646/02

Den 27. maj 2002 blev i sag nr. 56.209:

xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx
xxx xxxxxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxx

mod

Codan Forsikring
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Codan Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for to anmeldte forhold.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at de nævnte forhold er nævnt i tilstandsrapporten, samt at de ikke udgør en "skade" i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapporten dateret 14/8 2000 fremgår bl.a.: "**Karakterskala … K2: Alvorlige skader** Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. … **Registrering af bygningens tilstand** …

Bygningsdel:	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…		
3.1 Facader/gavle	K2	Fugerevner og defekte udfaldne fuger især i gavle.
…		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Stråtaget er meget nedslidt, tyndt med armeringsjern-indlægning. Taget er mosbegroet især på nordsiden."

Den forsikrede ejendom er opført i 1875.

Efter overtagelsen af ejendommen anmeldte klageren diverse forhold. I taksatorrapport af 7/11 2000 fremgår bl.a.: "**Stråtag total nedslidt** Det regner igennem taget på sydsiden og del af nordside på selve stuehuset. Det har været nødvendigt at dække af med presenninger. Det har regnet ned i lille stue og ødelagt gulvtæppet. Sundhedsattesten indeholder følgende oplysninger: Sælger svarer i rapporten 'ja' til, om taget har været utæt. Konsulenten anfører: K2, 'Stråtaget er meget nedslidt, tyndt med armeringsjernindlægning. Taget er mosbegroet især på nordsiden.' Der er angivet en skønnet udgift på i alt 90.000 kr. Restlevetiden er skønnet til 20 år. Som det er angivet i standardteksten under restlevetidsvurderingen, er dette skøn forudsat, at påpegede skader repareres. Køber har således været fuldt orienteret om tagets tilstand. Der vurderes ikke at være rådgiveransvar. **Revner i murværk** Køber påpeger en del mindre revnedannelser i murværket, specielt over vinduer og døre. Køber mener, at der er tale om orkanskader af 03.12.99. Købers murer vurderer, at huset har været i bevægelse under orkanen, således at etageadskillelsen (bjælkelaget i loftet) har skubbet til mure/gesimser. Overslaget over total omfugning og udskiftning af revnede sten er 73.000 + moms. Mureren mener, at ca. halvdelen af dette beløb kan henføres til orkanskader. Sælgers forsikringsselskab afviser skaderne, bl.a. ud fra samtale med sælger, der har oplyst, at disse revner og udfaldne fuger også var der før orkanen. Sundhedsattesten oplyser: K2, 'Fugerevner og defekte udfaldne fuger især i gavle.' Der er skønnet en reparationsudgift på 8.000 kr. Skønnet restlevetid er 20 år eller mere, forudsat at reparationer udføres. Det er min vurdering, at der ikke er orkanskader. Ejendommen er fra 1875 og murværket incl. smårevner og revnede sten vurderes at være ret typisk for murværk af denne alder. Der er spor af tidligere reparationer og de mindre revner kræver ikke reparation. Det afsatte beløb på 8.000 vurderes at dække reparation af defekte fuger. Vælges der total omfugning, vil der være tale om forbedring af ejendommen, som ikke direkte er påkrævet."

Selskabet har med henvisning hertil afvist at yde forsikringsdækning.

Klageren har i skrivelse af 2/4 2001 til selskabet anført, at han måtte gå ud fra, at taget var tæt, da ejeren ikke har oplyst, at taget var utæt. Klageren mener, at ejerskifteforsikringen må yde forsikringsdækning.

I selskabets skrivelse af 27/8 2001 til nævnet hedder det bl.a.: "**1. Stråtag** … Vort selskab har på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten om tagets tilstand afvist den anmeldte skade som dækningsberettiget på køberforsikringen, idet vi ikke finder, at tagets tilstand afviger væsentligt fra det klager måtte påregne med ovennævnte bemærkninger i tilstandsrapporten. … **2. Murværk** Ved besigtigelsen foreviste klager endvidere revner i murværk, specielt over vinduer og døre, og udfaldne fuger. Ejendommen er fra 1875 og murværkets tilstand afviger efter vor taksators vurdering ikke fra hvad der er sædvanligt for en ejendom af den pågældende type og alder, og udbedring af murværk, udover hvad der er angivet i Sundhedsattesten vurderedes iøvrigt ikke at være nødvendigt. Det fremgår af tilstandsrapporten, jvf, punkt 3.1: 'Facader/gavle K2 Fugerevner og defekte udfaldne fuger især i gavle'. Det fremgår endvidere af Sundhedsattesten, at der er anslået et beløb på kr. 8.000,- til reparation af udfaldne fuger, hvilket beløb skønnes at være korrekt. Vi har herefter afvist dette punkt som dækningsberettiget, dels fordi forholdet ikke udgør en skade som defineret i forsikringsbetingelserne, og dels fordi forholdet er nævnt i tilstandsrapporten. Ultimo juni 2001 anmelder klager, at den ene mur mod haven er skubbet lidt i den ene ende. Ved et fornyet møde på klagers ejendom kan vor taksator bekræfte at oprindelig ydermur og den indvendige isolerede pladevæg er forskubbet i forhold til hinanden, hvilket formentligt kan henføres til orkanen i december 1999. Vort selskab har henvist klager til at anmelde skaden på sælgers husforsikring, hvilket tilsyneladende ikke er sket. Den skade der er anmeldt til sælgers husforsikring og afvist som stormskade, jvf. de af klager fremsendte bilag, vedrører tilsyneladende alene den førstnævnte skade på muren. Idet køberforsikringen ikke dækker skader, der er dækket af anden forsikring, kan vi ikke på det foreliggende grundlag anerkende erstatningspligten vedrørende dette forhold. Måtte sælgers husforsikring afvise at dække den i juni 2001 opdagede stormskade, er vi indstillet på at tage denne del af sagen op til fornyet vurdering, idet vi dog ikke for nærværende har taget stilling til, om forholdet i øvrigt er dækningsberettiget. Vi bemærker, at sidstnævnte forhold tillige behandles som en ansvarsskade på den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring, jvf. det af klager fremsendte brev af 31. juli 2001."

Klageren har fremlagt skrivelse af 3/9 2001 fra husforsikringsselskabet, hvoraf bl.a. fremgår: "De senest konstaterede problemer omkring let indervæg, beskrevet i brev fra Codan Forsikring af 31.07.01, betegnes som en stormskade, men ses ikke omtalt i tilstandsrapporten af 14.08.00. Årsagen hertil må enten skyldes fejl fra den byggesagkyndiges side eller også, at problemerne er opstået efter rapportens udfærdigelse. Såfremt det er Deres opfattelse, at det må bero på en fejl, at forholdet ikke er omtalt i rapporten, må vi henvise Dem til at rette Deres krav mod den ansvarlige for tilstandsrapporten. Samtidig har vi noteret os, at der i perioden fra rapportens udfærdigelse d. 14.08.00 og frem til primo juni 01 har været adskillige dage med storm, hvor de omhandlede problemer kan være opstået."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.: "**Hvilke forhold er dækket? 4. Forsikringen dækker** - udbedring af skader på det forsikrede. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse 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. **5. Dækningen er betinget af** - at skaden er tilstede ved købers overtagelse af ejendommen … **Undtagelser fra dækningen 6. Forsikringen dækker ikke** - forhold, der er anført i SundhedsAttesten, og årsager til og følger af disse, … - skader, som er blevet betalt i henhold til etableret garanti eller er dækket af en forsikring …"

Selskabet har efter en genbesigtigelse af ejendommen anført i skrivelse af 21/12 2001 til nævnet: "Vor konsulent foretog herefter opmålinger af det udvendige murværk med en 2m lodstok. Det kunne konstateres, at den gamle ydermur fra 1875 har en del udsving, idet den skiftevis ved hvert vindue blev målt hhv. 5-10 mm for langt ude eller inde foroven. Udsvingene afviger imidlertid ikke fra hvad der er sædvanligt for en ejendom af den pågældende alder, og når dette sammenholdes med at de indvendige vægge er fuldstændigt i lod er der intet i måleresultaterne, der indikerer at murværket er blevet 'suget' ind eller ud som følge af orkanskade. Der foreligger således ikke en skade på de udvendige vægge. For så vidt angår indvendige vægge ved vindueskarme er disse gået

fra i karmen enkelte steder, jf., vedlagte fotos. Vor taksator skønner, at indvendige skader på vindueskarme kan udbedres relativt simpelt ved tilpasning af trærammer/karme. Omkostningerne hertil vurderes at beløbe sig til maksimalt kr. 2.875,- inkl. moms. Vi kan anerkende at forholdet med tilpasning af indvendige vindueskarme principielt er dækningsberettiget på køberforsikringen, men udbedringsomkostningerne overstiger ikke den til forsikringen tilknyttede selvrisiko. For så vidt angår revner i udvendigt murværk og udfaldne fuger fastholdes vor stillingtagen således som den fremgår af vort brev af 27. august 2001 til Ankenævnet for Forsikring."

Nævnet udtaler:
Tilstandsrapporten indeholder med karakteren K2 bemærkninger om såvel stråtag som murværk. På denne baggrund, og da de anmeldte forhold ikke afviger væsentligt fra, hvad klageren måtte forvente under hensyn til denne karakter, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning.

Det bemærkes, at det ligger uden for nævnets kompetence at tage stilling til, om sælgerne har handlet groft uagtsomt i forbindelse med tilstandsrapportens udarbejdelse, jf. herved lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, § 2, stk. 4.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand