619/00

Den 30. april 2000 blev i sag nr. 53.051:

xxxxxxx x xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand af 1792
Lyngby Hovedgade 4
Postboks 1792
2800 Lyngby

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Alm. Brand af 1792, klager over, at selskabet har afslået at yde dækning af 1) nødvendigt efterfølgende malerarbejde i forbindelse med en dækningsberettiget pudsskade i dagligstuen, og 2) udskiftning af bærende jern og murværk over begge vinduer i stuen.

Klagerne overtog den forsikrede ejendom den 30/10 1998. Ejendommen er opført i 1934.

Pudsskader:

I klageskrivelsen af 1/5 2000 til nævnet har klagerne anført, at det efter overtagelsen af huset var blevet åbenlyst for dem, at der skulle foretages mindre pudsreparationer, som nødvendiggjorde fjernelse af tapetet, og at det var i forbindelse med tapetnedtagningen, at det blev klart, at der var omfattende pudsskader svarende til 6-10 m^2.

Selskabet har vedrørende de anmeldte pudsskader accepteret, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Selskabet har opgjort erstatningen til afrensning og genoppudsning af de 6-8 m^2 løs vægpuds. I skrivelse af 30/1 2000 til selskabet har klager-

ne opgjort deres krav således: "Vi indhenter tilbud på udbedring af pudsskaden. Som De selv var med til at konstatere, var der også væsentlig revnedannelse imellem nogle af murstenene. Tilbudet vil selvsagt også indeholde udgifter til udbedring af disse skader. Vi bemærker, at stuen jo vil få et noget rustikt præg, hvis muren efterlades blot med pudsning, Vi vil derfor også indhente tilbud på det nødvendige malerarbejde. Vi bemærker, at havde det ikke været for de meget betydelige pudsskader, kunne stuen have klaret sig med en gang maling. Pudsskaderne nødvendiggør fuldspartling, opsætning af tapet eller glasvæv og efterfølgende maling."

I selskabets skrivelse af 19/6 2000 til nævnet hedder det bl.a.: "Den 27. januar 2000 anerkender selskabet, at vægpuds på syd, øst og vestvæg i 'dagligstuen', som ikke binder til underlaget, er en dækningsberettiget skade. På tidspunktet for anmeldelsen har klager på eget initiativ fjernet hovedparten af tapetet i rummet som led i den almindelige istandsættelse af ejendommen. Klager har krævet at få dækket udgiften til tapetsering og maling af stuen under ejerskifteforsikringen, hvilket selskabet har afvist. Det er selskabets opfattelse, at skaden er at betragte som udbedret, når væggene fremstår i samme stand, som før skaden."

Klagerne har til det af selskabet anførte i skrivelse af 30/6 2000 bemærket, at en del af tapetet var nedtaget som følge af en anden skade, som selskabet har dækket via ejerskifteforsikringen. Klagerne bestrider, at tapetet var nedtaget som led i den almindelige istandsættelse af huset. Selskabet fastholder, at tapetet allerede var fjernet ved den første besigtigelse af ejendommen.

Vinduesoverliggere

Af tilstandsrapporten, som blev udarbejdet den 29/5 1998, fremgår bl.a.:

"

Bygning	Bygningsdel	Karakter	Bemærkninger ...
A B	*3.1 Facader*	*K1 K2*	*Omkring terrassen i stueplan er der revner i murværket og noget af vægpudsen er løs. På den øvrige del af bygningen er der enkelte revner i pudsen og en del steder savner pudsen vedhæftning til underlaget (A:K2).*

"

I selskabets skrivelse af 25/5 2000 til klagerne hedder det: "Med henvisning til besigtigelse af ovennævnte ejendom d.d., skal jeg hermed vende tilbage til sagen. Den anmeldte skade blev gennemgået sammen med murersvende fra firmaet A.H. aps, og er registreret som følger: **1) Revner i murværk.** Murværk over vinduer i karnap mod syd er revnet ved såvel vindue mod øst som vest. Det fremgår af tilstandsrapporten side 4, pkt. 3.1 bl.a., at 'omkring terrassen i stueplan er der revner i murværket og noget af vægpudsen er løs. På den øvrige del af bygningen er der enkelte revner i pudsen og en del steder savner pudsen vedhæftning til underlaget A:K2)'. Det følger af forsikringsbetingelserne afsnit 2, pkt. 11, 1. pind, at 'forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse', ikke er dækket af forsikringen. Idet forsikringen ikke dækker forhold der er nævnt i tilstandsrapporten eller årsager til og følger af nævnte forhold, er skaden ikke dækket af forsikringen."

Klagerne har i skrivelse af 29/5 2000 til selskabet anført: "De anfører, at det af tilstandsrapporten fremgår, at 'omkring terrassen i stueplan er der revner i murværket og noget af vægpudsen er løs. På den øvrige del af bygningen er der enkelte revner i pudsen og en del steder savner pudsen vedhæftning til underlaget A:K2' Deres citat er korrekt, men savner relevans. Der er beskrevet revner i murværket omkring terrassen i stueplan. Det er i de mure, der danner væg i det sydlige kælderrum. De bærende vinduesoverliggere, der er problemer med, sidder over vinduerne i karnappen og altså på ingen måde omkring terrassen i stueplan. Den meget generelle bemærkning om løs udvendig puds har ingen relevans, når problemet er alvorlige brud i den indvendige mur. Jeg er orienteret om, at De har talt med den murer, der udfører den indvendige pudsudskiftning med videre, og at han har orienteret Dem om, at der er alvorlige problemer også med de bærende dele. Vi er nødsaget til omgående at foretage den nødvendige udskiftning af de bærende jern, der har slået ud og givet en meget markant afstand imellem murværk og puds på den indvendige side."

I skrivelse af 22/8 2000 til nævnet har klagerne anført: "Det har vist sig, at det er nødvendigt at udskifte de bærende jern og murværket over begge vinduer i stuen. Da der er tale om skader, som det først er blevet muligt at konstatere efter nedtagning af pudsen over vinduerne, er det vores klare opfattelse, at Alm. Brand skal dække skaderne under ejerskifteforsikringen. Vi har fremført vores synspunkter over for Alm. Brand, men sel-

skabet har afvist af dække skaderne. Korrespondancen desangående er vedlagt i kopi. Vi vil derfor anmode Ankenævnet for Forsikring om at tage stilling til, om skaderne er dækningsberettigede. Vi bemærker, at der intet sted i tilstandsrapporten er omtalt tegn på skader på vinduesoverliggere. Vinduerne er i øvrigt nøje beskrevet i tilstandsrapporten (revnede ruder, medtaget udvendigt træværk, manglende justering af hængsler), så det må antages, at den bygningssagkyndige ville have bemærket det, hvis der havde været tegn på problemer med vinduesoverliggerne."

Hertil har selskabet i skrivelse af 21/12 2000 til nævnet anført følgende: "Spørgsmålet i forhold til denne del af det anmeldte er således, om skaden på vinduesoverliggeren er nævnt i tilstandsrapporten eller er årsag til eller en følge af det i tilstandsrapporten anførte. I den korrespondance, der er vedlagt forsikringstagernes skrivelse af 22. august 2000, er der redegjort for vor opfattelse heraf. Forsikringstagernes synspunkt synes at være, at når pkt. 3.1 i tilstandsrapporten ikke direkte nævner murværket ud for vinduesoverliggeren, så kan det nævnte ikke have forbindelse til skaden på vinduesoverliggeren. Selskabets opfattelse er derimod, at der er tale om bemærkninger vedrørende en bygningsdel, nemlig murværket bestående af yder- og indermur, for- og bagmur og vindueshuller med overliggere m.v. Dermed er også de umiddelbart synlige revner og pudsens manglende vedhæftning ud for vinduesoverliggeren nævnt i tilstandsrapporten. Vi henviser til vores skrivelser af 6. og 9. juni 2000 til forsikringstagerne. Vi skal også særligt henlede opmærksomheden på det i 2. pkt. under pkt. 3.1 i tilstandsrapporten anførte, 'På den øvrige del af bygningen er der enkelte revner i pudsen og en del steder savner pudsen vedhæftning til underlaget'. Umiddelbart herefter er karakteren K2 anført. Det er således vor opfattelse, at bemærkningerne i tilstandsrapporten vedrører muren som helhed og dermed også muren ud for vinduesoverliggeren. Det er derfor vores opfattelse, at der er identitet mellem det i tilstandsrapporten anførte og skaden på vinduesoverliggeren. Der er tale om den samme situation, som forelå i nævnets kendelse nr. 46.650, hvortil vi henviser. Vi henviser fra nævnets praksis endvidere til kendelse nr. 45.990. Endelig henvises til kendelse nr. 50.708, hvorefter det for anvendelsen af undtagelsesbestemmelsen i forsikringsbetingelserne er afgørende, om skaden går ud over, hvad der kan forventes henset til oplysningerne i tilstandsrapporten. Henset til den nære sammenhæng mellem det i tilstandsrapporten anførte og skaden på vinduesoverliggeren er det vor opfattelse, at skaden på vinduesoverliggeren ikke går ud over, hvad der

på baggrund af det i tilstandsrapporten anførte måtte forventes. Vi henviser særligt til karakteren K2, der henviser til, at funktionen af bygningsdelen som sådan vil svigte inden for overskuelig tid."

Klagerne har i skrivelse af 6/1 2001 til nævnet nærmere redegjort for, hvorfor de ikke er enige med selskabet. Endvidere er der vedlagt fotos af skaderne.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**10. Hvilke forhold er dækket** 10.1. Forsikringen dækker udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade. Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. ... **11. Undtagelser fra dækningen** Forsikringen dækker ikke – forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse. ... – forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. ... **15. Hvorledes beregnes erstatningen** 15.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse 15.1.1. Skaden opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted (nyværdi). ... 15.1.4. For bygninger eller dele heraf, som før skaden var bestemt til nedrivning/udskiftning, fastsættes erstatningen til materialeværdien med fradrag af nedrivningsomkostningerne."

Nævnet udtaler:
Nævnet må lægge til grund, at det var som et led i istandsættelsen af stuen, at det blev konstateret, at der var pudsskader på væggene. Nævnet kan på den baggrund ikke kritisere, at selskabet alene har accepteret at bekoste udbedring af pudslaget, idet bemærkes, at omkostninger til renovering/modernisering ikke kan kræves afholdt over forsikringen.

For så vidt angår de anmeldte skader på vinduesoverliggere finder nævnet, at skaden på disse rækker ud over, hvad klagerne måtte forvente ud fra tilstandsrapportens oplysninger om løs vægpuds og enkelte revner i pudsen på facader. Nævnet finder derfor, at skaden på vinduesoverliggerne er erstatningsberettigende tillige med udgifter til retablering af murværk og pudslag i forbindelse med vinduesoverliggerne. Nævnet har ikke taget stilling til erstatningens størrelse.

Som følge af det ovenfor anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand af 1792, skal anerkende, at skaden på de tærede vinduesoverliggere og murværket omkring disse er erstatningsberettigende, og opgøre og udbetale klagerne den erstatning, der tilkommer dem, med tillæg af renter, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Marianne Højgaard Pedersen