

AF 70061

Afsagt 4. juni 2007

Kort resumé

Bl.a. som følge af angivelser i tilstandsrapporten var det ikke en dækningsberettigende skade, heller ikke i henhold til en udvidet dækning mod ulovligheder, at ydermurene på en 130 år gammel staldbygning var påført et lag mørtel, der ikke hæftede ordentligt overalt.

Kommentar

Den, der køber en 130 år gammel staldbygning, må forvente, at bygningen gennem tiden er blevet vedligeholdt på en måde, der ikke svarer til nutidens standard, og da ikke mindst når tilstandsrapporten har indeholdt forskellige advarsler om bygningen. At det så på et tidspunkt netop viser sig, at staldbygningen har været vedligeholdt uhensigtsmæssigt, skal derfor ikke dækkes af ejerskifteforsikringen.

Resumé

Nedlagt landbrugsejendom fra 1877 købt 2003. I tilstandsrapporten var om de udvendige mure på en staldbygning med karakteren K1 angivet fine revner, lidt afskalning og fugtaftegninger, og i tilstandsrapporten var om staldbygningens indvendige vægge med karakteren K2 angivet fugtstigninger. Desuden var i tilstandsrapporten angivet, at facader af staldbygningens type kræver løbende vedligeholdelse.

Ca. tre år efter overtagelsen lod køber et byggefirma gå i gang med at indrette staldbygningen til beboelse. Byggefirmaet konstaterede herunder, at staldbygningens udvendige mure var filset (dvs. overstrøget med mørtel) oven på et kalklag, der ikke hæftede ordentligt til murværket, i hvert fald ikke overalt. Ejerskifteforsikringen afviste dækning, hvorefter køber klagede til ankenævnet. Ejerskifteforsikringen var tegnet med udvidet dækning mod forhold i strid med byggelovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter.

Ankenævnet henviste til de refererede angivelser i tilstandsrapporten. Ankenævnet fandt det endvidere ikke godtgjort, at der var tale om et forhold i strid med byggelovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter, eller at forholdet nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Det var herefter ikke sandsynliggjort, at der forelå en dækningsberettigende skade, hvorfor klagen ikke blev taget til følge.