede ikke enige i tilstandsrapportens beskrivelse af ejendommens konstruktion. Undertegnede mener ikke at det fremgår af tilstandsrapporten at ejendommens facader udelukkende består af træbeton. Dette fremgik ej heller af tidligere BBR. Dette medfører at undertegnede ikke er enig i førnævnte K2. Denne burde være benævnt K3/UN, idet konstruktionen allerede nu medfører skader på andre bygningsdele.
...
2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

Sikring af husets facader, således at ejendommen lever op til tilstandsrapporten."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 21/3 2012 bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kunde overtager ejendommen den 1. februar 2005 på baggrund af såvel købsaftalen, som den salgsopstilling, der knytter sig til købsaftalen. I salgsopstillingen er ejendommen beskrevet som '2 plans villa opført med facader i pudset, gulmalet træbeton ...'

Ud fra denne beskrivelse af ejendommen er det vores opfattelse, at vores kunde allerede forud for overvejelserne om, hvorvidt de ønskede at købe ejendommen har været blevet gjort opmærksom på, at facaderne bestod af træbeton, der var pudset og malet.

Den 16. august 2007 anmelder kunden første gang, at der er sket vandindtrængning i ejendommen, og dette forhold besigtiges den 26. februar 2008, eller mere end 3 år efter overtagelsen af ejendommen.

Vores taksator anerkender efter besigtigelsen at dække indvendige gipsplader; men afviser at ville dække afskalninger på facaden, da dette var nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2.

Herefter sker der ikke yderligere i sagen indtil den 23. august 2011 eller mere end 6½ år efter kundens overtagelse af ejendommen, hvor kunden anmelder, at der sker vandindtrængning ved ejendommen.

Ud fra disse oplysninger er det vores opfattelse, at vandindtrængningen ikke har været til stede ved kundens overtagelse af ejendommen, hvilket er en forudsætning for dækningen over ejerskifteforsikringen.

Det er endvidere vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret ved sine facader ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende facader af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen.

Under hensyntagen til, at ejendommen i salgsopstillingen er beskrevet som gulmalet, og på billederne fremstår som blåmalede, må det kunne konkluderes, at vores kunde efter overtagelsen af ejendommen har udført malerarbejde på facaden.

Imidlertid kan det efter vores opfattelse samtidigt konstateres, at der i forbindelse med dette malerarbejde ikke er foretaget vedligeholdelse af pudset, eller udbedret eventuelle revner i facaden.

Efter vores opfattelse kan en vedligeholdelse af pudsede facader ikke alene bestå i en maling af facaderne, uden samtidig at lukke eventuelle revner i facaden eller udbedre eventuelt manglende puds på facaderne. Det er endvidere vores opfattelse, at dette er eller burde være alment kendt.

Herudover er det vores opfattelse, at i relation til vestfacaden var vores kunde adviseret om revnedannelserne, idet disse var beskrevet i tilstandsrapporten med karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid.

At dette svigt 6½ år efter overtagelsen af ejendommen har medført vandindtrængning på ejendommen er ikke usædvanligt, idet karakteren af forhold ændrer sig med tiden, medmindre der sættes mere drastisk ind i relation til vedligeholdelsen.

Spørgsmålet er herefter, om bygningsdelenes beskrivelse er forkert, samt om en sådan fejl eventuelt vil medføre, at der ville være dækning over en ejerskifteforsikring.

I denne relation må vi indledningsvis fastholde, at vores kunde forud for overtagelsen af ejendommen var bekendt med, at facaderne bestod af pudset, gulmalet træbeton, idet dette var beskrivelsen i salgsopstillingen.

Herudover er det vores opfattelse, at det at en bygningsdels materialer er forkert beskrevet i en tilstandsrapport ikke i sig selv udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og vi henviser i den forbindelse til kendelserne 57.136 og 63.285."

Hertil har klageren i brev af 4/4 2012 til nævnet bemærket:

"Ejendommen blev i januar 2005 gennemgået af faglært murer. Denne tog udelukkende udgangspunkt i tilstandsrapporten, da denne anser salgsopstillinger som reklame. Denne havde ingen kommentarer til facaderne, idet denne havde set facader i 'langt værre tilstand' uden følgeskader. I forbindelse med denne klagesag har undertegnede gennemlæst nævnte salgsopstilling. Det fremgår ej heller af købsaftalens salgsopstilling at facaderne udelukkende består af træbeton. Da de fysiske forhold i ejendommen ikke stemmer overens med konstruktionsbeskrivelsen i tilstandsrapporten, vil undertegnede gerne fastholde, at nævnte forhold på vestvendt gavlvæg, med karakteren K2, burde være karakteret UN, idet det ikke umiddelbart kunne konstateres hvilke materialer facaderne var/er konstrueret af jf. kendelse 59.517.
...
Allerede efter 2½ års ejerskab kontakter undertegnede forsikringsselskabet pga. vandindtrængning i ejendommen. Her blev der, på foranledning af taksator fra TRYG, foretaget en prøve af facaden i vestvendt gavl. Dette vidner om at ej heller TRYG havde kendskab til hvilke materialer facaderne var/er konstrueret af, uagtet kendskab til salgsopstilling og tilstandsrapport. Samme taksator rådgiver undertegnede til at foretage malearbejde på samtlige facader, da der er små revnedannelser flere steder på ejendommen, dog hovedsageligt på vestvendt gavl. Dette malearbejde skulle gentages hvert 2. år, hvilket efter taksatorens mening skulle sikre facaderne mod yderligere vandindtrængning. Dette er efterlevet.

I forbindelse med undertegnedes henvendelse til TRYG i august 2011 udbeder TRYG tilbud fra håndværkere på renovation af facader. Undertegnede kontakter såvel en murer som en tømrer. Begge håndværkere konstaterer at facaderne er i en så dårlig stand at de ikke kan repareres partielt. Ligeledes blev undertegnede gjort opmærksom på at der med stor sandsynlighed tidligere havde været vandindtrængning, idet der var/er foretaget reparationer på gipsloftet ved ydervægge i kælderen. Begge håndværkere mente at facadernes pudslag havde/har forkert blandingsforhold, hvorfor disse ikke kunne repareres, men skal omgøres fuldstændigt; jf. kendelse 76.252
...
Undertegnede finder ikke sagsbehandlingstiden som acceptabel, idet vandindtrængning gennem samtlige facader har fatale konsekvenser for ejendommen. Dette har medført vandskader på inventar, stuegulv etageadskillelse, risiko for råd, svamp etc..

Undertegnede er langt fra imponeret over rådgivning og vejledning af TRYGs taksator, ej heller over manglende harmoni mellem taksators mundtlige svar og TRYGs skriftlige redegørelser.

Undertegnede finder at sagen kan forelægges nævnet, uagtet yderligere kommentarer fra Tryg Forsikring A/S."

Efterfølgende har selskabet i brev af 18/4 2012 til nævnet anført:

"Hermed bekræftes modtagelsen af Ankenævnets brev af 10. april 2012 bilagt brev fra vores kunde dateret 4.april 2012.

Brevet indeholder ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret opfattelse af sagen.

Det er således fortsat vores opfattelse, at vores kunde allerede forud for købet af ejendommen var bekendt med, at facaderne bestod af 'gulmalet træbeton..'.

At træbeton kræver en anden vedligeholdelse i forhold til andre facader er i sig selv ikke en skade efter ejerskifteforsikringens definition på skader.

Vi finder det endvidere ikke dokumenteret, at de pudsafskallinger, som vores kunde har konstateret mere end 6½ år efter overtagelsen af ejendommen var til stede ved overtagelsen, hvilket er en forudsætning i relation til dækningen over ejerskifteforsikringen. Dog kan vi anerkende, at der var begyndende facadeafskallinger på vestfacaden, hvilket er beskrevet i tilstandsrapporten.

Med hensyn til de kendelser, som vores kunde henviser til, finder vi ikke, at disse er sammenlignelige med denne sag, hvor spørgsmålet efter vores opfattelse reelt er, om vores kunde var orienteret om, at facaderne bestod af træbeton eller ej.

Som tidligere nævnt er det vores opfattelse, at vores kunde allerede i salgsopstillingen er orienteret omkring dette."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder diverse fotos samt BBR-ejermeddelelse udskrevet den 14/2 2005. Af sidstnævnte fremgår bl.a., at "Ydervæggene er mursten (tegl, kalksandsten, cementsten)".

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, 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. 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.
...
4.4
Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

Nævnet udtaler:

Det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningens vægge består af bl.a. træbeton. Ifølge salgsopstillingen er huset opført i gulmalet træbeton. Forud for købet af ejendommen har klageren således modtaget oplysning om, at der - i hvert fald i et eller andet omfang - indgår træbeton i vægkonstruktionen.

Når der bortses fra den i øvrigt korrekte anmærkning i tilstandsrapportens punkt 3.1, finder nævnet det ikke bevist, at skadebegrebet var opfyldt på overtagelsestidspunktet. Da nævnet desuden ikke finder det godtgjort, at selskabets taksator har afgivet et bindende dækningstilsagn, kan nævnet efter det oplyste således ikke kritisere selskabets afgørelse.

11. 82.204

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson