834/09

Den 30. december 2009 blev i sag nr. 76.040:

xxxxxx xx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx x

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

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 Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at anerkende en anmeldt skade på murværket som dækningsberettigende.

Selskabet henviser til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret 1/4 2004, at den forsikrede ejendom er opført i 1998. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft pr. 1/6 2004, hvor klageren overtog ejendommen. I tilstandsrapporten hedder det bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

3.0 Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	K0	Små farvenuancer i murfuger."

Den 24/9 2008 anmeldte klageren telefonisk til selskabet, at det yderste lag på murstenene skallede af. Selskabet besigtigede forholdet den 17/10 2008 og indhentede en udtalelse fra S. Tegl ... ved M.A., der i mail af 31/10 2008 bl.a. anførte:

> "Den anvendte sten er en rød blødstrøgne sten, 1.08. Den pågældende sten på adressen har enkelte der skaller en lille smule. Dette har ingen betydning for stenens holdbarhed. Det er rent kosmetisk og dette vil fortage sig med tiden så det ikke ses mere.

Hvis det er noget man ikke kan leve med kan de pågældende mursten skiftes. Men dette vil medføre farveforskel på sten og fuge."

I skrivelse af 11/11 2008 afviste selskabet at anerkende skaden som dækningsberettigende. Klageren indhentede herefter en udtalelse fra rådgivende ingeniør E.G, der i mail af 12/12 2008 bl.a. anførte:

"Jer er ret sikker på at have fundet årsagen til forvitringen af murstenene.

Forvitringen skyldes afsyringsskader.

Se vedlagte BYG-ERFA blade.

Figur 2, 3, 4 og figur 9 passer nøjagtig med murværkets udseende.

Det betyder i øvrigt, at hele murværket formentlig er skadet!

Som du kan se af BYG-ERFA blad 99 11 25 kan udbedring kun foretages ved en total ommuring.

En total ommuring virker dog noget voldsom set i forhold til de skader som kan konstateres på nuværende tidspunkt.

Skaden betyder, at murværket som helhed har en væsentlig kortere levetid end tilsvarende murværk. Formentlig en halvering, hvis jeg skulle skønne.

Det er efter min mening for tidligt at foretage udbedring på nuværende tidspunkt. Det skal vente mindst 5 - 10 år afhængig af hvordan skaderne udvikler sig.

Et forholdsmæssigt afslag i købsprisen ville være en rimelig løsning på nuværende tidspunkt."

Klageren har i klageskema dateret 5/4 2009 til nævnet bl.a. anført:

"Nærværende klage til ejerskifteforsikringen omhandler spørgsmålet vedrørende dækning for problemer med mursten.

Klager har konstateret, at murstenene skaller af på huset, og dette skyldes formentlig afsyringsskader. Skaderne betyder, at murværket som helhed har en væsentlig kortere levetid end tilsvarende murværk. Det er især den vestvendte mur, som er beskadiget med synlige skader."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 12/5 2009 til nævnet bl.a. bemærket:

"Tvisten drejer sig om, hvorvidt afskalningerne på murstenene udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vores taksator har besigtiget ejendommen, og har i den forbindelse kunne konstatere, at der er afskalninger på ejendommen. Idet taksator ikke kunne vurdere omfanget af afskalningerne, har han henvendt sig til fabrikanten af disse.

Fabrikanten har oplyst, at der kunne konstateres afskalninger på ejendommen, men at der ikke var nogen risiko for skade som følge af disse. Forholdet er ifølge fabrikantens vurdering alene af kosmetisk karakter, og vil fortage sig med alderen. Det bliver oplyst i udtalelsen, at hvis man ikke kan leve med afskalningerne, skal murstenene udskiftes. En sådan udskiftning vil medføre en farveforskel på sten og fuge.

Forholdet er først konstateret 4 år efter overtagelsen af ejendommen, men skyldes selve stenens udfærdigelse. Vi mener således, at selve årsagen til afskalningerne var til stede på tidspunktet for vores kundes overtagelse af ejendommen. Ud fra det konstaterede ved vores og fabrikantens besigtigelse af ejendommen, hvor afskalningerne blev vurderet til at være af kosmetisk karakter, finder vi det imidlertid ikke sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der udgør en nærliggende risiko for skade på ejendommen. Der er ikke konstateret skader som følge forholdet på nuværende tidspunkt, hvor der er forløbet 10 år siden udførelsen. Afskalningerne vil således ifølge vores vurdering, hvilket underbygges af producentens udtalelse, ikke bevirke en risiko for skade på bygningen, idet der alene er tale om et kosmetisk forhold i overfladen. Et forhold som ifølge det oplyste, vil fortage sig med tiden.

Idet der alene er tale om et kosmetisk forhold, finder vi det heller ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

På baggrund af det konstaterede ved besigtigelsen sammenholdt med udtalelsen fra M.A. finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi har oplyst vores kunde om, at vi er villige til at se på sagen igen, såfremt det indenfor forsikringstiden, hvoraf der resterer 6 år, viser sig at være tale om et forhold, der går udover det konstaterede ved besigtigelserne. Vores tilbud om at genoptage sagen, såfremt vi modtager nye oplysninger, står naturligvis stadig ved magt."

Nævnet har fået forelagt diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**9. Hvilke forhold er dækket**

9.1
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, revnedannelser, 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. 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.

9.2.
Forsikringen dækker skader/skadesrisici, som var til stede, da køberen overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…

10. Undtagelser fra dækningen

Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:

- forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. 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 en ikke-sagkyndig køber."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at det anmeldte forhold ikke på nuværende tidspunkt kan karakteriseres som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet på nuværende tidspunkt har afvist at yde forsikringsdækning som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen