782/07

Den 5. november 2007 blev i sag nr. 70.030:

xxxxxx xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

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 med udvidet dækning i Købstædernes Forsikring v/Caplloyd A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt skade på den forsikrede ejendoms murværk.

Selskabet har i første omgang afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet desuden gjort gældende, at forholdet skyldes dårlig vedligeholdelse.

Den omhandlede ejendom er opført i 1935.

Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 14/8 2002. Forsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 7/5 2002, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse inkl. udestue***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	***K1***		***Enkelte skadede sten og revner i murværk forekommer, bl.a. revne ved hjørnepille.***"

Den 1/5 2006 anmeldte klageren til selskabet, at han over vinduer havde konstateret udbulende mursten.

Selskabets taksator besigtigede forholdet den 9/5 2006. Af den på baggrund af besigtigelsen udfærdigede skaderapport af 11/5 2006 fremgår bl.a.:

"**BESKRIVELSE AF SKADE:**
...
Ved besigtigelsen oplyste ft. at det anmeldte forhold drejer sig om niveauforskel mellem overligger og øvrig facade ved følgende vinduer:

- To-fags vindue i badeværelse i stueetage mod vest
- To-fags vindue på 1. sal mod vest
- To-fags vindue/altandør på 1. sal mod vest
- Fire-fags vindue i stueetage mod øst

Ved besigtigelsen sås murværk i krydsforbandt med synlig niveauforskel mellem andet og tredje skifte over vindue ved to-fags vindue i badeværelse i stueetage mod vest samt ved fire-fags vindue i stueetage mod øst.
To-fags vindue på 1. sal mod vest og to-fags vindue/altandør på 1. sal mod vest sås uden synlig niveauforskel. Mørtelfuger over vinduer sås intakte.
...
FORSIKRINGSDÆKNING:
...
Det anmeldte forhold er ikke dækket idet forholdet ikke opfylder skadedefinitionen pkt. 4. i betingelserne. Det anmeldte forhold udgør ikke en skade eller et fysisk forhold, der giver nærliggende risiko for skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme med samme alder, stand og byggemåde. Vedlagt relevant kendelse nr. 65.192."

Skaderapporten blev fremsendt til klageren, som efterfølgende fra murermester E.A.H. indhentede overslag på murerarbejde i forbindelse med udskiftning af jernbjælker over ti vinduer. Det fremgår af overslaget, der er dateret 10/7 2006, at de eksisterende bjælker

er meget rustne, og at de flere steder har trykket murværket ud, hvorfor det ikke længere er "tæt for vejrlig m.m.". Ifølge overslaget vil murerarbejdet beløbe sig til 69.500 kr. ekskl. moms.

Sagen blev herefter indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har ved sin advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende. Advokaten har til støtte herfor i klageskrivelse af 18/8 2006 bl.a. anført:

> "Det fremgår ... af tilbudet fra muremester E.A.H., at der er tale om en skade, samt at der er nærliggende mulighed for yderligere skade, såfremt denne skade ikke udbedres.
>
> Min klient har tidligere i 2002 anmeldt en skade, hvor der var tale om en jerndrager/overligger over dør og vindue, som blev udskiftet, idet den var rusten. Denne skade blev anerkendt af forsikringsselskabet og L.H. ...
>
> Situationen er i dag den samme som i 2002, hvor skaden blev godkendt, og det undrer derfor meget, at den anmeldte skade nu ikke godkendes.
>
> Det skal nævnes, at der ikke i købsaftalen ved køb af omhandlende ejendom, er nævnt noget omkring mursten, der har forrykket sig, og der er ligeledes ikke nævnt noget om dette i tilstandsrapporten.
> ...
> Det fremgår af ovennævnte, at skaden vil udvikle sig yderligere, hvis der ikke sættes ind med vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Der vil således ske yderligere skade på overligger, facade og muligvis på indervægge, som der var tale om, da der skete skade i 2002.
>
> Det ovennævnte opfylder efter min bedste overbevisning betingelserne i ejerskifteforsikringens pkt. 4, 2, idet det fremgår, at der 'ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt det forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger'. Idet forsikringen allerede én gang har accepteret, at en rusten overligger er dækket af forsikringen, samt at det oplyses af en fagkyndig muremester, at der er sket skade på overliggere over 10 vinduer, og at skaden giver risiko for yderligere skade, må det være nærliggende, at forsikringen også dækker denne anmeldte skade, da denne efter min opfattelse kan give nærliggende risiko for yderligere skader, hvis der ikke sker udbedring."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet til nævnet fremsendt en af taksatoren affattet skrivelse af 20/9 2006, hvoraf følgende fremgår:

"Vi har ikke efter fremsendelse af skaderapport modtaget klage over afgørelse fra forsikringstager eller dennes advokat.

Ved besigtigelsen sås der en lille vertikal niveauforskel mellem de første skifter over vinduesoverliggere over flere vinduespartier. Der sås ikke revner eller fugeudfald.
Af de fotos som blev optaget ved besigtigelsen er niveauforskellen næsten ikke til at se og der ses ikke revner eller fugeudfald.

Nogle steder sås der, at være udført en løskant og en blød fugemasse som reparation på en mørtelfuge. Vi mener ikke det er en hensigtsmæssig reparation. I disse tilfælde mener vi at man burde have udkradset mørtelfugen og etableret en ny mørtelfuge. Dette arbejde mener vi henhører til ejendommens alm. vedligeholdelse.

Vi mener at niveauforskellen muligvis skyldes at jerndragere over vinduer er med en smule overfladerust og derved har skubbet meget lidt på mursten, således at der er aktuelle niveauforskel.

Vi er af den overbevisning at forholdet er opstået langsomt over flere år. Dermed mener vi ikke forholdet har udviklet sig nævneværdigt og vi mener således ikke der er en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade.

Dermed opfylder forholdet ikke skadedefinitionen med henvisning til betingelserne pkt. 4. som en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade, som nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendommen med samme alder, byggemåde og stand. Ejendomme med samme alder og byggemåde har samme problemer med overfladerust på overliggere på grund af slid og ælde på murværket med deraf følgende indtrængning af fugt. Vi henviser i øvrigt til kendelse 65.192 som giver det indklagede selskab medhold i at overfladerust på en overligger ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand."

Herefter har klagerens advokat i skrivelse af 16/3 2007 til nævnet anført følgende:

"H.K.S. indgav den 18.08.2006 klage over Købstædernes Forsikring. H.K.S. har efterfølgende kunnet konstatere, at når det blæser og regner fra en bestemt vindretning, kommer der vand ind igennem hjørnevinduet. Særligt i februar var det slemt; der kan således komme op til 10 liter vand på én dag.

H.K.S. har opsamlet vandet og dækket af med henblik på at begrænse sit tab.

Jeg skal venligst anmode Ankenævnet for Forsikring om at medtage disse supplerende oplysninger ved afgørelse af sagen."

Hertil har selskabet i skrivelse af 23/4 2007 til nævnet bemærket:

"Forsikringstager har ikke fremsendt dokumentation for, at det indtrængende vand har sammenhæng med det indklagede forhold.

Endvidere kan tidspunktet for vandet indtrængen 4 1/2 år efter overtagelsen ikke på nogen måde indikere, at skade eller nærliggende risiko herfor har været til stede ved overtagelsen.

Det indtrængende vand kan givetvis stamme fra vinterens voldsomme vejrlig i form af slagregns/fygesnes indtrængen gennem vinduer (utætheder mellem karme og nye rammer), og ses derfor ikke at have relevans for det indklagede forhold."

Efterfølgende har klagerens advokat i skrivelse af 30/4 2007 til nævnet anført:

"Vandet er trængt ind oven over vinduespartiet. Vandet er med andre ord ikke trængt ind gennem karme og nye rammer. Årsagen til, at vandet trænger ind, er, at jerndragerne over vinduerne er rustne, og at dette har medført at mursten har forskubbet sig.

Endvidere anfører Caplloyd, at det forhold, at der er gået 4 1/2 år efter overtagelsen skulle tale for, at skaden (eller en nærliggende risiko for skaden) ikke var til stede på overtagelsestidspunktet. Hertil skal bemærkes, at forsikringsselskabet i 2002 anerkendte, at en tilsvarende skade (rusten jerndrager/overligger) var dækket af ejerskifteforsikringen. ... Der er derfor en formodning for, at der allerede på dette tidspunkt, var tale om en skade eller i hvert fald en nærliggende risiko for skade, også i relation til de nu øvrige rustne jerndragere/overliggere.

Jeg skal derfor fastholde, at skaden er dækket af ejerskifteforsikringen."

Af selskabets skrivelse af 4/6 2007 til nævnet fremgår:

"Indholdet i vor taksators vedlagte skrivelse af d. 25. maj d.å. tillige med tidligere anbringender lægges til grund for den fortsatte afvisning af klagen.

Her er tale om en ældre, ejendom fra 1935 med påtale i tilstandsrapporten (K1) omkring facader/gavle, hvilket klart indikerer behov for vedligeholdelse.

Som allerede påpeget i tidligere skrivelser, herunder vor taksators brev af d. 20. december 2006, er en uhensigtsmæssig reparation tilsyneladende årsagen til vandindtrængen.

Skadekriteriet i pkt. 4. er dels ikke opfyldt og skadeårsagen som sådan berettiger ikke til erstatning, idet der er tale om mangelfuld vedligeholdelse, jf. bet. 5.5."

I den vedlagte skrivelse fra taksatoren hedder det:

"Ved besigtigelsen 9. maj 2006 sås der nogle steder over vinduesoverliggere, at være udført en blød fugemasse som reparation på en mørtelfuge. Vi mener ikke det er en hensigtsmæssig reparation.

Det må være disse steder hvor vandet er trængt ind.

Disse steder mener vi, at forsikringstager burde have fjernet den bløde fuge, udkradset mørtelfugen og lagt en ny korrekt mørtelfuge. Dette arbejde mener vi hører til ejendommens almindelige vedligeholdelse. Almindelig vedligeholdelse er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

> Havde forsikringstager udskiftet mørtelfuger over vinduesoverliggere på baggrund af kommentarerne i tilstandsrapporten i 2002 samt jf. ejendommens almindelige vedligeholdelse, havde murværket over vinduerne givetvis været tæt for regn/slud og der havde formodentlig ikke trængt vand ind som forsikringstager har oplevet.
>
> Bemærkningerne i tilstandsrapporten vedrørende gavle/facader var nævnt med K1, men vi lægger til grund at disse bemærkninger var givet i 2002 og fugerne er ikke blevet udbedret hvorfor forholdet sagtens kan have udviklet sig til karakteren K2.
>
> I skaderapport afviste vi skaden med henvisning til, at den ikke opfyldte skadedefinitionen jf. betingelserne pkt. 4. idet der ikke var sket indtrængning af vand.
>
> Vi fastholder fortsat, at forholdet ikke er dækningsberettiget over ejerskifteforsikringen.
>
> Afvisningen begrunder vi nu i forsikringsbetingelserne pkt. 5. Vandindtrængningen over vinduer skyldes forhold som ved tilstandsrapportens udarbejdelse i 2002 var korrekt beskrevne således, at forsikringstager kunne tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning, samt forsikringstagers manglende vedligeholdelse af mørtelfuger over vinduer."

Herefter har klagerens advokat til nævnet fremsendt en af klageren affattet skrivelse indeholdende bemærkninger til det af selskabets taksator anførte. Af klagerens skrivelse fremgår bl.a.:

> "Det er ikke korrekt at indtrængende vand kan skyldes blød fuge. Dels er der kun en blød fuge, og ikke som nævnt flere, dels er den bløde fuge på modsatte side af huset (med vest).
> ...
> Da jeg mener at skaderne er overliggere over vinduerne der er rustet, tror jeg at der gennem mange år er kommet vand ind til dem.
>
> Murstenene over vinduerne er tydeligt skubbet ud, så jeg mener ikke at en mørtelfuge vil gavne, uden at det der skubber stenene ud bliver skiftet."

Efterfølgende er parterne fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret 25/7, 9/8 og 17/8 2007. I sidstnævnte skrivelse har selskabet bemærket, at murværk - og dermed også overliggere over vinduer - pga. husets alder må anses for at være værdiforringet med 50 %.

Nævnet har fået forelagt fotos af murværket.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

> "4. Hvilke forhold er dækket

7. 70.030

Forsikringen dækker udbedring af skader på den forsikrede ejendom. 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 dans formål i nævneværdigt omfang. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.

Ved skade forstås endvidere tegn på en mulig skade samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der Ikke sættes Ind med omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningen er betinget af:

i) at skaden/skaderisikoen er til stede ved købers overtagelse/rådighed af ejendommen...
...
5. Hvilke forhold dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- forhold, det er anført i Tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten. 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.
...
- bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for den usagkyndige køber, eller forhold, der alene er udtryk for slid og ælde og dårlige vedligeholdelse, medmindre der som følge af de pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

På det foreliggende grundlag finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke på overtagelsestidspunktet forelå en skade eller nærliggende risiko for skade.

Dette er ikke ensbetydende med, at en egentlig bevisførelse ved domstolene vedrørende ejendommens faktiske tilstand ikke vil kunne begrunde et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann