

AF 70055

Afsagt 4. juni 2007

Kort resumé

Ejerskifteforsikringen skulle ikke dække skader i puds på ydervægge, da tilstandsrapporten havde omtalt løst og afskallet puds, og da køber først havde konstateret skaderne ca. 4 år efter overtagelsen.

Kommentar

Det synes umiddelbart usikkert, hvad ankenævnet sigtede til med begrundelsen for ikke at pålægge ejerskifteforsikringen dækningspligt. Dels var nogle af skaderne sket på en garagemur, som køber ifølge sin oplysning havde fået pudset op efter overtagelsen, og angivelserne i tilstandsrapporten var vel for så vidt uden betydning. Dels er det uden betydning for ejerskifteforsikringens dækningspligt, om køber først opdager en skade efter fx 4 år, blot skaden har været til stede ved overtagelsen.

Afgørelsen er formentlig reelt et udslag af følgende: Ankenævnet er generelt tilbageholdende med at pålægge ejerskifteforsikringerne at dække skader i puds på ydermure i gamle ejendomme ud fra et synspunkt om, at ejere af sådanne ejendomme må være indstillet på, at pudset skal vedligeholdes løbende.

Resumé

Kan tilsyneladende gengives således: Hus fra 1929 købt 2002. I tilstandsrapporten var med karakteren K2 angivet, at pudset på bagsiden af garagen generelt var løs og afskallet, og at øvrige overflader på garagen områdevis havde løst puds. Efter overtagelsen fik køber ifølge sin oplysning bagsiden af garagen pudset op. I 2006 konstaterede køber, at pudsen både på forsiden og bagsiden af garagen var ved at løsne sig. Ejerskifteforsikringen afviste dækning med henvisning til de refererede angivelser i tilstandsrapporten, hvorefter køber klagede til ankenævnet.

Ankenævnet udtalte: De refererede angivelser i tilstandsrapporten havde givet køber tilstrækkelig advarsel om facadernes dårlige tilstand, og sammenholdt med, at køber først konstaterede skaderne ca. 4 år efter overtagelsen, kunne ankenævnet ikke pålægge ejerskifteforsikringen at yde erstatning for de beskadigede facader.