784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 71.050:

xxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxxx xx
xxxx xxxx xx

mod

Privatsikring
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 ejerskifteforsikring i Privatsikring, klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i anledning af en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gavl og facade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet i tilstandsrapporten har fået karakteren K2, og at der må forventes løbende udbedring og vedligeholdelse af en bindingsværksejendom fra 1800.

Klageren overtog ejendommen den 1/4 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 29/12 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.)
...

2. 71.050

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Facader er generelt med skævheder fra ældre sætninger.
		K2	Gavl mod vej er med større udskridning og hælder ud fra oven og gavl mod øst hælder ind for oven. Note: Der er foretaget afstivning af gavle i forbindelse med tagudskiftning.
		K2	Mindre revne i væg mod syd ud for køkkenafd.
		K2	Der er generelt mindre revner og pudsafskalninger ved murtavler mod bindingsværk. Note: Det må forventes at der skal foretages løbende vedligeholdelse på udvendige facader."

Klageren anmeldte den 23/6 2006 telefonisk, at der bl.a. var en skade på bindingsværket/murtavle.

Selskabet besigtigede ejendommen og afviste at dække forholdet i skrivelse af 19/7 2006. Det fremgik bl.a. heraf:

> "Revne i bindingsværk og mellem bindingsværk og mur ved gavlhjørne mod haven.
> ...
> Det er konstateret, at der er revner imellem murværk og trappen og i bindingsværk ved gavlhjørne mod haven. - Årsagen er aldersbetonede sætninger i huset.
> ...
> Den konstaterede skade, er omtalt i tilstandsrapporten - og svarer til et hus af denne alder og konstruktion. - Der er ikke tale om en dækningsberettiget skade, idet forsikringen ikke dækker forhold der anført i tilstandsrapporten. - Se venligt forsikringsbetingelsernes punkt 6."

Klageren var ikke tilfreds med selskabets afvisning og har i skrivelse af 22/9 2006 bl.a. anført:

> "**Klagens indhold:**
> For så vidt angår den anmeldte revne er det kundens påstand, at reven kun kan relateres til sidste bemærkning i tilstandsrapportens punkt 3.1. (K2 Der er generelt mindre revner og pudsafskalninger ved murtavler mod bindingsværket), og ikke de øvrige bemærkninger i samme punkt, idet revnen ikke er 1: En skævhed i facaden, 2: en hældning i gavlen eller 3: ud for køkkenafdelingen.

Selvom kunden mener, at den anmeldte revne kan *relateres* til sidste bemærkning i tilstandsrapportens punkt 3.1 ('K2 Der er generelt mindre revner og pudsafskalninger ved murtavler mod bindingsværket') mener kunden dog ikke, at den anmeldte revne er *omfattet* af nævnte bemærkning, idet de dér nævnte revner er 'ved murtavler mod bindingsværket' - det vil altså sige *mellem* murværket og bindingsværket - og altså ikke i selve murværket eller i selve bindingsværket, hvilket er tilfældet i den anmeldte skade, hvor netop bindingsværket er gået fra hinanden og hvor stolpen og løsholderen end ikke er i kontakt med hinanden.

Den anmeldte skade adskiller sig tillige væsentligt fra sidstnævnte bemærkning i tilstandsrapportens punkt 3.1 ('K2 Der er generelt mindre revner og pudsafskalninger ved murtavler mod bindingsværket'), idet revner mellem murtavler og bindingsværk ikke har en direkte betydning for husets bærende konstruktion, hvilket den anmeldte skade har, idet stolpen og løsholderen ikke er i indbyrdes kontakt. Alvorligheden i den anmeldte skade er derfor væsentlig større, end den alvorlighed med hvilken bemærkningen 'revner ved murtavler mod bindingsværket' karakteriseres med.

Den anmeldte skade omfatter tillige en væsentlig nedbrydning af bindingsværket, idet den ikke behandlede del af bindingsværket (altså de inderste dele af bindingsværket, som ikke er tjærebehandlet) har været og er udsat for fugt og direkte regn. Kunden skal gøre gældende dels, at dette forhold ej heller er nævnt i tilstandsrapporten, dels at forholdet må karakteriseres som værende en særdeles kritisk skade, der har en væsentlig betydning for husets bærende konstruktion.

Når kunden endvidere ikke mener, at den anmeldte revne er omtalt i tilstandsrapportens punkt 3.1 henvises der tillige til, at skaden antager en så væsentlig størrelse, at den ikke kan karakteriseres som værende 'mindre'. Revnen måler 125 cm i højden, 4 cm i bredden og i dybden - tja, hvis ikke væggene i soveværelset var beklædt med gipsplader, så kunne jeg fra haven stikke min hånd og arm ind gennem revnen og ind i soveværelset, idet jeg udefra kan røre nævnte gipsplader. Revnen har derfor mere karakter af at være et egentlig hul i huset end en egentlig revne, hvorfor størrelsen på den anmeldte revne ikke kan karakteriseres som 'mindre'.

Kunden bemærker i den forbindelse, at revnen ud fra køkkenafdelingen netop i kraft af dens størrelse nævnes særskilt i tilstandsrapportens punkt 3.1, selvom denne revne er væsentligt mindre end den anmeldte revne i husets sydøstlige hjørne. Dette forhold bestyrker kundens antagelse af, at den anmeldte skade ikke omtales i tilstandsrapporten, idet de øvrige revner 'ved murtavler mod bindingsværket' karakteriseres som 'mindre'."

Efter en fornyet gennemgang af sagen afviste selskabet på ny den anmeldte skade ved skrivelse af 17/10 2006, hvorefter klageren indbragte sagen for nævnet ved klage af 10/1 2007.

Over for nævnet har klageren nedlagt følgende påstand:

"Jeg vil gerne opnå, at Privatsikring dækker de omkostninger som en udbedring af den anmeldte skade måtte indebære, når skaden udbedres af professionelle håndværker. Desu-

den ønsker jeg sagens omkostninger dækket, herunder særligt gebyret til Ankenævnet for Forsikring."

Til støtte for sin påstand har han henvist til skrivelse af 22/9 2006, jf. ovenfor, og har herudover klaget over, at selskabet ikke har forholdt sig eksplicit til de klagepunkter, han har anført i klagen.

Over for nævnet har selskabet ved skrivelse af 27/2 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Ejendommen har på grund af aldersbetingede sætninger været udsat for en skævvridning af bindingsværket der bl.a. har medført at den ene gavl mod vej (vest) hælder kraftigt udad, og den anden gavl mod have(øst) hælder indad.

I den gavl, hvor ejendommen hælder indad (østgavl mod haven) er der i gavlens sydøstlige hjørne en lodretgående hjørnestolpe. I denne stolpe er der en vandret stolpe (løsholt), der er fæstnet ved en tapsamling. Denne samling, er gået løs, idet tappen er knækket.

Forholdet vurderes at have været til stede i mange år og er formentligt forårsaget af den hældning facaden har fået grundet tidens sætninger. Herved har den lodretgående hjørnestolpe vredet sig løs fra den vandretgående stolpes tap.

Forholdet vurderes ikke at have nogen nævneværdig konstruktiv betydning for bæreevnen.

Herudover var der ovenover og nedenunder samlingen en revne i murtavlene.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at:

'*K1 Facade er generelt med skævheder fra ældre sætninger*

K2 Gavl mod vej, er med større udskridning og hælder ud foroven og gavl mod øst hælder ind foroven

K2 mindre revner i væg mod syd udfor køkkenafd.

K2 Der er generelt mindre revner og pudsafskalninger ved murtavler mod bindingsværket.'

Det fremgår således tydeligt at gavlen hælder, og dette forhold har faet karakteren K2, hvilket betyder at der kan forventes svigt i bygningsdelen indenfor overskuelig tid.

Det er netop gavlens lodrette stolpe, der har 'svigtet', idet denne har revet sig løs af den vandrette stolpes tap, og det er derfor ikke et forhold, der kan anses for upåregneligt, når der henses til bemærkningerne omkring gavlen og karaktergivningen heraf.

Vi har derfor afvist skaden som dækningsberettiget.

For så vidt angår revnen i murtavlen er der tale om en større revne, men dog ikke af en størrelse som påstået af vores kunde. Det er således ikke muligt at røre de bagvedliggende pla-

der, men det er klart at revnen skal tætnes for at undgå vandindtrængning i konstruktionerne.

Revnen er nævnt i tilstandsrapporten, og udbedring heraf må endvidere henhøre til den almindelige vedligeholdelse af en bindingsværksejendom af den pågældende alder."

Efterfølgende har klageren i skrivelse til nævnet af 13/3 2007 kommenteret selskabets afgørelse, idet han bl.a. har anført:

"I forhold til Privatsikrings svar skal jeg oplyse, at jeg ikke er uenig i, at hældningen i gavlen mod øst er anført i tilstandsrapporten, ligesom jeg ikke er uenig med Privatsikring i, at dette forhold kan forsage et svigt, hvor løsholten vrider sig los fra den lodrette stolpe.

Centralt er det dog, at det aktuelle svigt er *følgeskade* af gavlens hældning, som kun potentielt kan opstå. Det forhold, at en udskridning i gavlen mod øst er anført i tilstandsrapporten med Karakteren K2, hvilket, som Privatsikring nævner, betyder, at der *kan* forventes svigt i bygningsdelen inden for overskuelig (*frem*)tid, omfatter derfor ikke, at svigtet eller følgeskaden allerede er indtruffet, idet der ud fra karaktergivningen blot er tale om en potentiel risiko. Af samme grund fremgår forholdet hverken implicit eller eksplicit af den ovenfor citerede del af tilstandsrapporten.

I Privatsikrings svar af 27. februar 2007 vurderes det, at det aktuelle forhold har 'været til stede i mange år'. I min klage af 22. september 2006 anfører jeg, at den inderste og dermed den ikke behandlede del af bindingsværket, som er blevet blottet som følge af svigtet, hvor løsholten har vredet sig løs fra stolpen, har været udsat for fugt og direkte regn, hvorfor en væsentlig nedbrydning af bindingsværket er påbegyndt. Jeg er enig med Privatsikrings vurdering af, at dette forhold har været til stede i mange år og dermed, at en nedbrydning af bindingsværket (såvel løstolten som stolpen) har stået på i mange år.
Dette forhold er tillige en følgeskade, som allerede er opstået, hvorfor forholdet hverken implicit eller eksplicit fremgår af tilstandsrapporten.

På billederne nedenfor demonstreres nedbrydningen af bindingsværket ved den almindelige, 'skruetrækkertest'. Såfremt træet ikke er nedbrudt, kan man ikke stikke en skruetrækker ind i træet, men hvis en nedbrydning af træet er påbegyndt, kan skruetrækkeren trykkes ind. På det første billede ses skruetrækkeren i sin helhed således, at man på det næste billede kan se, at skruetrækkeren trykkes ind i træet.
...
Sluttelig skal det bemærkes, at det af tilstandsrapporten fremgår, at begge husets gavle hælder, men dog kun foroven. Det skal dog for god ordens skyld i den forbindelse tillige nævnes, at forholdet, hvor løsholten har vredet sig løs fra hjørnestolpen, er i den *nedre* del af gavlen, som altså ikke hælder ifølge tilstandsrapporten."

Af forsikr ingsbetingelserne 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 brud, 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.

...

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:

Af tilstandsrapporten fremgår, at der generelt er skævheder fra ældre sætninger, og dette forhold har fået karakteren K1, der er betegnelsen for mindre alvorlige skader. Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten, at gavl mod vej er med større udskridning og hælder ud foroven og gavl mod øst hælder ind foroven, ligesom der er en mindre revne i væg mod syd ud for køkkenafdeling. Det er endvidere anført, at der generelt er mindre revner og pudsafskalninger ved murtavler mod bindingsværk. I noten er anført, at der må forventes løbende vedligeholdelse på udvendige facader. Disse forhold har fået karakteren K2, hvilket er betegnelsen for alvorlige skader, der vil medføre funktionssvigt inden for overskuelig tid. Af forsikringsbetingelserne fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten og årsager til samt følger af disse. Nævnet finder at måtte lægge til grund, at de beskrevne forhold ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, når der tillige henses til opførelsestidspunktet i 1800. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning herfor.

Nævnet bemærker afslutningsvis, at det ikke i medfør af vedtægternes § 14, stk. 3 kan pålægge selskabet at refundere gebyret til nævnet.

7. 71.050

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen