712/04

Den 6. december 2004 blev i sag nr. 63.327:

x x x xxx
xxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Købstædernes Forsikring
Grønningen 1
1270 København K

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 Købstædernes Forsikring, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte revner på ejendommens murværk.

Selskabet har afvist at yde erstatning for de anmeldte revner under henvisning til, at forsikringen ikke omfatter forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Klagerens advokat oplyser i klageskrivelsen til nævnet, at klageren købte ejendommen i 2003. I løbet af sommeren konstateredes en revne i murværket, da en gartner fjernede beplantningen op ad muren. I tilstandsrapporten er forholdet angivet med karakteren K2. Efterfølgende opdagede klageren, at der tillige er en revne i en støttemur, og denne er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Advokaten oplyser endvidere, at den byggesagkyndige har udtalt, at han mente støttemuren, uanset han betegnede det som murvingen. Selskabet påstås tilpligtet at yde tilsagn om dækning af skaden på støttemuren, da den ikke er nævnt i tilstandsrapporten. Klageren har fået undersøgt forholdene nærmere og udarbejdet en rapport. Rapporten tager ikke stilling til eventuel erstatning, men konklu-

derer - ifølge advokaten - at skaden vil medføre nærliggende risiko for skade. Klageren gør således gældende, at han er bekendt med skaderne ved murvingen mod SV, men at nærværende sag drejer sig om skade på støttemuren mod SØ. Endelig har advokaten anført, at såfremt ankenævnet måtte finde, at støttemuren er omtalt i tilstandsrapporten, gøres det gældende, at den byggesagkyndige har givet forholdet en forkert karakterbedømmelse, idet støttemuren utvivlsomt vil medføre skade på andre bygningsdele. Advokaten henviser i den forbindelse til ankenævnskendelserne 54.413 og 59.517.

Selskabet fastholder ved sin repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S i skrivelse af 4/3 2004 over for nævnet afvisningen af at yde erstatning under henvisning til, at den byggesagkyndige i tilstandsrapporten med karakteren K2 har kommenteret revnen i støttemuren mod fjorden, og henviser i øvrigt til skaderapport af 30/9 2003 samt øvrig korrespondance.

Af skaderapport dateret den 30/9 2003 fremgår bl.a.:

> "Anmeldte revne i støttemur mod SV er ikke dækket af ejerskifteforsikringen med henvisning til, at den bygningssagkyndige under pkt. 1.2 *sokkel* og pkt. 3.1 *facader/gavle* med karakteren K2 nævner, at der er 'revnet sokkel ved murvinge mod SV. Der må være tale om sætning.'
>
> I ht. policebetingelserne dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold der er nævnt i tilstandsrapporten medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, hvilket ikke vurderes at være tilfældet for den bygningssagkyndiges bemærkninger til pågældende støttemur.
>
> Til orientering kan det nævnes at det telefonisk er bekræftet af den udførende beskikkede bygningssagkyndige, F.R., at han med murvinge mod SV mener anmeldte støttemur mod fjorden.
> Ydermere skal det nævnes at karakteren K2 beskriver 'alvorlige skader' som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid hvis forholdet ikke udbedres, hvorfor anmeldte forhold ikke er dækket."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 20/4 2004 til nævnet anført:

"Bilag 9 er matrikelkort for ejendommen. Den i sagen omhandlede bygning er benævnt 111, og beliggende på matrikel 9 l. Matrikelkortet angiver placeringen af verdenshjørnerne i forhold til bygningen. Murvingen kan ses mod sydvest.

Bilag 10 viser billeder af støttemuren. Billede 10 a er taget op mod huset fra sydøst.

Foran huset kan støttemuren ses, beklædt med grøn efeu. Efeuen er klippet ned i forhold til ved overtagelsen. Til venstre på billedet fremgår det, at efeuen er bøjet ud for at give mulighed for at se skaden på støttemuren.

På billede 10 b kan man se revner i støttemuren.

Bilag 11 viser billeder af murvingen.

Billede 11 a og 11 b er taget fra sydvest. Det fremgår af billederne, at der er foretaget udbedring af en revne.

De fremlagte bilag viser tydeligt, at der ved bygningen har været en skade på murvingen mod sydvest. Præcist som beskrevet i tilstandsrapporten.

Billederne viser endvidere den i sagen omhandlede skade. Skaden syntes vanskeligt at kunne beskrives som en skade i murvingen mod sydvest. Der er hverken murvinge eller sydvest.

Da der de facto forefindes en murvinge mod sydvest, og da denne murvinge har skade præcist som beskrevet, må det have formodningen for sig, at det er denne skade, som er beskrevet i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forevist billeder samt matrikelkort.

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport dateret den 8/7 2002 fremgår bl.a.:

"**Karakterskala**

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

K1: Mindre alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

K2: Alvorlige skader
Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader
Beskriver skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

UN: Bør undersøges nærmere
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	1.0 Fundamenter/Sokler			
	1.2 Sokkel	K2		Revne i sokkel mod Ø, under de steder hvor der har været repareret murværk. Se note til facader. Endvidere revner i sokkel mod S flere steder, og enkelte mod V. Revnet sokkel ved murvinge mod SV. Der må være tale om sætning. Se pkt. 3.1.
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K2	1	Enkelte revner i murværk mod S, samt løse murværksfuger. Enkelt beskadiget mursten ved facade mod V.
			2	Løst murværk over vinduer mod Ø. Sætningsrevner i murvinge mod SV. Se også pkt. 1.2.
…				
	3.1 Facader/gavle	K2		Revne i murværk ved hushjørne mod NØ.
…				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
1	A	3.1 Facader/gavle	Murværk mod Ø har været revnet, hvilket kan ses ved at studsfuger er lidt større disse steder, samt at fugemørtel er en smule anderledes. Se endvidere pkt. 1.2.
2	A	3.1 Facader/gavle	Det antages at der er rust i noget jern i murværk hen over åbning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"4. Hvilke forhold er dækket

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 nævnefærdigt 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.

…

5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, der er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at den foreliggende tvist ikke kan afgøres uden en nærmere bevisførelse om karakteren af skaden på støttemuren mv. En sådan bevisførelse kan ikke ske ved nævnet, men må i givet fald foregå ved domstolene. Nævnet kan herefter, jf. § 4 i nævnets vedtægter, ikke viderebehandle sagen, hvorfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand