728/05

Den 25. juli 2005 blev i sag nr. 64.645:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxx xxx xx xxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning på en anmeldt skade på facader og gavle på forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971, og at klageren overtog ejendommen 1/12 2001 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 22/6 2001.

Om facader er i tilstandsrapporten af 22/6 2001 anført:

"**Registrering af bygnings tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1	4	Fugeudfald i murværk mod vest samt mindre angreb af murbier
	3.3 Læmure	K2	5	En del fugeudfald ved læmur mod vest. Læmurens afdækning er defekt.
…				
Karakterskala:				
K1: Mindre alvorlige skader		K2: Alvorlige skader		
…				

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

Note	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentar:
4	A	3.1 Facader/gavle	Fugeudfald i facade nedsætter facadestenens levetid. Angreb af murbier er normalt ikke skadeligt for murværket. Angreb forekommer kun i 'blødt' fugemateriale. Bør holdes under observation inden eventuel afhjælpning foretages, da skaden kan være af ældre dato.
5	A	3.3 Læmure	Fugeudfald i facade nedsætter facadestene nes levetid. Defekt afdækning over læmur giver risiko for skader på murværk "

I tillæg dateret 22/6 2001 til tilstandsrapport fremgår som reparationsforslag:

"Reparation af fuger mod vest. Tilbud indhentes."

Af vurderingsfortegnelse dateret 6/9 2004 for ejendommen fremgår:

"**Ejendomsværdi:**

Grundværdi	901.800	kr.
Bygningsværdi	2.027.025	kr.
Beregnet værdi i alt	2.928.825	kr.
Særlige forhold::		
Ejendommens bygningskvalitet er dårligere end det normale for huse af denne type	-300.000	kr.
Korrigeret ejendomsværdi	2.628.825	kr.
Ejendomsværdi afrundet	2.600.000	kr. "

Sagen er tillige indbragt for Ankenævnet for Huseftersyn, i hvilken forbindelse, der er afholdt syn og skøn. Af syn- og skønserklæring dateret 1/3 2005 fremgår:

"I tilstandsrapporten er med karakteren K1 anført:

'Fugeudfald i murværk mod vest samt mindre angreb af murbier.' samt følgende note:

'Fugeudfald i facade nedsætter facadestenens levetid. Angreb af murbier er normalt ikke skadeligt for murværket. Angreb forekommer kun i 'blødt' fugemateriale. Bør holdes under observation inden en eventuel afhjælpning foretages, da skaden kan være af ældre dato.'

Det anses for godtgjort, at markisen mod syd også var til stede under BB's besigtigelse af ejendommen i juni 2001. Det skønnes, at revnerne i murstenene i forbindelse med fastboltningen også var til stede dengang. Det er ikke muligt for skønsmanden at vurdere, om de øvrige skader, som i dag kan konstateres i murværket, var til stede i juni 2001 i et omfang, som overstiger dét, som er anført i tilstandsrapporten.

Efter skønsmandens opfattelse burde i hvert fald den del af skaderne på murværket, som vedrører murbiangreb, være karakteriseret K2."

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgift til udbedring af skaden på facader og gavle i overensstemmelse med et indhentet tilbud dateret 26/6 2004 fra murermester T.T. Af tilbuddet fremgår:

"Hermed fremsendes tilbud vedr. sydfacade samt østfacade og oplægning af jerndrage over skydedørsparti mod syd.

Opstilling af stillads, udkradsning af murstensfuger, sprøjte med insektgift, udfugning af fuger til en skrave fuge.

Udtagning af skydedørsparti samt isætning af skydedørsparti. Oplægning af jerndrage, galvaniseret vinkeljern 100x100 mm. Opmuring af murværk på vinkeljern. Udskiftning af mursten ved markise.

Pris i alt ekskl. 25 % moms Kr. 86.800,00"

Advokaten har anført, at tilstandsrapporten ikke omtaler skader på syd- og østfacade. Advokaten har endvidere henvist til den fremlagte vurderingsfortegnelse, hvoraf det fremgår, at ejendomsværdien er nedskrevet på grund af bygningens dårlige stand.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 2/9 2004 til nævnet anført:

"Ved skadekonsulentens første besigtigelse har han konstateret partielle områder med angreb at murbier samt porøse fuger. Han har i samme forbindelse noteret sig, at der er tale om en bygning, som er opført i 1971, og at murværket er udført med tilbagetrukne og store fuger.

Skadekonsulenten har også noteret sig, at forholdet ved facade og gavle først er konstateret og anmeldt mere end 1 1/2 år efter forsikringstagerens overtagelse af ejendommen."

Selskabet har i skrivelsen af 2/9 2004 relation til angivelserne i tilstandsrapporten anført:

"Sammenfattende skal vi i modsætning til advokat S.M. konstatere, at den bygningssagkyndiges bemærkning om murbiangreb gælder alle facader og gavle og ikke kun facaden mod vest.

Derfor skal vi tilbagevise, at der ikke er gjort bemærkning til syd- og østfacaden."

Selskabet har i skrivelsen af 2/9 2004 endvidere anført:

"Som vi forstår forsikringstagerens anmeldelse og klage, er det blot dennes opfattelse, at udbedring af fuger på ejendommens facader er omfattet af den tegnede Ejerskifteforsikring, idet forholdet ved disse ikke findes at være bemærket i tilstandsrapporten for ejendommen. Vi er ikke enige heri.

På baggrund af vores skadekonsulents registreringer skal vi konkludere, at det er yderst tvivlsomt, om murbierne har været til stede ved forsikringstagerens overtagelse af ejendommen.

Som vi læser tilstandsrapporten særligt den citerede note, har der ikke været tegn på aktivitet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse, 22. juni 2001.

Med henvisning hertil finder vi det ikke sandsynliggjort, at murbierne har været til stede ved købers overtagelse af ejendommen.

…

Henset til det af vores skadekonsulent registrerede omfang samt den omstændighed, at den bygningssagkyndige har registreret et forhold ved facadens fuger, er det Alm. Brands vurdering, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadedefinitionen.

…

Skulle Ankenævnet komme til et andet resultat, er det vores opfattelse, at Ejerskifteforsikringen alene kan komme i betragtning for så vidt angår de direkte udgifter til en partiel reparation fratrukket de udgifter, som forsikringstageren alligevel ville have haft til udbedring af det i tilstandsrapporten registrerede forhold ved fugerne."

Endelig har selskabet i skrivelse af 14/9 2004 til nævnet i relation til det indhentede tilbud fra murermester T.T. anført:

"Tilbuddet fra murermesteren indeholder ikke nye oplysninger, som ændrer ved vores vurdering af det anmeldte forhold. Dog skal vi bemærke, at det dels omhandler to ydelser henholdsvis fugearbejde på syd- og østfacade samt oplægning af jerndrager over skydedørsparti uden at den samlede tilbudspris er fordelt ydelserne imellem. I øvrigt har vi som tidligere nævnt ikke kendskab til det pågældende forhold ved skydedørspartiet.

Dels skal vi konstatere, at fugearbejdet indeholder ydelser, som ikke er nødvendige for en effektiv bekæmpelse af et murbiangreb. Det være sig anvendelse af insektgift (se bilag…) samt anvendelse af skrabefuge."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1.

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

10. Undtagelser fra dækningen
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke på det foreliggende grundlag at kunne kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at skaderne på facade og gavle på overtagelsestidspunktet havde et omfang, der - set i lyset af angivelserne i tilstandsrapporten - kan karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen