763/07

Den 8. januar 2007 blev i sag nr. 68.678:

xxxxx xxxxxxx xx xxx xxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx xxxxxx

mod

Forsikrings-Aktieselskabet Alka
Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Forsikrings-Aktieselskabet Alka, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms facade.

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

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1965, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/11 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 6/6 2001. Det anmeldte forhold er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Primo 2003 anmeldte klagerne to skadeforhold til selskabet. En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen 22/1 2003 og har i sin besigtigelsesrapport anført:

> "Det kunne konstateres at der var en hel del kalkspringere i mange facadesten i både gavle og facader på huset. Endnu mere overraskende var det at den tidligere ejer havde pudset overfladen på mange mursten, formentlig med en rystepudser, og nogle steder var der tillige gjort forsøg på at camouflere pudsningen ved at indfarve murstensoverfladen.

Jeg vil umiddelbart vurdere at den tidligere ejer har pudset omkring 400 til 500 mursten.

Jeg må indrømme at jeg som bygningskyndig, aldrig har været ude for noget lignende.

...

Det burde have været nævnt i tilstandsrapporten at der var foretaget mange overfladepudsninger på facademursten, idet dette er tydeligt for enhver bygningskyndig der beser huset i dagslys.

Det burde have været en bemærkning i tilstandsrapporten med karakteren UN.

Sælger har i øvrigt fortiet i sælgeroplysninger at der er foretaget de mange afpudsninger af facademursten, og hvorfor det er gjort.

...

Jeg kan anbefale at der sættes en specialist på opgaven, f.eks. ved et udenretligt syn og skøn, for at få en klarhed over om der kan eller skal gøres noget ved facader og gavlmure, og hvad der kan gøres.

Jeg vil umiddelbart mene at skaderne på murværket er omfattet af ejerskifteforsikringen, og at både den beskikkede og sælger skal ind i billedet, med hensyn til økonomi."

Den 4/2 2003 skrev selskabet således til klagerne:

"Hvad angår murværket, ser det umiddelbart ud som om, at skaden er ret alvorlig og vi har derfor d.d. tilskrevet den bygningssagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten og anført, at skaden burde være noteret i tilstandsrapporten og at vi derfor beder den sagkyndige om at anmelde skaden til sin ansvarsforsikring, med henblik på, at ansvarsforsikringen dækker udbedringen af skaden."

Den 12/3 2003 skrev selskabet således til klagerne:

"Vores advokat B.J., der udover at være advokat tillige er uddannet murer og vores taksator har besigtiget Deres ejendom igen den 05.03.2003.

Vores advokat har i sit vedlagte brev til ALKA af 06.03.2003 anført, at der næppe kommer yderligere afskalning som følge af kalkspringere. Det er advokatens opfat-

telse, at de defekter der fremtræder i dag, inklusiv den noget usædvanlige afhjælpning, ikke vil kunne karakteriseres som en skade i policens forstand.

På denne baggrund kan vi desværre ikke tilbyde at yde forsikringsdækning.

Dog er det vores advokats opfattelse, at den bygningssagkyndige, der udfærdigede tilstandsrapporten burde have gjort bemærkning om forholdet."

Af den nævnte skrivelse af 6/3 2003 fra selskabets advokat/taksator til selskabet fremgår:

"Der er ingen tvivl om, at murværksfacaderne har været gjort til genstand for en omfattende 'reparation' med afslibning af mursten, udfyldning af skår/huller og efterfølgende malebehandling og at dette fremtræder, som om det er sket inden for en relativ kort tidshorisont.

Den del af murværket, som ikke har været gjort til genstand for 'reparation' fremtræder med enkelte skår/afskalninger og der forefindes også en 5-10 mursten, hvor der i dag fremtræder egentlige kalkspringere.

Da huset er opført i 1965, er det min bedste vurdering, at der næppe vil fremkomme yderligere afskalninger som følge af kalkspringere og at de defekter, der fremtræder i dag inkl. den noget usædvanlige afhjælpning, ikke vil kunne karakteriseres som en skade i policens forstand.

Hertil kommer, at der ikke er tale om et skjult forhold - reparationerne fremtræder ganske iøjnefaldende og i hvert tilfælde vil en bygningssagkyndig og en erhverver, som er mureruddannet, ikke kunne undgå at have registreret forholdene.

Det tvivlsomme i sagen er, at det ikke på baggrund af en visuel besigtigelse kan afgøres, om den udførte afhjælpning har en holdbarhed af længere varighed, eller om der er nærliggende risiko for, at skaderne opstår på ny inden for kort tid. En afklaring af dette spørgsmål må afgøres via syn og skøn og hvor der tilvejebringes oplysnin-

ger fra sælger om årsagen til afhjælpningen (skår eller kalkspringere), den anvendte metode og tidspunktet for afhjælpningens gennemførelse.

Det er min opfattelse, at den bygningssagkyndige burde have gjort bemærkninger om murværket i tilstandsrapporten og givet karakteren UN - også selv om forholdet er synligt. Uanset, at forholdet er synligt, burde sælger tillige have oplyst om forholdet, herunder angivet hvornår og hvorfor de pågældende reparationer var udført."

Sagen blev indbragt for Ankenævnet for Huseftersyn, og der blev i den forbindelse afholdt syn og skøn. Af skønserklæringen dateret 2/3 2004 fremgår:

"

Klagepunkter:	***Der kunne konstateres følgende:***
Ad 1. Facadesten med utallige eksisterende og kommende kalkspringere er ikke nævnt i tilstandsrapporten.	I facader og gavle ses mange mursten med ar i overfladen efter kalkspringere samt en del mursten, som enkeltvis var overmalet (på billederne er disse mursten markeret med tape). De bulede teglsten blev udpeget af klager.
Ad 1. Konklusion:	Ved besigtigelsen på skønsmødet kunne der som ovenfor anført konstateres mange teglsten med varierende ar i overfladen efter kalkspringere. Kalkspringere i enkelte mursten er ifølge håndbog for beskikkede bygningssagkyndige 'oftest stationære og vil ikke udvikle sig videre'. 'Disse kan derfor ofte betragtes som kosmetiske'. De tidligere slebne og malede teglsten kan umiddelbart forveksles med nye mursten, som også forefindes i det udvendige murværk. Ved en almindelig visuel betragtning af facademurværket ses det bulede teglsten ikke, men ved berøring kan der konstateres ujævnheder i murstenenes overflader. Ved at bankning på bulerne kan det ikke umiddelbart afsløres om det er fremtidige kalkspringere eller om der er tale om ujævnheder fra formen, hvorfor det anbefales, at der udtages bulede sten til nærmere undersøgelse, hvilket ikke er omfattet i nærværende skønserklæring.

5. 68.678

Ad. 1 Fejl og forsømmelser:	Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten om kalkspringere, slebne og malede eller bulede facadesten. For så vidt angår mursten med kalkspringere vil skaden ofte betragtes som kosmetisk og som sådan ikke nødvendigvis skulle medtages i tilstandsrapporten. Omfanget af kalkspringere på tidspunktet for huseftersynet kendes ikke og klager har desuden oplyst, at skaderne på murværket i vestgavlen er kommet til efter overtagelsen af huset, hvilket indikerer, at disse skader var skjulte på besigtigelsestidspunktet. De malede mursten er camoufleret som nye og de bulede mursten må ligeledes betragtes som en skjult skade, der ikke kan forventes at blive konstateret ved en almindelig visuel gennemgang i forbindelse med huseftersynet.

"

I afgørelse dateret 28/4 2004 udtalte Ankenævnet for Huseftersyn, at den bygningssagkyndige ikke var erstatningsansvarlig i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Det hedder i ankenævnets begrundelse bl.a.:

> "Nævnet finder det efter det oplyste ikke godtgjort, at det på besigtigelsestidspunktet var muligt for indklagede at konstatere forholdet, idet det bemærkes, at det alene påhviler den bygningssagkyndige at beskrive skader, som kan konstateres ved en visuel gennemgang af ejendommen uden brug af destruktive indgreb. Indklagede er derfor ikke erstatningsansvarlig."

Klagernes advokat anmodede herefter selskabet om at revurdere sagen. Ved skrivelse af 6/8 2004 fastholdt selskabet imidlertid, at forholdet ikke ansås som en dækningsberettigende skade, idet selskabet dog var indstillet på kulancemæssigt at afslutte sagen med betaling af 20.000 kr., hvilket klagernes advokat afslog ved skrivelse af 4/10 2004. Selskabet har i forbindelse med sagens indbringelse for nævnet i henhold til selskabets skrivelse af 24/4 2006 valgt uden forbehold at tilsende klagerne 20.000 kr. i kulancedækning "… på grund af den værdiforringelse forholdet kan medføre for huset."

Klagerne har indhentet et tilbud fra en murer. Af tilbuddet dateret 11/9 2003 fremgår:

6. 68.678

"Vedr.: Skalmur - Murerarbejde I.vænget ..., S.

Idet vi takker for Deres henvendelse, har vi hermed fornøjelsen at afgive tilbud på ovennævnte sag for en samlet tilbudssum på

Pris: 222.494 ekskl. moms

...

Omfang:

Udtagning af 12 stk. eksisterende vinduesfag

Midlertidig afdækning af vinduer med plader

Understøtning af 2 stk. remme á 12 m længde

Nedrivning af eksisterende murværk ca. 68 m^2

Opmuring af nyt murværk ca. 68 m^2 inkl. iboring af nye bindere og isolering

Isætning af 12 stk. eksisterende vinduesfag

Indblæsning af hulmursisolering ca. 68 m^2."

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaden på facaden som dækningsberettigende. Klagerne har i skrivelse af 14/5 2006 til nævnet anført:

"Da vi købte huset i november 2001, var vi som købere godt klar over, at et hus fra 1965 ikke fremstår som nyt, og at der måtte påregnes forskellige reparationer, men vi havde aldrig regnet med et omfang som dette.

Det skal pointeres, at talrige mursten har kalkspringere - ikke formodentligt, som Alka skriver. Rigtig mange af murstenene er slebet og malet af den tidligere ejer - for at skjule skaden for evt. købere. Og så kommer alle de andre mursten, hvor der er kalkspringere i. Og der er mange, og det er svært at sætte tal på, men et skud ville være 400 - 500 mursten. Ikke 5-10 mursten, som Alka skriver.

Der er ikke tale om kalkspringere i **enkelte** mursten, af kosmetisk omfang, som der henvises til i håndbog for beskikkede bygningssagkyndige, men talrige kalkspringere, der udvikler sig videre, som huset ældes, såfremt der ikke sættes ind med udbedring.

7. 68.678

I håndbogen for beskikkede bygningssagkyndige henvises der alene til, at det er kalkspringere i **enkelte** mursten, der som **oftest** er stationære og ikke vil udvikle sig videre, hvorfor det er disse forhold, der **ofte** kan betragtes som kosmetiske. Der står intet i håndbogen om forhold på 400-500 mursten, der udvikler sig!!
Da vi i sin tid havde Alkas taksator ude for at besigtige skaden, konstaterede han, hvor omfattende skaden var, og meddelte os, at der ingen tvivl var om, at der var tale om en skjult skade - dog var det et grænsetilfælde, da taksatoren aldrig havde set noget lignende,

Hertil kommer at det af skønserklæringen af 2.3.2003, udfærdiget af Hr. P.D.-H. ganske klart fremgår, at der er tale om skjulte skader, som ikke kan forventes at blive konstateret ved en visuel gennemgang af ejendommen.

Hvis skaden ikke kan forventes at blive konstateret af den bygningssagkyndige, og denne er frifundet for ansvar, hvordan kan man så forvente, at vi som almindelige mennesker skulle kunne konstatere skaden, da vi købte huset.
...
Selvom Alkas standpunkt er at forholdet ikke kan betegnes som en skade - er vi klart af den mening, at Alka prøver at løbe fra ansvaret ved ikke at anerkende skaden som en dækningsberettiget skjult skade. Vi prøver ikke at få en totalrenovering af huset igennem, men ret skal være ret - huset havde en stor skjult skade, da vi købte det i 2001 - en skade der ikke var omtalt i tilstandsrapporten, og som vi ikke kendte til, da vi købte og overtog huset.

På baggrund af ovenstående oplysninger, og på baggrund af skønserklæringen fra P.D.-H., mener vi derfor klart, at vi har løftet bevisbyrden som skadelidte og klager, og må fastholde, at der er tale om en skade i forsikringsmæssig forstand, idet samtlige forhold væsentlig forringer ejendommens værdi."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 24/4 2006 til nævnet anført:

"Det er vort standpunkt, at forholdet ikke kan betegnes som en skade, da de kosmetiske gener ved kalkspringerne og de udbedringer sælger har foretaget nok er usædvanlige, men ikke af en karakter, der kan berettige til en total renovering af husets facader.

Lægges det til grund, at forholdet er kosmetisk Iøjefaldende/generende, er det vores opfattelse, at klageren, J.N., der selv er murer, burde have opdaget skaden forud for tegningen af ejerskifteforsikringen og dermed er et dækningsundtaget forhold, som køberen kendte til før overtagelsen af ejendommen, jf. betingelsernes pkt. 5.4.

Ifølge syns- og skønsrapporten i sagen og huseftersynsankenævnets afgørelse synes forholdet dog at være meget lidt synligt, hvilket bekræfter, at der højst kan være tale om en mindre kosmetisk skade, der næppe opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne. Som sagen er oplyst, finder vi ikke, at klageren har løftet bevisbyrden for, at kalkspringerne eller sælgers udbedring af disse medfører en risiko for en relevant forværrelse af husets udseende."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. Hvad dækker forsikringen**

4.1. 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, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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. 68.678

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet på det foreliggende grundlag, at klagerne ikke har godtgjort, at der er tale om en skade på facaderne i ejerskifteforsikringens forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson