742/06

Den 22. februar 2006 blev i sag nr. 66.734:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxx x

mod

Trenwick
v/F.A. Meyendorff A/S
Strandvejen 201
2900 Hellerup

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

Forsikringstageren, der i forbindelse med køb af en ejerlejlighed har tegnet ejerskifteforsikring i Trenwick v/F.A. Meyendorff A/S, klager over selskabet afvisning af at dække det beløb, der i overensstemmelse med det gældende fordelingstal vil blive pålagt hans lejlighed som følge af udbedring af en anmeldt skade på ejendommens facade.

Selskabet har ved sin repræsentant, Cunningham Lindsey Leif Hansen A/S, afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klageren forud for lejlighedens overtagelse havde kendskab til det anmeldte forhold.

Selskabet er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har i medfør af § 2, stk. 1, 2. pkt., i nævnets vedtægter besluttet at afgive en udtalelse.

Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport.

Det fremgår af sagen, at ingeniør K.N. blev tilkaldt til besigtigelse af en af ejendommens lejligheder, da dennes ejer og ejerforeningens bestyrelse var af den opfattelse, at murværket under vinduerne ikke var fastgjort i fornødent omfang.

Ejendommens beboere, herunder klageren, modtog efterfølgende fra ingeniøren skrivelse af 20/1 2005, hvoraf følgende fremgår:

> "I forbindelse med besigtigelse af lejeligheden K…gade 35, 2. sal kunne det konstateres ved demontering af brystningspaneler, at der var store sætningsrevner i teglene.
>
> Store dele af brystningerne under stuevinduer var løse, og havde stort set ingen befæstning i den murede forbandt.
>
> Ligeledes kunne det, set udefra konstateres, at problemet ikke udelukkende var begrænset til 2. sal, men at 3. sal, og 4. sal har beskadiget brystninger.
>
> I henhold til tidligere udført rapport, er problemet nævnt, dog afspejles det ikke i rapporten, at der som nu er foretaget besigtigelse indefra, hvilket har mere præcist vist hvor alvorligt problemet er.
>
> For god ordens skyld, må vi meddele at der er overordentlig stor risiko for, at dele af brystningerne falder sammen, med nedstyrtning som følge, og vi advarer om at der på 2. sal ikke må foretages yderligere bearbejdning af brystningerne, før der er foretaget reparation."

Ejerforeningen afholdt ekstraordinær generalforsamling den 15/2 2005, hvor det blev besluttet, at de skader, som ingeniør K.N. havde konstateret, skulle udbedres. Ifølge det af K.N. udarbejdede budget ville udbedringen beløbe sig til i alt 1.425.640 kr., hvoraf 52.965 kr. ville blive pålignet klagerens ejerlejlighed.

Ingeniør K.N. besvarede ved skrivelse af 17/2 2005 en række spørgsmål fra klageren vedrørende den konstaterede skade på ejendommens facade. Af ingeniørens besvarelse fremgår bl.a., at de sætningsskader, der er konstateret i brystninger, formentlig er forårsaget af ekstra pilotering i forbindelse med tidligere foretagen fundamentforstærkning af ejendommens hjørne. Endvidere fremgår det, at det ikke ved en visuel besigtigelse fra gadeplan er muligt at konstatere omfanget af den konstaterede skade. Ifølge ingeniøren kan mørteludfald i fugerne henføres til manglende vedligeholdelse, dog med undtagelse af de beskadigede fuger omkring sætningerne.

Skaden blev ved skrivelse af 23/2 2005 anmeldt til selskabet, hvis bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 15/3 2005.

Af den på baggrund af den stedfundne besigtigelse udfærdigede skaderapport af 18/3 2005 fremgår bl.a.:

"**BESKRIVELSE AF HUSET:**

5 etagers ældre ejendom med lejligheder.

BESKRIVELSE AF SKADE:

Mange af ejendommens murede vinduesbrystninger er revnede.

FORSIKRINGSDÆKNING:

…

De aktuelle markante revner i husets facade er umiddelbart synlige for enhver og har også været det da De overtog lejligheden for ca. 4 år siden.

Som arkitekt må De have været fuldt klar over de anmeldte skader.

Hertil kommer at der er tale om manglende vedligeholdelse."

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning. Klageren var utilfreds hermed, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 8/4 2005. Selskabet fastholdt imidlertid sin afgørelse, hvorfor sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren, der er bygningskonstruktør, har i klageskemaet bl.a. anført:

"Vi er af den opfattelse at ejerskifteforsikringen skal dække den del af udgifterne som bliver pålagt vores lejlighed. Dette grundet, at vi ikke har haft kendskab til ovennævnte skader / tvunget udgift på overtagelsestidspunktet, samt at der ikke er tale om en synlig skade fra gadeniveau, men at skaden og skadens omfang udelukkende er opdaget ved demontering af paneler i lejeligheden K...gade 35, 2. th. og efterfølgende bekræftet ved besigtigelse i øjenhøjde fra stillads."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 2/6 2005 bl.a. henvist til skrivelse af 20/1 2005 fra ingeniør K.N. samt den i sagen foreliggende skaderapport.

Hertil har klageren i skrivelse af 20/6 2005 til nævnet bl.a. bemærket:

"Vedr. selskabets fremhævning af brev fra K.N. - i brevet oplyses det:
'ligeledes kunne det, set udefra konstateres at problemet ikke udelukkende var begrænset til 2. sal, men at 3. sal og 4. sal, har beskadiget brystninger'

Jf. K.N. var denne sætning, blot for at oplyse at problemet ikke kan afvises, også at berøre andre etager, men K.N. har også tidligere nævnt, at han ønsker at være i øjenhøjde med murværket før han vil udtale sig om omfanget, hvilket også har været klogt, da det har vist sig, at der ikke har været lignende skader i murværket på 3. og 4. sal. Der er ommuret 5 brystninger på 2. sal, som er konstateret efter demontering af brystningspaneler, derudover er der ommuret yderligere 2 brystninger på den øvrige facade, disse skader er konstateret efter opsætning af stillads.

K.N. har været tilknyttet ejendommen som rådgivende ingeniør siden 2002. K.N. har ikke tidligere bemærket skaderne i murværket, selvom K.N. tidligere har været ansat hos Ingeniørfirmaet J. & P. ApS, hvor hans primære arbejdsopgave var at udføre tilstandsrapporter.

Vedr. selskabets påstand om at revnerne er åbenbart synlige for enhver både for fagfolk og usagkyndig, finder jeg det besynderligt at vores forsikring er tegnet uden forbehold for skaderne på ejendommen!? - når disse er åbenbart synlige for enhver. Ligeledes er der gennem de sidste 5 år flyttet ca. 10 nye ejere ind i ejerforeningen, og ingen af disse ejer har været opmærksom på skaderne eller blevet gjort opmærksom på disse af fagmand / lægmand.

Ejerforeningen har fået etableret 2 stk. lejligheder på tagetagerne og fået etableret omfangsdræn omkring hele matriklen, disse arbejder er udført af fagfolk, som har

haft deres daglige virke i ejendomme i optil 4 mdr., og ingen af disse byggesagkyndige har kommenteret / bemærket skaderne.

I forbindelse med etablering af omfangsdræn, har vi d. 13. august 2002, bl.a. tidligere anmeldt at karnappens bund har store sætningsrevner, og skal 2 repareres. I brev af 16. august 2002 oplyser selskabet at udbedring af karnap og opfugtet kælder er dækket af vores police. De anmeldte skader kan sidestilles med skaderne i murværket. Skaderne på kransjernene er nøjagtig de sammen som er udbedret i 2002 på karnappens bund, blot er de først konstateret nu, i forbindelse med opsætning af stillads."

Selskabet er fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelse af 30/6 2005 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**1. Forsikringen omfatter**

den i forsikringscertifikatet nævnte ejerlejlighed. Bygninger eller bygningsdele, der er fælleseje, er dækket i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal.

…

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 særlig forebyggende indsats.

…

5. **Forsikringen dækker ikke**

…

- forhold, som køber ved købets indgåelse har fraskrevet sig retten til at gøre gældende over for sælger, eller som forsikringsselskabet kan godtgøre, at køber havde kendskab til på overtagelsestidspunktet.

…

- forhold, der er umiddelbart synlige for en usagkyndig køber eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlig vedligeholdelse."

Nævnet udtaler:
Nævnet lægger som ubestridt til grund, at det anmeldte forhold var til stede ved lejlighedens overtagelse.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder det ikke godtgjort, at klageren havde kendskab til skaden forud for lejlighedens overtagelse. Nævnet finder heller ikke, at det faktisk konstaterede forhold er umiddelbart synligt eller kan tilskrives manglende vedligeholdelse, bortset fra mørteludfald i fugerne. Selskabet skal følgelig anerkende, at den anmeldte skade er dækningsberettigende.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson