860/11

Den 31. januar 2011 blev i sag nr. 78.051:

xxxxxxx xxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 over selskabets afvisning af at dække anmeldte skader på facader/vægge.

Selskabet henviser til, at de omtvistede forhold ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition, ligesom tilstandsrapporten ikke indeholder en klart forkert beskrivelse heraf.

Ejendommen, der er et parcelhus opført i 1952, blev købt af klageren med overtagelse pr. 1/11 2008. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 17/6 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Et hus med registreringer i middelområdet i forhold til gennemsnittet af øvrige huse af samme alder og opbygning.

Udbedring af registreringer i forbindelse med murværk, tagkonstruktion og badeværelse bør have høj prioritering.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		

1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Der er en mindre sætningsrevne i vestgavlen.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Der er udbuling på facadepudsen over vinduer i gavle. Note: Skaden skyldes rust i armeringen i tegloverliggeren og presset fra denne proces kan forårsage revner ud i murværket, hvorfor overliggeren bør udskiftes hurtigst muligt.
	K1	Der er nogle revner og lidt løst puds på vestgavlen samt hårfine pudsrevner flere steder i øvrigt.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger	K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.
K0: Kosmetiske skader	
K1: Mindre alvorlige skader	
K2: Alvorlige skader."	

Nævnet har den 25/3 2010 fra klageren modtaget klagebrev, hvoraf følgende fremgår:

"1. Sagsfremstilling.

Vil prøve om jeg kan forklare denne sag. Sagen starter da jeg køber huset i 2008.

Og påbegynder den helt store tur indvendig, med nedtagning af alt gammel tapet.

For så at sætte nyt tapet op i alle rum. Da tapetet er sat op begynder der at komme bule og tapet går løs i stuen på de vægge der vender mod syd og vest. Så starter første sag Nr …

Den første skadekonsulent fra ALM BRAND L.K. afviser sagen med de begrundelser som fremgår af vedlagte kopi af sagen.

Det stiller jeg mig ikke tilfreds med og kontakter ALM BRAND igen for at få sagen belyst endnu engang. Der kommer en anden skadekonsulent fra ALM BRAND H.J. og kigger på sagen og i samme omgang går vi hele huset igennem og finder også fejl på mure som vender mod nord og øst men får at vide at det ikke er noget som betyder noget. Der bliver bevilget at jeg kan få lavet de mure som vender mod vest og nord. Jeg retter endnu engang henvendelse til H.J. om at jeg har fundet løst puds og der dukker flere og flere revner op i de øst og nord vendte mure som tiden går, det foregår pr tlf. Efter 3 opkald pr tlf kommer H.J. fra ALM BRAND og tilser huset og siger at det ikke er noget problem det er bare at male oven på de revner der er. Til dette siger jeg at det ikke er en måde at vedligeholde et hus på og H.J. giver mig ret i dette.

Endvidere påpeger begge skadekonsulenter at der også er brugt en forkert maling til huset som huset ikke kan ånde igennem!!!.

Jeg er nemlig af den opfattelse at den tidligere ejer har gjort dette altså malet oven på div sprækker og revner i forbindelse med salget af huset. Det er der jeg ser min gode ret i at ALM BRAND skal gå ind og hjælpe mig for jeg kan jo ikke som køber se at der er malet oven på nogle mure som er i en meget dårlig stand. Ved ikke om dette er forklaring nok på denne sag men står gerne til rådighed hvis der er nogle spørgsmål.

2. Det jeg gerne vil opnå hos ALM BRAND er at der bliver gjort noget ved de mure jeg næver ovenfor.

Så der ikke opstår de samme problemer som jeg oplevede i stuen med fugt og tapet der buler ud og falder ned af væggene."

Selskabet har i brev af 5/5 2010 til nævnet redegjort for sagen og sin stillingtagen således:

"Vores kunde har klaget over manglende dækning for revner i facadepuds på øst, nord og delvist sydfacaderne.
…
Sagsfremstilling
Vores kunde anmelder den 18. januar 2010, at der er konstateret diverse puds/sætningsskader på ejendommen. Forholdet er konstateret efter længere tids frostvejr. Vores kunde oplyser i anmeldelsen, at det drejer sig om væggene mod syd, øst og nord, da vestgavlen og dele af sydgavlen er udbedret i efteråret.
…
Forud for vores kundes anmeldelse har vi behandlet et forhold vedrørende facade mod vest og område på sydfacade fra karnap til gavl imod vest, hvor skadekonsulent H.J. i brev af 19. juni 2009 har anerkendt dækning, fordi der vurderes at være tale om kraftig opfugtning og revnedannelser, der medførte vandindtrængning.

Skadekonsulent H.J. besigtiger det anmeldte forhold den 26. januar 2010. På baggrund af det konstaterede ved besigtigelsen sender skadekonsulenten et brev til vores kunde, hvori han afviser dækning for det anmeldte forhold, fordi forholdet vurderes at være korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og fordi der er tale om et forhold, der ikke afviger fra, hvad der normalt kan konstateres på en tilsvarende intakt ejendom af samme byggemetode.

Vores kunde klager herefter over afgørelsen til cheftaksator F.F. Cheftaksator meddeler i brev af 19. februar 2010, at sagen umiddelbart er korrekt vurderet, men at han ikke har haft mulighed for at drøfte denne med skadekonsulenten på grund af ferie.

Den 4. marts 2010 meddeler cheftaksator F.F. vores kunde i et brev, at sagen nu er drøftet med skadekonsulenten, og at denne drøftelse ikke har medført en ændring af afgørelsen, hvorfor denne fastholdes.

Vores kunde ringer til cheftaksator den 5. marts 2010 og klager over afgørelsen, blandt andet med henvisning til, at vi tidligere har ydet dækning til gavlen mod vest. På baggrund af den telefoniske henvendelse sender cheftaksator herefter et brev til vores kunde, hvori han fortsat fastholder afgørelsen, idet der oplyses at være lagt vægt på meget stor fugtophobning på indvendig side af ydermur samt skade på tapet i forbindelse med tidligere dækningstilsagn.

Herefter klagede vores kunde til nævnet.

…

Argumentation

Vores kunde har klaget til ankenævnet over, at vi har afvist dækning for 3 facader på ejendommen.

Vi har tidligere anerkendt facaden mod vest og et område af sydgavlen fra karnap og til gavl mod vest, da der i forbindelse med besigtigelse af disse kunne konstateres kraftig opfugtning. Baggrunden for, at skadekonsulenten har anerkendt facaden mod vest er, at der er tale om markante revner højt oppe, som har medført vandindtrængning.

De indklagede revnedannelser har ikke årsagssammenhæng med det anerkendte forhold. Dette begrundes med, at der alene ses fine netrevner, og ikke sådanne markante revnedannelser som på vest-facaden og dele af syd-facaden. Skadekonsulenten oplyser, at der ikke sås løs puds, ligesom der heller ikke sås tegn på opfugtning af facaderne i forbindelse med hans besigtigelse af ejendommen.

Det fremgår af side 15 af 15 i tilstandsrapporten, at formuren består af letbetonblokke. Det er ikke usædvanligt at konstatere mindre revnedannelser i letbetonblokke, som følge af bevægelser i konstruktionen. Materialet vil over tiden få mindre revnedannelser, som skal udbedres som et led i den løbende vedligeholdelse af ejendommen.

De konstaterede revnedannelser er således alene små netrevner, som erfaringsmæssigt vil opstå i letbetonydervægge.

Ud fra det konstaterede ved besigtigelsen, er det vores vurdering, at der ikke er tale om et forhold, der går udover det forventelige for en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og konstruktionsmetode. Ejendommens værdi eller brugbarhed vurderes således ikke at være nedsat nævneværdigt. Endvidere vurderes der ikke at være nærliggende risiko for skade, idet der ikke kunne konstateres løs puds eller ses umiddelbare tegn på opfugtning.

På baggrund af ovenstående finder vi det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 10 1.

…

Ved skadekonsulentens besigtigelse kunne der ikke konstateres løs puds, og der sås alene at være tale om fine pudsrevner, således som beskrevet i tilstandsrapporten. Vi vedlægger fotos til nævnet, hvor revnerne kan ses.

Den bygningssagkyndige har givet karakteren K1, der beskriver en mindre alvorlig skade. Det er vores vurdering, at det anmeldte forhold svarer til beskrivelsen i tilstandsrapporten, hvorfor vi ligeledes vurderer, at dette ikke kan anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet er således undtaget for dækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 2, punkt 11.1.

Vi finder det ikke sandsynliggjort, at der er årsagssammenhæng mellem fugten på grund af revnerne i vest-gavl og delvis syd-gavl, og de nu konstaterede fine revnedannelser. Vi fastholder derfor, at revnerne på de øvrige facader er almindeligt forekommende svind/-bevægelsesrevner, som sædvanligvis opstår i letbetonvægge, og at disse ikke har medført hverken fugt eller løs puds.

For så vidt angår klagen over forkert malerbehandling, så vil vi blot bemærke, at selv en diffusionsåben maling vil kunne blive tæt, hvis der males flere gange ovenpå hinanden. Det er således ikke usædvanligt forekommende, at en maling kan være tæt på facaderne. På vores

kundes ejendom giver malingen et problem i det område, hvor der sker vandindtrængning. Vi har derfor tilbudt dækning for afrensning af malingen i dette område. For så vidt angår de øvrige dele, vil der ikke være risiko for fugtskader som følge af malingen, hvis der sker almindelig løbende vedligeholdelse af ejendommens malerbehandling. Fordi der ikke har kunnet konstateres løs puds eller opfugtning på ejendommens øvrige facader, finder vi det ikke sandsynliggjort, at der er tale om nærliggende risiko for skade på ejendommen.

På baggrund af oplysningerne i sagen fastholder vi, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold. Såfremt vi modtager dokumentation fra vores kunde, der sandsynliggør, at facaderne og disses revnedannelser opfylder skadedefinitionen og ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, er vi indstillet på, at se på sagen igen. Men som sagen ligger oplyst, fastholder vi i det hele vores afgørelse og afventer nævnets stillingtagen."

Nævnet har fået forelagt de bilag, som parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**10. Hvad er en skade?**

10.1.
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.

11. Hvilke forhold og skader er ikke dækket?

11.1.
Skader, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre skaden er klart forkert beskrevet i rapporten. En skade 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 skadens reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at sandsynliggøre, at han har et krav mod selskabet.

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke godtgjort, at de omtvistede forhold udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder det endvidere ikke godtgjort, at tilstandsrapportens beskrivelse er klart forkert. På det foreliggende grundlag kan nævnet således ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann