

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. oktober 2023 blev i sag nr. 99348:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Gjensidige Forsikring
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. I klageskema af 8/2 2023 har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Efter indflytning opdagede jeg adskillige fejl og mangler ved huset som ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Da jeg påpegede disse fik jeg afslag som hævdede a) at fejl var nævnt i tilstandsrapporten eller b) at de var fejl som kunne forventes i en hus af den alder. Jeg har nu haft to arkitekter og flere håndværkere som undrer sig over disse afgørelser - og i mellem tiden er disse fejl blevet endnu tydeligere.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

I min optik bør forsikring dække størstedelen af omkostninger forbundet med forbedring af disse fejl. Det er også tænkeligt, at der er tale om skjulte fejl som den tidligere ejer var bevidst om."

Selskabet har den 23/3 2023 bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Vores forsikringstager har tegnet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring. Vores forsikringstager er utilfreds med, at vi afvist dækning af to anmeldte skader om facadepuds

Sagens fakta

Ejendommen er et enfamilieshus opført i 1935. Den 28. juni 2021 udarbejdes tilstandsrapport (bilagt klagen). Vores forsikringstager overtager ejendommen pr. 15. oktober 2021 samme dato tegnes basis ejerskifteforsikring for en 10-årige periode (bilag A) med forsikringsbetingelser, vilkår 2535005 (bilag B).

Overordnet sagsfremstilling:

Forhold 1, facade garage, løs puds

Klager anmelder forholdet den 27. oktober 2021 (bilag C). Dagen efter anmoder vi om supplerende oplysninger. Vi modtager ikke de ønskede oplysninger eller andet fra klager, hvorfor sagen henlægges som afsluttet.

Forhold 2, løs puds på ydervægge

Der sker anmeldelse 19. januar 2022 (bilag D). Den 24. februar 2022 besigtiges forholdet af netværkshåndværker, som anfører, at forholdene skyldes tidens tand, ligesom der henvises til anmærkninger i tilstandsrapportens punkt 3, 6 og 9 (bilag E samt billeder bilag F).

Skadeafdelingen stiller netværkshåndværkeren et par supplerende spørgsmål, som besvares, hvorefter det anmeldte afvises som dækningsberettigende den 18. marts 2022.

Klager er ikke enig i afgørelsen, og drøfter den med skadeafdelingen. I den forbindelse oplyser klager, at der senest er trængt vand gennem væggen. Herefter besigtiger taksator ... forholdene. Supplerende sender klager billeder af vandindtrængen (bilag G).

Taksator sender sin vurdering til skadeafdelingen den 2. juni 2022 og dagen efter meddeler skadeafdelingen, at vi ikke kan tilbyde dækning, da det anmeldte er anmærket i tilstandsrapporten.

Klager er ikke enig i afgørelsen, men skadeafdelingen fastholder. Udskrift af sagskommunikation vedlægges (bilag H), vi henviser hertil.

...

Herefter indbringes sagerne for Ankenævnet for Forsikring.

Vores vurdering

Indledningsvist skal vi bemærke, at det er forsikringstageren som skal dokumentere eller godtgøre, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, jf. almindelige forsikringsretlige principper.

Ad forhold 1, facade garage, løs puds og forhold 2, løs puds på ydervægge

Den 15. oktober 2022 overtager klager ejendommen, som er fra 1935 og fremstår med pudsede facader.

Tilstandsrapporten anmærker følgende i forhold til det anmeldte:

BEBOELSE - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
3		Der er enkelte små revner og sætningsrevner i facader og gavle.	Sætningsrevnerne er tidligere repareret og har små nye revnedannelser, hvilket må påregnes fremover - der er ikke risiko for bygningens stabilitet	-
4		Der er enkelte små revner i sålbænkene f.eks. under vinduet ved sydøst hjørnet.	-	-

Ankenævnet for Forsikring

3.

99348

BEBOELSE - FUNDAMENT/SOKKEL				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
6		Der er enkelte små revner og sætningsrevner i soklen.	Sætningsrevnerne er tidligere repareret og har små nye revnedannelser, hvilket må påregnes fremover - der er ikke risiko for bygningens stabilitet	-

GARAGE (MED PLADS TIL 1 ELLER 2 KØRETØJER) - YDERVÆGGE				
Nr.	Vurdering	Skade	Risiko	Bemærkning
9		Der er enkelte små revner i facader og gavle.	-	-

Som det fremgår, er der allerede den 28. juni 2021 ved tilstandsrapportens udarbejdelse beskrevet

alvorlig skade i form af revner rundt på ejendommens facader. Klager er således allerede med tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at der påhviler ejendommens facader en latent og aktuel vedligeholdelses byrde.

Den nødvendige og påkrævede vedligeholdelse aktualiseres yderligere af den omstændighed, at ejendommen er uden udhæng, som bevirker, at facaderne også af den grund er mere udsatte for vind og vejr. Derudover er ejendommen beliggende 200 m fra kysten i åbent terræn, og således er beliggenheden i udsat miljø.

Samlet må vi konstatere, at allerede fordi ejendommens facader er udført med puds, og dermed mere vedligeholdelseskrevende end ex. blankt murværk, kombineret med en beliggenhed i et udsat miljø, er ejendommen særligt eksponeret for vejrpåvirkninger, hvilket skærper kravene til vedligeholdelsen.

Ved taksators besigtigelse var tilstandsrapportens anmærkninger ikke udbedret, ligesom der ikke var udført anden vedligeholdelse af de pudsede facader, hvorfor forholdet blot har udviklet sig yderligere, jf. også netværkshåndværkeres rapport (bilag E).

Revnerne i facadepudsen bevirker, at fugt fra nedbør trænger ind i revnerne. Ved kortvarig nedbør, vil der som udgangspunkt ske udtørring, men med mere massiv og vedvarende nedbør i efterår/vinter/forår vil facaderevnerne blive mættet med vand, som vil bevirke at fugt/vand presses igennem facaden og ind i beboelsen.

Vi må fastholde, at klager med anmærkninger i tilstandsrapporten allerede forud for overtagelsen af ejendommen er gjort opmærksom på netop dette forhold. Forholdet er af den grund undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a.

For så vidt angår vandindtrængen (vindue 1. sal, som vender direkte mod kysten samt på reol i kælder), er det vores opfattelse, at dette må tilskrives at facadepudsen er mættet af fugt via rev-

nerne, og vand derfor er trængt igennem. Billedernes meta data viser, at billederne er optaget 4. april 2022, svarende til 10 måneder efter tilstandsrapportens udarbejdelse og 6 måneder efter klagers overtagelse af ejendommen. Klager har ikke i denne periode foretaget udbedring af revner i facadepuds. Vi bemærker, at vandindtrængen ikke har manifesteret sig i skade, og dette heller ikke blev nævnt overfor taksator ved besigtigelsen. Udbedring vil således bestå i reparation af revner nævnt i tilstandsrapporten.

På denne baggrund er det vores opfattelse, at der ikke er grundlag for at antage, at forholdet ikke er korrekte beskrevet i tilstandsrapporten eller at forholdet på anden måde er udtryk for dækningsberettigende forhold."

Klageren har den 26/4 2023 bl.a. anført:

"1. GF hævder gentagne gange, at de 'enkelte små revner' beskrevet i tilstandsrapporten havde udviklet sig 'hen over tid og især hen over vinter'. Denne påstand er åbenlyst forkert idet jeg gjorde opmærksom på problemet allerede i oktober 2021. Faktisk var det det første jeg gjorde da jeg overtog huset, da en håndværker ven blev så chokeret over forholdene. Hvis de skyldes 'tidens tand' så er det fra den tid før jeg købte ejendommen og tilstanden af pudset og murværket burde have været anvist i tilstandsrapporten. GF hævder også, at de ikke havde modtaget oplysninger efter min første klage i okt. 2021. Jeg har desværre ingen bevis på det, men det forekommer mig meget underligt hvis jeg ikke svarede på deres spørgsmål.

2. GF understreger (s. 3), at jeg var blevet gjort opmærksom på at 'med mere massiv og vedvarende nedbør i efterår/vinter/forår vil facaderevnerne blev mættet med vand, som vil bevirke at fugt/vand presses igennem facaden og ind i beboelsen' og at 'dette forhold er dermed undtaget fra dækning'. Det er korrekt at jeg blev gjort opmærksom på 'enkelte små revner' og at disse 'er tidligere repareret og har små nye revnedannelser'. Det er ikke korrekt, at rapporten har gjort mig opmærksom på ovennævnte forhold. Der er en grundlæggende forskel i fremlæggelsen af sagen. At reparere 'enkelte revner' eller, som deres taksator skriver, 'hårfine revne', som er blevet repareret men har 'små nye revnedannelse' er en forholdsvis lille sag som virker bagatelagtig. Men hvis der bag ved disse revner ligger større områder hvor pudset er blevet 'skruk', så er sagen ikke så lille. Og når en alvorlig sag præsenteres som en bagatel kan man af gode grund blive betænkelig. Der er intet i tilstandsrapporten som kunne give anledning til at have mistanke om disse mere alvorlige og gennemgribende forhold - forhold som ville kræve ikke en eftermiddag med lidt spartel men stillads og håndværkere i flere dage - og en store regning.

3. På samme side påpeger GF at ved deres taksators besøg 'var tilstandsrapportens anmærkninger ikke forbedret' og antyder, at denne forsømmelse ligger til grunde for forværring af skaden. Jeg har dog fulgt GFs egen opfordring: 'Det er vigtigt, at du ikke begynder at reparere forholdet, før vi har givet samtykke'. (se s. 23 Bygningskaderapport). Jeg har med vilje ikke forbedret skaderne, da dette ville i sagens natur have skjult de fejl og mangler som denne ankesag handler om. Denne er, hvis jeg må sige det, en ret betydelige belastning, som er en følge af, at sagen trækkes ud. Men nu efter et år er det tydeligt, at det drejede sig ikke om 'enkelte små (eller 'hårfine') revner' men at der er dækket over alvorlige revner som rækker fra sokkel til gesims. Disse revner har forbindelse hverken til 'små revner' eller til vandindtrængen. De er tidligere lappet og burde efter min mening have været nævnt i tilstandsrapporten. (Se vedhæftet fotos).

4. Hverken GF eller deres taksator nævner et andet forhold som jeg også har påpeget, nemlig at konstruktion af udhænget på både den østlige og vestlige side af huset er helt forkert. Her er der hæftet en krydsfinerplade som skulle holde på murværket. Pladen var allerede ved at rådne og murværket ved at smuldre da jeg købte huset (hvilket kan ses fra ejendomsmæglers fotos). Det er efter min mening en alvorlige mangel i tilstandsrapporten og er også forbundet med de overordnede problemer med husets facade.

5. GF nævner i deres forsvar, at huset er opført i 1935 og at de ovennævnte fejl og mangler kunne dermed forventes i et hus af denne alder. Efter min opfattelse kan man ikke retfærdiggøre manglende anmærkninger af betydelige fejl i en tilstandsrapport ved at henvise til husets alder. Det er klart, at næsten enhver fejl kan fejes ind under dette gulvtæppe."

Selskabet har den 11/5 2023 bl.a. anført:

"Ad Klagers bemærkninger 1

Ingen bemærkninger

Ad Klagers bemærkninger 2 samt kommentar pr. 1. maj 2023

Vi kan ikke tiltræde klagers udlægning af vores høringsvar 1. Vi henviser derfor til selve side 3 i høringsvar 1.

Vi er ikke oplyst, at der skulle være skrukke områder under facadepudsen. Det er heller ikke fremvist for taksator, ligesom taksator heller ikke af egen drift har konstateret dette ved besigtigelsen og sin gennemgang af facader. Vi skal dog gøre opmærksom på, at udbedres revner ikke rettidigt, vil der sandsynligvis opstå skrukke områder under facadens pudslag.

Ad Klagers bemærkninger 3

Vi i har besigtiget og truffet afgørelse i sagen, hvorfor vi ikke har bemærkninger til klagers udbedring.

Klager har ikke nævnt dette tidligere heller ikke ved taksators besigtigelse.

For god ordens skyld skal vi opfordre klager til at sikre sit bevis forinden der sker udbedring, hvis klage opretholder sit krav.

Da der er tale om en ældre ejendom med pudset facade i et udsat miljø, vil facaderne løbende kræve vedligeholdelse bl.a. i form af udbedring af revner, jf. også klagers billeder.

Ad Klagers bemærkninger 4

Vi har ikke modtaget anmeldelse om udførelsen af selve udhænget eller rådskade.

På baggrund af klagers billeder eller sagens øvrige omfattende billedemateriale, kan vi heller ikke konstatere at udhænget skulle være fejlkonstrueret og om dette måtte have manifesteret sig i skade.

En uhensigtsmæssig udførelse eller en fejlkonstruktion af udhænget er ikke i sig selv udtryk for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Derimod er det afgørende for ejerskifteforsikringen at forholdet har manifesteret sig i skade.

Hvis klager mener, at der er tale om skadeforhold, skal vi opfordre klager til at gøre anmeldelse til skadeafdelingen, som herefter vil realitetsbehandle forholdet.

Ad Klagers bemærkninger 5

Ejerskifteforsikringen er en skadeforsikring, som dækker skader, jf. forsikringsbetingelsernes nærmere.

På baggrund af de under sagen modtagne oplysninger, herunder vores besigtigelse har vi ikke grundlag for at konstatere dækningsberettigende skade."

Til dette har klageren den 14/5 2023 bl.a. anført:

"Respons til bemærkninger 2:

Her påstår GF, at 'Vi er ikke oplyst at der skulle være skrukke områder under facadepudsen'. Det er simpelthen ikke sandt. Jeg er nu ikke selv bygningssagkyndige, så jeg vidste ikke at det hed 'skruk' før en fagmand brugte ordet, men der kan ikke være tvivl om hvad anmeldelse handlede om helt fra starten. Jeg kan konstatere følgende:

1. At jeg har indsendt en skadeanmeldelse for revner og hulrum under pudset facade d. 27.10.2021. Dvs. 'skrukke områder'.

2. I samme anmeldelse skriver jeg, at 'jeg kender ikke proceduren'. Jeg vidste ikke hvordan jeg skulle gribe sagen an. Jeg havde meget travlt med indflytning og indvendig ombygning og skulle også finde en håndværker som kunne kigge på sagen. Det er måske forståeligt at det ikke blev prioriteret og at jeg først skrive tilbage d. 19.01.2022: Der er konstateret flere steder på husets og garagens facader områder hvor pudset er løs og/eller virker hult når der bankes på det. Det har jeg antaget som tegn på fejl i murværket. Jeg har indkaldt en murermester for at vurdere forholdene. Han er enig at der skal repareres disse steder. Han har endnu ikke undersøgt hele husets murværk da dette ville koste arbejdstimer. Jeg betragter sådan en undersøgelse som påbegyndt arbejde og derfor afventer svar fra forsikringsselskabet inden jeg går videre.

Murermesteren har anslået omkostning for reparation af de skader han har opdaget til 12,232 kr. Det dækker kun murerarbejde og ikke fx. maling. Han har taget billeder af de relevante områder. Jeg vedhæfter dem samt hans udtalelse.

Det er korrekt, at ordet 'skruk' ikke er anvendt her. Men der er ingen tvivl om, at det handler her om 'skrukke områder'.

3. GF påstår endvidere, at 'det er heller ikke fremvist for taksator, ligesom taksator heller ikke af egen drift har konstateret dette ved besigtigelsen og sin gennemgang af facader.'

Det er åbenlyst også forkert. Når skaden handlede om større hule eller 'skrukke' områder i facaden, er det utænkeligt, at disse områder ikke var fremvist for taksatoren. Det er selvsagt også sket. Begge gange GFs sagkyndige har været på besøg har de konstateret 'løst puds'. D. 24.02.2022 skriver han fx.:

'Der er løst puds på garagen og flere steder rundt på huset'

'Hvor stor er omfanget'

'Der er mange steder'

Det er derfor tydeligvis ikke sandt, at GFs taksator ikke har konstateret problemet - selv om der måske ikke er blevet brugt ordet 'skruk'.

4. GF påpeger, at hvis ikke revner udbedres rettidigt ville der opstå skrukke områder. Det er efter min opfattelse et forsøg på at påstå, at der var kun mindre revner da jeg overtog ejendommen, men at de er blevet betydeligt værre - dvs. 'skrukke' - siden. Samme forsøg er tydeligt, når GFs taksator udtaler at, 'Forholdene har udviklet sig henover efterår og vinter 2021 og forår 2022.' Denne vurdering har ingen saglig fundering, er faktuel ukorrekt og er, som andre lignende udsagn, sagen uvedkommende. Den viser i øvrigt hvordan en taksator kan 'modificere' sandheden til fordel for forsikringsselskabet. Faktum er, at bag ved de 'enkelte små revner' lå der større skrukke område som IKKE var nævnt. For at afvæbne dette forsøg vil jeg først minde om, at det står det klart og tydeligt i GFs vejledning at 'Når en skade opdages må udbedring, nedrivning eller fjernelse ikke finde sted før selskabet har givet sit samtykke dertil'. Hvis skaden var blevet forværret, ville det derfor være GFs ansvar, da udbedring måtte undlades i følge deres vejledning. Men sagen er, at disse 'skrukke' områder var allerede anmeldt en uge efter jeg flyttede ind i huset. GFs egen taksator vedkender sig det i sin rapport:

'Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen?'

'Ja.'

Jeg er selvfølgelig udmærket klar over, at et hus af denne alder og med denne placering vil skulle vedligeholdes. Men jeg mener ikke, at huset bør ved overtagelsen fremstå med alvorlige hule - eller 'skrukke' - områder som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Respons til bemærkninger 3:

1. Jeg forstår ikke GFs kommentarer 'ad Klagers bemærkninger 3'

Respons til bemærkninger 4:

1. Der er ikke blevet indsendt separat anmeldelse vedr. udhængets fejlkonstruktion, da dette betragtes som en udvidet del af samme skade idet det hører ind under løst puds ved facaden. Jeg er, som sagt, ikke håndværker og har endnu mindre forstand på murværk som på klagesager. Jeg er blevet gjort opmærksom på skaden - som i øvrigt er ganske tydelig på ejendomsmæglerens salgsbilleder - af to håndværkere, som beskriver denne krydsfinerkonstruktionen som helt forkert. Deres vurdering virker troværdig i mine optik. Det er muligt, at denne skade skal behandles særskilt, men jeg ville mene, at hvis en fejlkonstruktion som ikke er noteret i tilstandsrapporten risikerer at føre til en skade, så ville det være klogt at agere inden skaden griber om sig.

Respons til bemærkninger 5:

1. Jeg vil pege på GFs egne betingelser. Her står, at forsikring ikke dækker: 'Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'

Det er min hævvelse:

a) at beskrivelse af 'større skrukke områder' i husets facade som 'enkelte små revner' ikke er retvisende og forhindrer en vurdering af 'forholdets reelle karakter'.

b) at disse skader - som rigtignok var forårsaget af manglende vedligeholdelse - var til stede ved overtagelse i oktober 2021 og at, netop som GF påpeger, 'ældre ejendomme med fint pudsede facader skal have ekstra opmærksomhed'. Denne opmærksomhed fik huset hverken fra den tidligere ejer eller fra tilstandsrapporten.

c) at der er været en forværring af skaden, hvormed visse revner, som nu strækker sig fra sokkel til gesims, viser sig at være af mere alvorlig karakter men er blevet kosmetisk skjult eller lappet.

d) at disse skader ikke kan forventes i et hus af den alder hvis huset er blevet ordentligt vedligeholdt.

e) at GFs kommentarer til forløbet virker utroværdige. Mens det er korrekt, at tilstandsrapporten markerer de 'enkelte små revner' med gul, er der alligevel langt fra denne beskrivelse til 'større skrukke områder'. Til gengæld er det ikke sandt, at der ikke var anmeldt 'skrukke områder'. Det er ikke sandt, som antydnet, at skaderne skete over vinter/forår 2021/2. Det er heller ikke sandt at disse skader ikke var drøftet med GFs taksator.

Jeg fastholder derfor min krav om erstatning."

Hertil har selskabet den 2/6 2023 bl.a. anført:

"Ad Klagers respons til bemærkning 2

Vi kan forstå, at klagers tidligere bemærkningen angår det allerede anmeldte, som vi har kommenteret i høringssvar 1. Vi skal derfor henvise til det allerede anførte i høringssvar 1.

Den anmeldte er besigtiget af såvel netværkshåndværker som taksator, vi kan ikke på det foreliggende grundlag tilbyde at foretage yderligere besigtigelse eller dække udgifter til yderligere undersøgelse.

Vi har ikke bemærkninger til klagers betragtninger.

Ad Klagers respons bemærkninger 3

Vi skriver blot, at klager kan udbedre revner, men bør sikre sig, at klager kan føre bevis for sit krav i en evt. videre klageproces.

Ad Klagers respons bemærkninger 4

En fejlkonstruktion, uhensigtsmæssig udførelse eller lignende er ikke i sig selv udtryk for dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen. Derimod er det et krav, at forholdet har manifesteret sig i egentlig skade, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 18.3.

Som anført i høringssvar 2 kan vi ikke på baggrund af det modtagne konstatere dækningsberettigende forhold.

Ad Klagers bemærkninger 5

Det er vores opfattelse af sagens oplysninger i det hele ikke underbygger, at forhold om facaderne skulle være klart forkert beskrevet ved en misvisende eller klart ufyldstgørende beskrivelse i til-

standsrapporten, således at klager ikke har haft mulighed for at tage forholdet reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra b."

Af selskabets besigtigelsesrapport fremgår bl.a.:

"Skadebeskrivelse

- Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen.
 - Der er løst puds på garage og flere steder rundt på huset, der sker i lysningen, flere steder
- Hvor stort er omfanget?
 - Der er mange steder rundt på huset
- Hvad er årsagen til skaden?
 - Det er min vurdering at det er tidens tand
- Hvordan kan skaden repareres?
 - Fjernelse af beskadigt område, og rep af dette.
- Hvad koster det at udbedre skaden?
 - Endelige omfang er ukendt - et bud på mellem 25 - 40.000
- Hvad er alderen på den beskadigede bygningsdel, der er skade på?
 - Huset er fra 1935
- Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen? (begrund dit svar)
 - Ja, det er sket over tid."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"18. Hvad dækker forsikringen

...

Skade

18.3

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 skader' forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

19. Hvad dækker forsikringen ikke

...

a Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, et enfamilieshus fra 1935, den 15/10 2021. Han anmeldte den 27/10 2021, at der var konstateret løst puds på facaden på garagen. Han anmeldte den 19/1 2022, at der var løst puds på ejendommen ydervæg. Klageren har anført, at forholdet er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet der alene er beskrevet 'enkelte små revner'. Klageren har anført, at pudset bag revnerne er blevet skruk, hvorfor der er tale om et større problem. Klageren har efterfølgende anmeldt, at der er konstateret vandindtrængen i ejendommen ved vindue på 1. sal, som vender direkte mod kysten samt på reol i kælder. Klageren har videre anført, at der er fejl ved ejendommens udhæng.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at forholdene vedrørende den pudsede facade er beskrevet i tilstandsrapporten. For så vidt angår vandindtrængen har selskabet anført, at dette først er konstateret 6 måneder efter overtagelsen, og at klageren i denne periode ikke har foretaget reparationer af de forhold, som var beskrevet i tilstandsrapporten. Hvad angår fejl ved udhænget har selskabet bl.a. anført, at klageren ikke har anmeldt forholdet, og at sagens billedmateriale ikke umiddelbart understøtter, at udhænget skulle være fejlkonstrueret, eller der er forhold, der udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Af selskabets besigtigelsesrapport fremgår "• Beskriv hvad der er skadet, og hvor på bygningen. - Der er løst puds på garage og flere steder rundt på huset, der sker i lysningen, flere steder. • Hvor stort er omfanget? - Der er mange steder rundt på huset. • Hvad er årsagen til skaden? - Det er min vurdering at det er tidens tand ... • Har skaden været til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen? - Ja, det er sket over tid".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 19, litra a fremgår det, at forsikringen ikke dækker "forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, medmindre forholdet er klart

forkert beskrevet. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning".

Nævnet bemærker indledningsvist, at det påhviler klageren at bevise, at et forhold er omfattet af forsikringsdækningen. Det er således klageren, der skal bevise, at forholdet er af en sådan karakter, at det på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade på bygningen, eller at der var nærliggende risiko for skade på bygningen.

Nævnet bemærker også, at det ikke i sig selv kan anses for at udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand, at udførelsen af en bygningsdel ikke er udført efter producentanvisninger eller håndværksmæssigt optimalt. Det afgørende er, om forsikringens skadedefinition er opfyldt.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen var forhold ved facaden, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, når man tager hensyn til det anførte i tilstandsrapporten.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det i tilstandsrapportens punkt 3 med karakteren gult hus er angivet: "Der er enkelte små revner og sætningsrevner i facader og gavle. Sætningsrevnerne er tidligere repareret og har små nye revnedannelser, hvilket må påregnes fremover - der er ikke risiko for bygningens stabilitet", og at klageren med denne information har haft anledning til at undersøge forholdene nærmere. Nævnet bemærker, at forholdene ikke kan siges at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har videre lagt vægt på, at ejendommen er opført i 1935, og at udvendige vægflader på pudsede og malede huse er mere vedligeholdelseskrævende end andre typer udvendige vægflader. En køber kan i almindelighed ikke forvente, at vedligehold af facader gennem årene er

Ankenævnet for Forsikring

12.

99348

foretaget optimalt, og det gælder navnlig, når der i tilstandsrapporten er anmærkninger for så vidt angår facadernes maling/behandling.

Nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at vedligeholdelsesbyrden væsentligt går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af husets alder, konstruktion og bemærkningerne i tilstandsrapporten.

Nævnet finder ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist, at den skete vandindtrængen udgør et dækningsberettigende forhold under henvisning til, at klageren, da forholdet indtraf, ikke havde tætnet de anførte facaderevner, der var angivet i tilstandsrapporten, og som ifølge selskabets vurdering er årsag til forholdet.

For så vidt angår fejl ved udhænget, finder nævnet, at klageren på det foreliggende usikre grundlag ikke har godtgjort, at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade. Nævnet bemærker, at selskabet har anført, at forholdet ikke er anmeldt til selskabet, og at klageren må anmelde forholdet, hvis han ønsker en realitetsbehandling.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.



Peter Thønnings