747/06

Den 26. juni 2006 blev i sag nr. 67.751:

xxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx xxxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Codan Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

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 Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt sætningsskade på den forsikrede ejendoms gavl.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet ikke går ud over, hvad forsikringstager måtte forvente ud fra tilstandsrapportens oplysninger.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1924, og at klageren overtog ejendommen den 15/6 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 21/2 2003. Om facader/gavle er i tilstandsrapporten anført:

"**Karakterskala:**
...
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			

…

2. 67.751

A	***3.0 Yder- og indervægge***		
…			
	3.1 Facader/gavle	*K1*	*Diverse revner i murværk samt revner ved eftermuringer af døre/vinduer.*
...			
		K2	*...* *Enkelte større revner/sætninger.*
...			

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

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
…			
3	*A*	*3.1 Facader/gavle*	*Reparationer af sætningsrevner bliver ofte synlig igen i et vist omfang efter et stykke tid. Revner vil normalt aldrig helt forsvinde.*"

Forholdet blev anmeldt til selskabet i marts 2004, og en taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 26/3 2004. Skaden blev ligeledes anmeldt over for den bygningssagkyndige, som havde udarbejdet tilstandsrapporten. Denne tvist blev indbragt for Ankenævnet for Huseftersyn, og til brug for nævnets behandling af sagen blev der udarbejdet en skønserklæring. Af erklæringen dateret 9/9 2004 fremgår bl.a.:

"

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 1. Husets sydvendte gavl buler ud.	Det konstateredes at den sydvendte gavl buler ud på midten. Gavlen er opført som 35 cm hulmur. Den er ca. 7 m høj målt fra terræn til kip. Udbulingen måler ca. 4,5 cm i forhold til overkant sokkel, og ca. 5,5 cm i forhold til toppen af gavltrekanten. Udbulingen varierer afhængig af de steder der måles.
Ad 1. Skønsmandens vurdering	Det er skønsmandens vurdering at udbulingen på den sydvendte gavl var til stede på besigtigelsestidspunktet, idet en sådan udbuling normalt udvikler sig over en længere periode. Skønsmanden mener i øvrigt at de to store murankre i gavlen (se fotos) indikerer, at der

	formentlig tidligere har været gjort forsøg på at standse udbulingen idet ankrene ikke anses for at være fra husets opførelse. Skønsmanden mener derfor at udbulingen burde være beskrevet som en skade i tilstandsrapporten med karakteren K3.
Ad 1 Konklusion	Skønsmanden mener at indklagede B.B, har et erstatningsansvar. Men da B.B. har beskrevet både K1 og K2 revner i facader/gavle generelt, bør dette indgå i vurderingen af erstatningsbeløbet.

"

Af afgørelse dateret 7/2 2005 fra Ankenævnet for Huseftersyn fremgår:

"Ankenævnet kan tiltræde skønsmandens vurdering.

For så vidt angår klagens punkt 1 vedrørende manglende omtale af udbuling på sydvendt gavl finder nævnet ikke, at indklagede har handlet ansvarspådragende ved ikke at beskrive forholdet med karakteren K3."

Nævnet har fået forelagt de mange fotografier af de anmeldte skader.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Klageren har påpeget, at skønsmanden har tilkendegivet, at den korrekte karakter er K3, og at tilstandsrapporten angivelse med K1 og K2 derfor er misvisende.

Klageren har i skrivelse af 27/10 2005 til nævnet anført:

"Vi kan konstatere at Codan mener at deres bygningskonsulent ved besigtigelsen den 26. marts 2004 siger at der ved almindelig vedligehold ikke er nogen risiko for yderligere udskridning af gavlen (sagen er startet på at der ikke er nogen murer der

vil tage ansvaret for en evt. reparation da det er helt tydeligt at gavlen er knækket og ikke står til at redde).

Ved besigtigelsen den 10. august 2005 giver bygningskonsulent C.A. helt klart over for os udtryk for at der er sket en væsentlig forværring siden han var her første gang. Han mener at det kun er en formssag at få erstatning fra Codan og siger at han lige skal vende det med sin chef og at vi får svar i løbet af et par dage, han giver helt klart indtryk af at det er hans indstilling at vi er erstatningsberettigede.

Efter Codans sidste afslag 13. sept. 2005 ringer vi til C.A. fordi vi mener at han tilkendegav noget andet end det Codan skrev i afslaget. Han påstod at han havde haft alenlange diskussioner med sin chef og var totalt uforstående over for afslaget og sagde at han på ny ville rette henvendelse til skadesafdelingen."

Klageren har med henvisning til fremlagte fotografier anført, at vinduer, der må anses at være isat i lod, efter forholdsvis kort tid ikke længere er i lod.

Klageren har i skrivelse af 17/11 2005 til nævnet endvidere anført:

"Vi henviser til at sagen er startet på at der ikke er nogen murermester der vil vedligeholde på gavlen, da den ganske givet vil styrte sammen hvis der pilles ved den og det er vel ikke at forlange at nogen skal tage ansvaret for det.
Vi har haft 3 forskellige til at besigtige gavlen."

Selskabets taksator K.A. har den 10/8 2005 genbesigtiget ejendommen og har i den forbindelse anført:

"Kunden mener at gavlen stadig 'falder ud af' og påviser dette ved at vinduer i gavl monteret ca. 2003, er mellem 1-3 cm ud af lod - medens vinduer i rest. hus sidder i lod.

Ved besigtigelsen kunne jeg ikke i forhold til min første besigtigelse den 2004.03.26 (udfra billeder) konstatere at gavlen 'buler' mere end ved min besigtigelse dengang.

Ved vinduer i gavl i tagetagen kan der konstateres at vinduer er skredet ca. 4 mm i forhold til vinduet - dette kunne også konstateres ved min sidste besigtigelse, og har ikke udviklet sig i den forløbne tid.
Jeg kan konstatere at revner i gavlen stadig arbejder, og er kommet frem igen hvor der har været repareret."

Klageren har i forhold hertil i skrivelse af 15/12 2005 til nævnet anført:

"Han skriver at han pr. øjemål 'formår' at se, at gavlen ikke har arbejdet siden sidste besigtigelse. Her sagde han at han ikke forstod den afgørelse Husankenævnet kom frem til, og at skaden *var* **K3**. Her herskede der heller ikke tvivl om, at gavlen fortsat er i bevægelse men de billeder som blev taget af lodstokken (tilsvarende de jeg har sendt) på karmene som understøtter det, er tilsyneladende IKKE medsendt. Desuden beskrives, at det forkromede øjemål siger, at de ca. 4 mm vinduer i gavl i tagetagen er det samme som sidst. Godt klaret, var de ca. 4 mm sidste gang 3,8 mm og nu 4,2 mm, så ER det jo ca. 4 mm, men det udtrykker en verden til forskel. Lodstokken lyver ikke. At det så også nævnes at Tilstandsrapporten omtaler K1 og K3 er naturligvis en skrivefejl, men udtrykker ikke en alt for seriøs gennemgang af materialet. Jeg har efterfølgende kontaktet K.A. telefonisk og da sagde han at han ikke kunne forstå Codans svar på hans rapport, hvorfor han ville kontakte skadesafdelingen for en afklaring.

Den herre kan vi åbenbart ikke stole på overhovedet når der gives udtryk for et her og man så måske er 'forpligtet' til en anden holdning over for sin arbejdsgiver, og det var anledningen til aktindsigt til denne rapport.

Jeg minder stadigt om den syns- og skønsforretning som blev afholdt her af Husankenævnet. Der var ingen rundt om bordet inkl. K.A. som var i tvivl om at her var en skade som VI IKKE skulle hæfte for.

Derfor vil jeg indstille til en uvildig syns- og skønsforretning hvis man ikke mener sagen indeholder tilstrækkelig dokumentation for AT GAVLEN STADIG ER PÅ VEJ UD."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 13/10 2005 til nævnet anført:

> "Det er vores opfattelse, at ankenævnets [Ankenævnet for Huseftersyn] kendelse alene kan fortolkes således, at ankenævnet har anset bemærkningerne i tilstandsrapporten for fyldestgørende, hvorfor den bygningssagkyndige ikke pålægges et erstatningsansvar.
>
> Klager anmelder herefter på ny forholdet til os, og vi genbesigtiger ejendommen den 10. august 2005.
>
> Ved besigtigelsen kunne vores taksator konstatere, at udbulingen af gavlen ikke var blevet forværret i forhold til hans første besigtigelse i marts 2004.
>
> Det kunne konstateres, at reparerede revner igen var kommet frem.
>
> Da det fortsat er vores opfattelse, at skaderne ikke går udover hvad vores kunde måtte forvente ud fra tilstandsrapportens oplysninger om sætningsrevner, afviste vi på ny skaden som dækningsberettiget.
>
> Vi bemærker i tilknytning hertil, at vi i øvrigt ikke finder, at forholdet skulle have haft karakteren K3, idet der ikke er risiko for at der sker skade på andre bygningsdele. Udbulingen af gavlen er en gammel skade, og det vurderes ikke at der er risiko for yderligere forværring, og udbulingen er således af kosmetisk betydning. Revnedannelserne medfører heller ikke skade på øvrige bygningsdele, men skal blot løbende vedligeholdes.
>
> Ankenævnet for huseftersyn er tilsyneladende enige i vores vurdering, idet nævnet har anset bemærkningerne i tilstandsrapporten for fyldestgørende."

Selskabet har i skrivelse af 10/11 2005 til nævnet endvidere anført:

> "Det er vores opfattelse, at med almindelig vedligeholdelse, er der ikke risiko for forværring af udbulingen af gavlen.

Brevene er forelagt taksator, der oplyser, at han hverken har anerkendt skaden eller har givet udtryk for, at det skulle være en 'formsag' at indhente en anerkendelse.

Vi henviser til, at taksator - der i øvrigt selv er tidligere murermester - ikke finder, at der er sket en forværring af udbulingen fra første besigtigelse til senere besigtigelser, eller at der skulle være risiko for udskridning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5 Hvad dækker forsikringen?**

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 bud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, 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.

...

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.

6 Hvad dækker forsikringen ikke?

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsikringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at det anmeldte forhold har fået karaktererne K1 og K2 i tilstandsrapporten. Nævnet bemærker videre, at Ankenævnet for Huseftersyn - uanset skønsmandens tilkendegivelse af, at forholdet burde have haft karakteren K3 - har fundet, at den bygningssagkyndige, som udarbejdede tilstandsrapporten, ikke har handlet ansvarspådragende.

Nævnet finder på den baggrund ikke at kunne kritisere, at selskabet har anset, at forholdet ikke går ud over, hvad klagerne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten kunne forvente. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække skaden.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann