734/05

Den 24. oktober 2005 blev i sag nr. 65.872:

xxx xxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxx x

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.

Selskabet har ved sin repræsentant Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S (nu Capl-loyd) afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at klageren købte huset den 1/2 2001, hvor huset var forholdsvis nymalet. Der var på dette tidspunkt ingen tegn på problemer med puds og afskallende maling. Huset er opført i 1984.

Tilstandsrapporten af 18/9 2000 indeholder ingen oplysninger om problemer med puds.

Efterfølgende konstaterede klageren, at der opstod problemer med, at puds og maling faldt af huset, hvorfor han bestilte en murer til at pudse muren op igen.

Mindre end 1 år efter begyndte pudsen igen at falde af muren - både der hvor det var blevet repareret samt flere andre steder. Klageren kontaktede sin murer, der i skrivelse af 11/4 2003 anførte:

2. 65.872

"Murerfirmaet blev kontaktet af bygherren ang. problemer med afskalling af maling og puds ved tagstensafdækning på taget. Denne har til hensigt at beskytte facaden mod vandindtrængning.

Men da der er anvendt forkert type afslutningstagsten, samt for lidt udhæng over facade, vil bygherren ikke løse problemet med en alm. pudsreparation."

Klageren anmeldte forholdet til selskabets repræsentant. Af skaderapport af 9/5 2003 udfærdiget af Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S fremgår bl.a.:

"**BESKRIVELSE AF HUSET:**

Beboelse fra 1984 i 1 plan. Udhænget langs husets gavl består kun af vingeteglstens fals og er således ikke mere end 2-3 cm.

Dette er en udførelsesmetode der ofte er valgt ud fra arktitektoniske vurderinger og kræver nok lidt mere vedligeholdelse af murværket end ved et traditionelt udhæng der beskytter murværket bedre.

BESKRIVELSE AF SKADE:

Langs tagkanten ses afskalninger i maling og puds. Der ses IKKE at være afsluttet med forkerte tagsten. Afslutningen er almindelig og ses på mange huse.

FORSIKRINGSDÆKNING:

Forholdet vurderes ikke at være en skade, men udelukkende et spørgsmål om vedligeholdelse. For at opnå erstatning er det endvidere en betingelse at selve skaden er opstået før ejerskifte, hvilket ikke er godtgjort af forsikringstager."

Da klageren fortsat havde problemer med puds, der faldt af, anmeldte han den 22/4 2004 forholdet igen. Klageren oplyste i den forbindelse følgende:

"Sidste år fik vi så en murer til at reparere det, men problemet kommer igen i år.

Vi talte med mureren, som tog nogle sten ud ved soklen. Mureren siger at problemer nok skyldes at der ikke er en fugtspærre over soklen. Der er først en i 3. skifte, samt at det vist er en forkert papirs tynd type?"

Selskabets repræsentant udfærdigede skaderapport af 3/6 2004, hvoraf det bl.a. fremgår:

"**BESKRIVELSE AF SKADE:**

3. 65.872

Pudset falder af huset.

Ved vores besigtigelse fremviste forsikringstager steder hvor tidligere pudsreparation skaller delvist af.

Forsikringstager har fået åbnet ved overgangen mellem sokkel og murværk hvorved det kan konstateres at der er udlagt pap i ca. 4 skifte over terræn.

Bagmuren er som et Leca produkt og formuren er af tegl ned til ca. 1. skifte over terræn.

FORSIKRINGSDÆKNING:

Pudset falder af huset.

Forholdet er desværre ikke dækket af forsikringen.

Anmeldte skade er ikke dækket af ejerskifteforsikringen med henvisning til at der i ht. gældende bygningslovgivning kan konstateres at være udført en fugtstandsende installation i ydermuren.

Ydermere vurderes husets generelle udførelsesmetode med bl.a. næsten glat murværk mod murkrone uden udhæng at medføre, at der stilles skærpede krav til murværkets vedligeholdelse.

Der henvises i øvrigt til tekst i vores tidligere fremsendte skaderapport af 9. maj 2003, LH sag nr. …, vedr. anmeldt *forkert afslutning af tagsten."*

I skrivelse af 30/6 2004 til selskabets repræsentant meddelte klageren, at han ikke kunne acceptere afgørelsen. Han henviste bl.a. til, at der ikke står noget anført i tilstandsrapporten vedrørende problemer med puds, og at huset var nymalet, da han overtog det, hvorfor han ikke havde mulighed for at få mistanke om, at der skulle være et problem med dette. Ifølge klageren opstod problemet ca. 1 år efter overtagelsen. Skrivelsen var vedlagt diverse fotos.

Selskabets repræsentant fastholdt i skrivelse af 30/9 2004 til klageren sin afgørelse. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Til orientering kan det oplyses at afslag på dækning begrundes med at der ikke kan konstateres *ikke forventelige afskalninger* og/eller ulovlige bygningskonstruktioner. De konstaterede afskalninger vurderes umiddelbart (som der også henvises til i vores tid-

ligere fremsendte skaderapporter … og …), at skyldes husets generelle udførelsesmetode."

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor han har gjort gældende, at selskabet skal dække den anmeldte skade.

I skrivelse af 31/3 2005 til nævnet har selskabets repræsentant meddelt, at de konstaterede og anmeldte skader vurderes at skyldes husets generelle udførelsesmetode (et arkitektonisk ønske fra arkitekten), og at de konstaterede afskalninger derfor er en forventelig følge ud fra den valgte konstruktion ved gavludhænget. Vedrørende forholdet med opstigende fugt har repræsentanten oplyst, at der er en fugtstandsende installation i ydermuren. Dette sammenholdt med forsikringsbetingelserne samt at der ikke er konstateret ulovlige eller manglende bygningsdele og/eller bygningskonstruktioner, medfører ifølge repræsentanten, at forholdet ikke er dækket over forsikringen. Af skrivelsen fremgår videre:

"Ydermere kan det nævnes, at der i policebetingelserne … for den tegnede ejerskifteforsikring bl.a. ikke ydes erstatning for 'forhold vedrørende bygningers og installationers funktion eller lovlighed i ht. byggelovgivning m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold; *dog dækkes skjulte skader efter ulovlige installationer'* hvilket dog ikke i nærværende sag har kunnet konstateres, hvorfor forsikringen ikke dækker de anmeldte besigtigede forhold."

Klageren har i skrivelse modtaget af nævnet den 28/6 2005 oplyst, at problemet med puds, der falder af, var blevet forværret. Han har oplyst, at problemet nu også omfatter husets sydside. Skrivelsen var vedlagt diverse fotos.

Selskabets repræsentant har i skrivelse af 11/8 2005 til nævnet meddelt, at de nye oplysninger ikke ændrer på den tidligere afgørelse.

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvilke forhold er dækket**

Forsikringen dækker udbedring af skade 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 forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt forebyggende indsats.

4. Dækning er betinget af

- at årsagen til skaden er tilstede for overtagelse af ejendommen, …

…

5. Forsikringen dækker ikke

…

- forhold vedrørende bygningens og installationers funktion eller lovlighed i henhold til byggelovgivningen m.v. samt æstetiske og arkitektoniske forhold; *dog dækkes skjulte skader efter ulovlige installationer*."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet på det foreliggende grundlag ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann