836/10

Den 1. februar 2010 blev i sag nr. 75.898:

xxxxx xxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

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

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Codan Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning for anmeldte skader på den forsikrede ejendoms facade og vinduer.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten og ikke går ud over, hvad klageren kunne forvente.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1908, og at klageren overtog ejendommen i pr. 1/11 2002 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 4/9 2002. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. noteret:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Ejendommen er gennemgribende moderniseret indvendig. Arbejdet er udført af håndværkere. Der må indenfor en årrække forventes udgifter til renovering af tag og vinduer samt løbende udgifter til facadevedligeholdelse.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		*Flere revner og krakeleringer i pudslag. Enkelte steder begyndende afskalling af maling. Ujævnheder fra gentagne reparationer. Vandret revne i gavl mod syd (udbedret) samt vandret revne ved karnap/altandæk (udbedret)*

	3.4 Altaner	K1	1	*Altan har for lav rækværk (nedstyrtningsfare) Afslutning med jernrækværk som er nedsat i muren giver problemer i form af murrevner og afskallinger.*
…				
A	**4.0 Vinduer og døre**			
…				
	4.2 Vinduer	K2		*Flere kældervinduer (3 stk. mod nord samt 1 stk. trefags) har midlertidige reparationer med trækit på grund af rådnedbrydninger. Vinduer mod syd kan ikke lukkes normalt. Vindue ved siden af altandør på 1. sal har rådnedbrydninger samt vinduer i nordfacade. Enkelte hasper er knækket.*
…				

Note:	**Bygn.;**	**Bygningsdel:**	**Årsager / Kommentarer:**
…			
1	A	3.4 Altaner	Altan har fået nyt tagpapbelægning. Der må dog forventes udgifter til konstruktionsændring omkring altan."

Klageren anmeldte den 11/1 2009 til selskabet en skade på ejendommen i form af revnedannelser i ydermuren under pudslaget, samt at der er sket vandindtrængning gennem revnerne, hvilket har forårsaget rådangreb i flere vinduer.

På baggrund af anmeldelsen foretog selskabets bygningskonsulent besigtigelse af ejendommen den 20/1 2009. I bygningskonsulentens bygningsrapport dateret 24/2 2009 konkluderes:

"**<u>Forsikringsdækning / konklusion</u>**
Codan kan ikke acceptere, at der foreligger en dækningsberettiget skade, idet de opståede revnedannelser og vandindtrængningen er påregnelig ud fra Tilstandsrapportens oplysninger omkring murværk, karnap og altan.

Det klart oplyst i Tilstandsrapporten, at der må forventes udgifter til konstruktionsændring ved altan, samt at facader generelt løbende må påregnes vedligeholdt. - Det er nævnt. at jernrækværket bevirker mur- og pudsrevner (og dermed vandnedtrængning).

Den indmurede vandrette jernbjælke har ikke mistet bæreevnen. - Den normale rustdannelse på datidens jernbjælker (huset opført 1908) betyder, at murværket løbende beskadiges, og dermed løbende må repareres. - Vedligeholdelsesbehovet øges yderligere af ovennævnte konstruktion med jernrækværk.

Huset er overtaget 01.11.2002, d.v.s. for godt 6 år siden.
Den nuværende vandindtrængning tyder på, at man har ventet for længe med vedligehold af puds og murværk (og evt. konstruktionsændring), som angivet i Tilstandsrapporten."

3. 75.898

Ved klageskrivelse af 25/3 2009 indbragte klageren sagen for nævnet med krav om, at selskabet skal yde dækning for udskiftning af rustne jerndele i karnappen, udbedring af murværkets revner samt maling af vandskadede vinduers bundstykker. Klageren har til støtte herfor anført:

"**Uddybning af punkter på ankeskema til skadenummer … i Codan**
Ad punkt 2:
I starten af januar udskiftede jeg vinduerne i stueplan på husets vestfacade.
I karnappen viste der sig at ligge blankt vand på topstykkerne af flere af vinduerne, og der var rådangreb på alle topstykkers indvendige del samt flere af sidestykkerne i forbindelse med de rådangrebne topstykker.

Efter udskiftningen drøftede jeg fundet med min genbo, som har en fortid som bygningskonstruktør. Han fortalte, at han har set husets facade blive renoveret flere gange under tidligere ejere, hvor man i alle tilfælde har fritlagt og derefter tildækket en meget rusten jernbjælke, som ligger over vinduerne. Både genboen og min tømrer fandt, at bjælken burde have været udskiftet, da denne forårsager revnerne i murværket, hvilket har givet adgang for vandindtrængen, som har forårsaget rådangreb.

På baggrund af disse oplysninger anmeldte jeg skaden til Codan.
Codans taksator besigtigede skaderne et par uger senere. En måned derefter fremsendte han sin bygningsrapport, hvori han afviste dækning med 3 begrundelser:
1: Jeg havde afvist at søge om dækning for vinduerne.
2: 'de opståede revnedannelser og vandindtrængningen er påregnelig ud fra Tilstandsrapportens oplysninger omkring murværk, karnap og altan'.
3: 'vandindtrængen tyder på, at man har ventet for længe med vedligehold af puds og murværk'

Jeg bad Codan om en revurdering af sagen.
Indledningsvist påpegede jeg, at jeg naturligvis også ønsker vinduerne dækket, hvorfor de også var nævnt i min indledende skadesanmeldelse på www.codan.dk.
Jeg påpegede, at de anførte forhold i Tilstandsrapporten var mærket med den simple K1 og ikke den kritiske K3, som burde have været anvendt, når forhold på én bygningsdel giver skade på andre bygningsdele.

Jeg påpegede også, at vedligehold af pudslaget burde være uden relevans, idet et underliggende intakt murværk burde kunne holde vand ude - med eller uden pudslag.
Jeg henviste også til forsikringsbetingelserne, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker *'forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, eller almindelig vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller der er en nærliggende risiko for en skade'* Dermed er det irrelevant overhovedet at drøfte evt. manglende vedligehold af pudslaget.

Codans svarede efter 4 uger, da jeg havde rykket for svar. Afvisningen fastholdtes med flere begrundelser:

1: Codans konsulent fastholder, at jeg havde afvist at søge dækning for skaderne på vinduerne.
Det er ikke korrekt, idet vinduernes skader blev anmeldt på www.codan.dk. Misforståelsen må være sket, da Codans konsulent spurgte, om jeg havde skiftet vinduerne på baggrund af

de anmeldte rådangreb. Dette afviste jeg naturligvis, da disse rådangreb på oversiden af topstykkerne jo først kom til syne da vinduerne var taget ud. Men det er jo ikke det samme som at jeg ikke ønsker dækning for disse skader.

2: Hvis Codans konsulent havde forstået, at jeg ønskede dækning for rådskaderne i vinduerne, ville man have henvist forholdet til husforsikringen.
Dette ville slet ikke kunne lade sig gøre, idet jeg ikke har betalt for råddækning af de vinduer.

3: Codan afviser dækning, da selskabet skulle have været kontaktet inden vinduerne blev skiftet. Hvordan skulle jeg kunne kontakte Codan inden skift af vinduerne for at få dækning af en rådskade, som jeg først kunne se, da vinduerne var taget ud? Ydermere fandt jeg jo først ud af årsagssammenhængen og dennes dækning under ejerskifteforsikringen, da jeg havde hørt genboen fortælle om de tidligere reparationer af huset. En forudgående anmeldelse var altså umulig.

4: Codan finder, at revnerne i murværket ikke er årsag til totalskade af vinduerne.
Det er korrekt. Men Codan erkender, at vinduerne har fået skader af indtrængende vand, idet Codan selv skriver: *'vandindtrængningen er påregnelig ud fra Tilstandsrapporten'* og '*Vinduerne har muligvis fået småskader foroven af nedtrængende vand, men ikke i et større omfang.'*

Codan erkender altså, at der er sket vandindtrængning, som har medført skade, hvorfor jeg finder, at Codan har en økonomisk medforpligtigelse til udbedring af disse skader. Men det er selvfølgelig ikke en 100% dækning, der kan være tale om.

5: Codan finder, at facadens forhold er korrekt beskrevet i Tilstandsrapporten.
Det er jeg uenig i, idet forholdene har medført vandindtrængning og beviseligt skade på andre bygningsdele, hvorfor der skulle have været markeret med den kritiske K3 og ikke den simple K1.

6: Codan henviser til forsikringsbetingelserne, hvoraf det fremgår, at dækning er betinget af, at
A: en skade er til stede ved købers overtagelser af ejendommen, samt
B: at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, samt
C: at forsikringen ikke dækker forhold, der består i manglende vedligeholdelse.
Codan har dermed udeladt vigtige elementer i betingelserne. De fulde ordlyd er:
A: Forsikringen er betinget af, at skaden er til stede ved købers overtagelse <u>eller faktiske råden</u> over ejendommen.
B: Forsikringen dækker ikke forhold, der er anført i tilstandsrapporten, <u>med mindre forholdet er klart forkert beskrevet.</u>
C: forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, eller manglende vedligeholdelse, m<u>edmindre der som følge af det faktiske forhold er sket en skade.</u>
I dette tilfælde er forholdene tydeligvis til stede under min faktiske råden over ejendommen. Forholdet er klart forkert beskrevet, idet bygningsdele benævnt med den simple KI skulle være den kritiske K3, hvor andre bygningsdele har taget skade.
Hvis skaden skulle skyldes manglende vedligeholdelse, er dette også dækket, jf ovenstående.

7: Codan påpeger, at Tilstandsrapportens side 4 bemærker, at der inden for en årrække må forventes udgifter til tag og vinduer, samt løbende udgifter til facadevedligehold.

De reparationskrævende vinduer var specificeret på Tilstandsrapportens side 6, og der er der ingen anmærkninger til karnappens vinduer. Tilsvarende var det også specificeret på side 12, at det var *'ejendommens pudsede overflader',* man kunne forvente vedligehold af. Revner i det dybereliggende murværk er ikke nævnt nogen steder.
Tilstandsrapporten fra 2002 giver altså ingen anledning til at tro, at vinduerne i karnappen skulle skiftes på grund af rådskader, eller at der kunne ske vandindtrængning gennem revner i det dybere murværk.
Jeg vedlægger venligst kopi af side 8 fra Tilstandsrapport udarbejdet i 2008 med henblik på hussalg. I denne er kun nævnt rådangreb i bunden af det sydligste vindue i karnappen. Det underbygger, at byggesagkyndige i 2002 næppe kan have ment, at der var risiko for behov for udskiftning af vinduer i karnappen.
Tilstandsrapporten fra 2008 nævner heller ikke risiko for vandindtrængning gennem murværket, så det er højst usandsynligt, at byggesagkyndige i 2002 med sine K1-noteringer skulle have ment, at der var risiko for skader på andre bygningsdele eller vandindtrængning ind i huset.
Men der er alligevel sket vandindtrængning med skader på både vinduesrammer og vinduesbundstykke, og dermed har Tilstandsrapporten fra 2002 ikke anført husets reelle tilstand, og følgelig er skaderne omfattet af ejerskifteforsikringen.

8: Codan afslutter med at påpege, at køber selv skal sørge for vedligehold fra overtagelsen og fremover, men at forsikringen dækker tidligere ejers evt. manglende vedligehold.
Jeg kan ikke se, at forsikringsbetingelserne specificerer, at det kun er tidligere ejers manglende vedligehold, der er dækket.
Dermed fremgår det af forsikringens betingelser, at resultat af manglende vedligehold (uanset, hvem der har undladt vedligeholdet) er dækket, hvis det manglende vedligehold har medført en skade.
For mig er dette også logisk: Hvis eksempelvis manglende vedligehold af et forhold beskrevet som K1 medfører skader på andre bygningsdele, så skulle forholdet have været benævnt K3. Og dermed har der været fejl i Tilstandsrapporten, og så dækker forsikringen.
Men diskussion om manglende vedligehold af husets pudslag er i øvrigt irrelevant, idet et intakt underliggende murværk burde umuliggøre vandindtrængning ind i huset - uanset det overfladiske pudslags tilstand. Dette har jeg også anført overfor Codan, som ikke har afvist det, men blot undladt at kommentere det - dette tolker jeg som stiltiende accept)

Uddybning af punkter på ankeskema til skadenummer … i Codan
Ad punkt 3:
Det er murenes rustne jernelementer, der har forårsaget revnerne i det dybereliggende murværk. Det viste sig under udskiftningen af vinduerne, at tilsvarende jernkonstruktioner over vest-facadens øvrige vinduer er skiftet af en tidligere ejer til andre typer uden risiko for revne-dannelse.

Pudslag eller ej, så trænger der vand ind i disse dybere murrevner i karnappen, hvorfra det er fortsat ind i indermuren, hvilket påviseligt har givet skader på andre bygningsdele.
Revner i pudslaget er uden større betydning, da selv en upudset ejendom vil få vandindtrængning ved dybereliggende revner i murværket.

Revnedannelserne i murværket har medført skader på andre bygningsdele, hvilket normalt benævnes med den kritiske K3. I denne Tilstandsrapport er forholdet kun benævnt K1. Dermed er forholdet klart forkert beskrevet i Tilstandsrapporten og følgelig omfattet af forsikringen, jf. pkt. 6.1

Skader, der består i sædvanligt slid og ælde (rustangreb af jernbjælken og evt jerngelænder) er omfattet af forsikringen, hvis disse forhold har medført skader på andre bygningsdele, jf. pkt. 6.3.

Jeg finder klart, at skaderne er omfattet forsikringens betingelser for dækning. Jeg finder derfor, at Codan skal yde dækning:
1: Som om vinduerne i karnappen var blevet repareret og ikke udskiftet.
2: Til udskiftning af de rustne jerndele i karnappen.
3: Til udbedring af murværkets revner, som de rustangrebne jerndele har forårsaget.
4: Til maling af de vandskadede vinduesbundstykker."

Selskabet har ved skrivelse af 22/4 2009 over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vi lægger vægt på, at de opstående revnedannelser og vandindtrængningen er påregnelig ud fra tilstandsrapportens oplysninger omkring murværk, karnap og altan. Det er endvidere klart oplyst i tilstandsrapporten, at der må forventes udgifter til konstruktionsændring ved altan samt facader. Den normale rustdannelse på datidens jernbjælker betyder, at murværket løbende beskadiges og dermed løbende må repareres.

Huset har været overtaget 6 år forinden anmeldte skade og den nuværende vandindtrængning tyder på, at man har ventet for længe med vedligeholdelse af puds og murværk, som angivet i tilstandsrapporten

I brev af 26. februar 2009 klager vores kunde over vores afgørelse, jf. bilag ...

Han oplyser indledningsvis at anmeldelsen også gik på vinduerne. Han mener således, at forsikringen skal dække udskiftning af de rustne jernkonstruktioner, udbedring af revnerne i murværket, udskiftning af de rådangrebne vinduer samt reparation efter vandskaderne i vinduesbundstykkerne

Vores kunde mener, at murværk og altan i tilstandsrapporten er klart forket beskrevet med karakteren K1, idet karakteren burde have været K3, hvorfor skaderne skulle være omfattet af forsikringen.

Endvidere er vores kunde af den holdning, at selv om skaderne skyldes almindelig slid og ældre eller almindelig vedligeholdelse, så har disse forhold medført skader hvorfor skaderne er omfattet af forsikringen.

I brev af 23. marts 2009 fastholder vi imidlertid vores afgørelse, jf. bilag 5.

Vores bygningskonsulent er stadig af den holdning, at vores kunde ved besigtigelsen udtalte, at det ikke var vinduerne det drejede sig om. Under alle omstændigheder oplyser vi vores kunde om, at vi ikke kan anerkende erstatningspligten for vinduerne, når forholdet ikke har været anmeldt før udskiftningen var foretaget, således vi fik mulighed for at besigtige og konstatere skadens årsag og omfang.

Vi er endvidere af den opfattelse, at de konstaterede revner i murværket ikke er årsag til totalskade af vinduerne.

Vi mener ikke, at revnedannelserne i facaderne er klart forkert beskrevet på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten. Der er tale om en ældre ejendom med pudsede facader. Revnedannelser er normalt forekommende for tilsvarende ejendomme af samme alder med pudsede facader. Forholdet går således ikke går ud over, hvad man kan forvente.

Vi henviser til forsikringsbetingelsernes punkt 4, hvoraf det fremgår, at dækning er betinget af, at skaden er til stede ved købers overtagelse af ejendommen. Vi henviser endvidere til forsikringsbetingelsernes punkt 6, hvoraf det fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og forhold der består i manglende vedligeholdelse, samt til, at det i tilstandsrapporten på side 4 er bemærket, at der inden for en årrække må forventes udgifter til tag og vinduer samt løbende udgifter til facadevedligehold.

Vores kunde har overtaget ejendommen i 2002. I 2005 besigtigede vi ejendommen i forbindelse med en anden skade. På dette tidspunkt var de omtalte revnedannelser langt mindre end nu.

Vi gør endelig vores kunde opmærksom på, at det er en betingelse for dækning, at skaden er til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen. Vores kunde kan således ikke "arve" sælgers manglende vedligeholdelse, men skal selv sørge for at vedligeholde fra overtagelsen og fremover.

På baggrund af nærværende sag for Ankenævnet har selskabet endnu engang taget sagen op til revurdering, men dette har ikke givet anledning til ændret stillingtagen.

Vedrørende vores kundes krav om dækning af vinduerne må vi fastholde, at disse ikke er dækket af forsikringen. Selskabet har i den forbindelse lagt vægt på:

- At vi ikke har haft mulighed for at besigtige disse inden udtagelse, og således haft indflydelse på omkostninger og udbedringsmetode. Forsikringstageren havde alene gemt enkelte dele af vinduer.
- At det er selskabets vurdering at vinduerne højst sandsynligt har fået nogle småskader foroven af det nedtrængende vand, men disse skader kunne først ses efter udtagning af vinduerne, hvorfor det ikke har været årsagen til at vinduerne skulle skiftes.
- At vores kunde ikke lider noget tab, idet han i sin skrivelse til Ankenævnet bekræfter, at han først opdager skaderne på vinduerne relateret til følgerne af revnerne i murværket, da han er ved at skifte vinduerne. Vi henviser i den forbindelse til AK 72693.

Vedrørende revnedannelsen i murværket må selskabet tillige fastholde at dette ikke er dækket af forsikringen. Selskabet har i den forbindelse lagt vægt på:

- Selve revnedannelsen er nævnt i tilstandsrapporten
- At forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 6.
- At forsikringstageren ikke har godtgjort, at revnedannelsen er klart forkert beskrevet, da tilstandsrapport blev udformet i 2002, idet der er bemærket at der indenfor en årrække må forventes udgifter til tag og vinduer samt løbende udgifter til facadevedligeholdelse. Jfr. herved AK 72706.
- Vores kunde har således haft tilstrækkelig mulighed på grundlag af rapporten til at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
- At revnedannelserne var langt mindre, da vi besigtigede vores kundes ejendom i forbindelse med en anden skade i 2005, som stadig er 3 år efter, vores kunde overtog ejendommen.
- Det er selskabets vurdering, at årsagen til det aktuelle skadeomfang er vores kundes manglende vedligeholdelse af jernbjælken.

- At forhold, der kan henføres til manglende vedligeholdelse, ikke er omfattet af forsikringen, jf. betingelsernes punkt 6.
- At det er en betingelse for dækning, at skaden er til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen, og vores kunde selv skal forstå vedligeholdelse fra overtagelsesdagen og fremover.
- Revnedannelsen skyldes omstændigheder, der er indtrådt efter ejerskiftet.
- Revnedannelserne er sædvanlige for den aktuelle konstruktion

Selskabet må således fastholde, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade i henhold til forsikringsbetingelserne."

Hertil har klageren i skrivelse af 17/5 2009 anført:

"Codan skriver: '*Forsikringstageren havde alene gemt enkelte dele al vinduer.'* Det er ikke korrekt. Al træværk fra vinduerne var gemt. Taksator tog enkelte fotos og sagde, at jeg derefter frit kunne fjerne træværket.

Codan skriver: '*Vedrørende revnedannelsen i murværket ... Selve revnedannelsen er nævnt i tilstandsrapporten'.* Det er ikke korrekt.
Tilstandsrapporten nævner revner i pudslaget, ikke i selve murværket.
På et pudset hus rammes murværket af meget mere vand end murværket under revnerne i pudslaget på mit hus, og et upudset hus har ikke vandindtrængning, når murværket ikke har revner.
Det er derfor revner i det dybe murværk og ikke det overfladiske pudslag, der er årsag til vandindtrængningen i mit hus.
Codan skriver: *'At forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten.'* Codan undlader resten af forsikringsbetingelsen: *'medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.'*

I dette tilfælde er facaden mærket K1 i tilstandsrapporten. Codan har anerkendt, at der er sket skader på andre bygningsdele, hvilket skal benævnes K3. Forholdet er dermed klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og derfor omfattet af forsikringsbetingelserne for dækning.

Codan refererer fra tilstandsrapporten, at der indenfor en årrække skal forventes udgifter til tag og vinduer samt løbende udgifter til facadevedligeholdelse. Codans oplysninger er vildledende, da tag og vinduer ikke i tilstandsrapporten er nævnt i sammenhæng med karnappen:
Tag: Det fremgår klart af allongen til tilstandsrapporten, at byggesagkyndige henviser til skifertagets befæstninger, som intet har med karnappen at gøre. Karnappen har tag af tagpap, som var helt nyt i 2002.
Vinduer: Det er specificeret tydeligt hvilke vinduer, der var angrebet af råd i 2002. Ingen af disse sad i karnappen.
Facade: Det er nævnt, at facaden skal vedligeholdes. Derved forstår jeg maling og evt pudslag. Havde byggesagkyndige ment murværk eller andre bærende konstruktioner, havde disse væsentlige bygningselementer ganske givet været specificeret i den detaljerede rapport.

Codan skriver: '*Vores kunde har således haft tilstrækkelig mulighed på grundlag af rapporten til at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.'* Det er ikke korrekt.
Der står ingen steder i tilstandsrapporten, at forhold ved facade, altan eller karnap skulle give risiko for skader på andre bygningsdele. Et sådan forhold benævnes K3. I rapporten er forholdene benævnt K1 og dermed klart forkert beskrevet.

I tilstandsrapporten står tværtimod specifikt, at *'revne på karnappen er udbedret.'* Dette gav udelukkende anledning til at tro, at forholdene i karnappen var i orden og uden risiko for skader.

Codan skriver: '*Det er selskabets vurdering, at årsagen til det aktuelle skadeomfang er vores kundes manglende vedligeholdelse af jernbjælken'.* Det er ikke korrekt.
Som tidligere beskrevet, er det tidligere ejere, som har undladt vedligehold af denne bjælke. Jeg har refereret til min genbo (en tidligere byggechef), som gentagne gange har observeret mangelfuldt arbejde ved den rustne jernbjælke. Jeg har vedlagt hans beskrivelse.
At jernbjælken forårsagede revner i det dybe murværk støttes af, at fritlæggelse af den og reparation af murværket har været nødvendigt flere gange tidligere: Var der blot tale om overfladiske pudsreparationer, var det jo ikke nødvendigt at fritlægge jernbjælken.
Jernbjælkens manglende vedligehold var selvfølgelig usynligt for byggesagkyndige i 2002, hvor ejendommen var nymalet og næsten nypudset. Forholdet er derfor ikke medtaget i tilstandsrapporten, og følgelig burde skaden også være dækket af ejerskifteforsikringen.

Codan skriver: '*Forhold, der kan henføres til manglende vedligeholdelse er ikke omfattet af forsikringen.'* Codan undlader resten af forsikringsbetingelsen: '... *medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade.'*

Det aktuelle skadeomfang skyldes rust på jernbjælken, som ikke er blevet vedligeholdt. Følgelig burde skaden også være dækket af forsikringsbetingelserne.

Codan skriver: '*At det er en betingelse for dækning, at skaden er til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.'* Igen undlader Codan at skrive resten af forsikringsbetingelsen: '*... eller faktiske råden over ejendommen.'* Den uvedligeholdte bjælke var til stede, da ejendommen blev overtaget, og skaderne sker under min faktiske råden over ejendommen.

Codan skriver: '*Revnedannelsen skyldes omstændigheder, der er indtrådt efter ejerskiftet."* Det er ikke korrekt. Revnedannelsen er sket i ejertiden, men årsagen er en uvedligeholdt jernkonstruktion, som var til stede længe før overtagelsen (jf genboens gentagne observationer), og som nævnt er denne skadevoldende jernkonstruktion ikke beskrevet i tilstandsrapporten."

Med henvisning til klagerens bemærkninger har selskabet ved skrivelse af 4/6 2009 til nævnet anført:

"<u>Vedrørende besigtigelse af vinduerne.</u>
Vores bygningskonsulent fastholder, at ikke alle dele af vinduerne var gemt. Der var kun dele af karmene. Endvidere manglede vinduesrammerne, som glasset sidder i helt. Se vedlagte fotos.

Vores bygningskonsulent fastholder, at kunden udtalte, at det ikke var vinduerne det drejede sig om. Karmstykkerne var blot gemt for at vise vores bygningskonsulent, at der kom vand ned fra overliggende murværk/overligger.

Der henvises i øvrigt til vores brev af 22. april 2009, hvori vi gør gældende, at vores kunde først opdager skaderne på vinduerne, relateret til revnerne i murværket, da han allerede havde udskiftet disse, hvorfor han ikke har lidt noget tab.

<u>Vedrørende revnedannelsen i murværket.</u>

Vores kunde oplyser, at han ved vedligeholdelse forstår maling og evt. pudslag. Det er efter selskabets mening en forkert forventning, som vi ikke bør hæfte for.

Vores kunde må forvente, at et pudset hus af denne alder og typer jævnligt kræver vedligeholdelse herunder dybere reparationer af murværket ved kritiskes steder som f.eks. ved den indmurede jernoverligger.

Vores kunde henfører til på baggrund af naboens udsagn, at det er den tidligere ejer, der har forsømt vedligeholdelse af jernkonstruktionen. Det er vores bygningskonsulents klare vurdering, at vedligeholdelse ikke kan ske på andre måder end den af genboen observerede. Det vil sige udhugning og gentilmuring. Denne form for vedligeholdelse holder kun nogle år, og så må tilsvarende påregnes.

Hvis man vil nedsætte vedligeholdelsesfrekvensen, må udskiftning til en mere korrosionsfri bjælke udføres. Men det er ikke en forbedring, som man kan forvente ved et hus fra 1908."

Klageren og selskabet fremsendte herefter yderligere skrivelser til nævnet, hvilket imidlertid ikke førte til enighed.

Nævnet er forelagt fremsendte fotos af vinduesrammerne.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**4 Dækningen er betinget af:**
- at skaden er til stede bed købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.
…
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.
…
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:

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret 4/9 2002, at der er revner og krakeleringer i pudslag og ujævnheder fra gentagne reparationer, og at der må forventes løbende udgifter til facadevedligeholdelse.

Først i januar 2009 - mere end 6 år efter overtagelsen af ejendommen - anmeldte klageren forholdet. På denne baggrund finder nævnet, uanset at forholdet kun har fået karakteren "K1" i tilstandsrapporten, at forholdet vedrørende disse revner ikke kan karakteriseres som misvisende eller klart forkert beskrevet. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen