709/04

Den 25. oktober 2004 blev i sag nr. 62.940:

xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxx xx xxxxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Købstædernes Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens sydvendte murværk.

Selskabet har ved Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der ikke var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at klageren den 21/4 2003 anmeldte skade på den udvendige del af ejendommens murværk. I skadeanmeldelsen har klageren beskrevet forholdet således:

> "Efter knapt et års beboelse af ejendommen, herunder første vinter, må jeg desværre konstatere, at der er alvorlige skader på det meste af det udvendige murværk. Der er således konstateret brud på mursten og dybe afskalninger på såvel vestgavl som på det meste af stuehusets sydside. Alle hjørnepartier er slemt medtaget og hele hjørnepartier ved døråbningerne er under stærk nedbrydning ligesom garagevæggen mod gårdspladsen, sydsiden, er i fare for at styrte sammen, da skalmuren har løsnet sig og nu buler faretruende mod syd.

Der er ligeledes svære skader på sokkelopmuringen med op til 1 cm's udfald fra mur. Husets nordside er ikke særlig medtaget og vil efter mit skøn kunne bibeholdes med nogle få udskiftninger af skadede mursten.

En besigtigelse af skaderne er foretaget af murermester B.K., B. Murermesteren mener ikke, at en udskiftning af beskadigede sten på syd- og vestside er tilstrækkelig. Han foreslår en total udskiftning af stuehusets sydlige og vestlige skalmur samt sokkelpuds."

Tilstandsrapporten, dateret den 18/6 2001, indeholder ingen bemærkninger om de anmeldte skader på ejendommens sydvendte murværk.

Den 19/5 2003 blev forholdet besigtiget af selskabets ingeniør. I skaderapport af 14/8 2003 fremgår bl.a.:

"Anmeldte skader er ikke dækket af ejerskifteforsikringen med henvisning til, at den bygningssagkyndige under pkt. 1.2 *Sokkel* med karakteren K2 nævner, at der er 'løs sokkelpuds flere steder' og under pkt. 3.1 *Facader/gavle* med karakteren K2 bl.a. nævner, at der er 'stenafskalninger over vinduesparti i vestgavl' og 'fugeforvitringer og løse eller udfaldne fuger ved østgavl.'

Eventuelle manglende bemærkninger i tilstandsrapporten til syd- og nordfacaden (nordfacaden blev ved besigtigelsen oplyst at være af nyere dato), vurderes at skyldes den lange periode fra tilstandsrapportens udførelse (besigtiget d. 14. juni 2001), hvilket understøttes af at det ved vores besigtigelse blev oplyst at væg/muren var 'pæn' ved overtagelsen."

Efter modtagelse af skaderapporten har klageren i skrivelse af 6/9 2003 til selskabet bl.a. anført:

"Den sydlige udvendige mur mod gårdsplads er så stærkt beskadiget, at muren bør sættes om. Murens dårlige stand bekræftedes af ingeniør T.M. ved besigtigelsen og det blev ydermere aftalt, at vi skulle indhente tilbud fra en håndværker for at spare tid og at vi ikke skulle afvente hans rapport før dette. Murermester B.K. bekræftede ved besigtigelsen senere, at muren burde nedtages og sættes om, og vi fremsendte hans overslag over prisen for en nysætning af mur til jer.

Jeg / vi er på ovennævnte baggrund yderst overraskede over den fremsendte vurdering, der er helt i modstrid med det indtryk T.M. gav os ved besøget, og det er i øvrigt ikke medholdeligt i forhold til tilstandsrapportens vurdering, hvor der intet er nævnt om sydmurens tilstand til trods for, at der tilsyneladende tidligere er udskiftet sten i muren og at der må have været synlige revner uden at det er blevet påpeget. Yder- og indervægge er i øvrigt vurderet til at være 'over middel', hvilket må siges at være en totalt misvisende beskrivelse. Det er min vurdering, at muren vil 'falde fra hinanden' i løbet af vinteren pga. indtrængende vand såfremt der ikke sættes ind med reparation snarest."

Selskabet har i skrivelse af 10/2 2004 til nævnet fastholdt, at afslaget på forsikringsdækning er begrundet i den lange periode, der er gået fra overtagelse/ejerskiftet, og til forholdet blev anmeldt til selskabet.

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 7/3 2004 til nævnet bl.a.:

"• Afslaget begrundes i den lange periode fra overtagelsen til skadeanmeldelsen. Vi overtog ejendommen 15. maj 02 og var de første måneder optaget af den indvendige renovation. Vi anmeldte skaden på det udvendige murværk 21. april 03. Altså mindre end 1 år efter overtagelsen, hvilket vel ikke kan siges at være en uhørt lang periode. I alle tilfælde er perioden ikke så lang, at væsentlige 'nye' skader skulle kunne opstå på en ejendom af den alder, stuehuset har.

• Jeg vedlægger seks fotos af den omtalte sydmur på stuehuset. Umiddelbart ser facaden 'pæn' ud, men ved nærmere øjesyn er murstenene fyldt med små revner, som også fremgår af materialet. Ved hjørner og hoveddør er der tydelige udfald af mursten. Dette er ikke skader, der er opstået for nylig."

Nævnet har fået forelagt klagerens fotos af murværket.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

4. 62.940

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. 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 i 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 omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af:

i) at skaden/skaderisikoen er tilstede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen"

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagens akter, herunder de tilsendte fotos, og finder, at skaderne på murværket – eller i hvert fald årsagen hertil – ligger klart ud over, hvad klageren efter oplysningerne i tilstandsrapporten og EDC-tillægget havde grund til at forvente. Nævnet har i den forbindelse været opmærksom på tidsforløbet mellem besigtigelse og anmeldelse af skaden.

Herefter

b e s t e m m e s :

Selskabet, Købstædernes Forsikring, skal anerkende, at de anmeldte skader på murværket – bortset fra de i tilstandsrapporten anførte afskalninger over vinduespartiet i vestgavlen – er erstatningsberettigende. Nævnet har ikke taget stilling til erstatningens størrelse.

Poul Sørensen
formand