871/11

Den 27. juni 2011 blev i sag nr. 79.047:

xxx xxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Danske Forsikring
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Danske Forsikring. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for afskalninger på en havemur.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet med henvisning til, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 1967. Klageren erhvervede ejendommen pr. 1/7 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 27/9 2005. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Begyndende nedbrydning i træbeklædning 1. sal. Enkelte facadesten med afskalninger i brandmur.
3.3 Læmure	K2	Nogen defekter i fuger og sten med afskalninger."

Klageren anmeldte den 27/7 2009 til selskabet, at han havde fjernet den beplantning, der havde vokset op ad havemuren, og at han i den forbindelse havde konstateret, at murstenene var krakelerede, og at fugernes tilstand var ringe.

Selskabets skadekonsulent besigtigede den 6/8 2009 forholdet. Af skadekonsulentrapporten fremgår bl.a.:

"**Min besigtigelse**
1. Ved besigtigelse ses teglsten som krakelerer. På halv mur ved terrasse, er det tale om ca. 15 kvm på begge sider at væggen. Samtidig ligger tegl øverst på væggen løst. På resten af facaden ses ca. 3-5 kvm som skaller. På 1. sal, ses der på den facade hvor teglstene er dårlige og teglene ligger løst på toppen af væggen, en fugtplet på indersiden af væggen."

Selskabet afviste ved brev af 18/9 2009 at yde forsikringsdækning for afskalningerne og anførte som begrundelse herfor, at klageren på baggrund af tilstandsrapporten havde været tilstrækkeligt oplyst om forholdet.

Klagerens byggerådgiver anførte i brev af 30/6 2010 til selskabet bl.a.:

"Der er 2 forhold, som jeg mener, er dækket under ejerskifteforsikringen.
1. Murværk, der er beskrevet afskallet, ca. 15 m^2 på begge sider af brandvæg, blev først synligt efter nedskæring af klatrehortensia. Konsulenten, der udarbejdede tilstandsrapporten, kunne derfor ikke konstatere fejlen. Resterende areal 10-15 m^2, hvor mursten også skal skiftes, var synligt ved køb af ejendommen, beskrevet som enkelte sten i tilstandsrapporten, vil blive udskiftet på ejerens regning."

Selskabet fastholdt ved brev af 5/7 2010 sin afgørelse, hvorefter sagen er indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 15/9 2010, fremgår bl.a.:

"Pr. 1. juli 2006 købte vi ejendommen … men vi flyttede først ind den 1. marts 2007. I løbet af foråret 2009 ville jeg fjerne bevoksningen på og ved ydre brandmur - bl.a. en voldsomt voksende Klatrehortensia. Det viste sig da, at muren bagved beplantningen var porøs, murstenene var afskallede og ødelagte. Dette forhold var det umuligt at konstatere før nu. Det viser sig da også, at tilstandsrapporten ikke nævner dette forhold, skønt besigtigelse har fundet sted.
Jeg har efter råd fra Home og Danske Bank netop tegnet en *udvidet* ejerskifteforsikring, fordi jeg 'så ville være dækket helt ind - også hvis noget uforudset skulle vise sig."

Selskabet har i brev af 30/9 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde mener, at afskalningerne bør være dækket på den del af muren, som ved hans overtagelse var dækket af en plante. Han mener ikke, at denne del af muren er beskrevet i tilstandsrapporten, da den bygningssagkyndige har haft svært ved at se om bagved planten i september 2005.

Vores kunde oplyser, at han først 3 ½ år efter overtagelsen opdagede, at muren også var afskallet bagved planten.

Vi mener ikke, at det kan tillægges betydning om der har været frit udsyn til hele murfladen. Skaderne er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K2, og er ikke begrænset til en bestemt del af muren.

Det kan i princippet ikke afvises, at den byggesagkyndige rent faktisk har kigget om bag, men det har ingen betydning for sagen, da hele muren har de pågældende afskalninger.

Karakteren K2 er en alvorlig skade, og er en fuldstændig korrekt beskrivelse af skaderne på muren. Skaderne er formentlig forværret nu fire år efter overtagelsen på grund af vores kundes manglende udbedring/vedligeholdelse.

Vi fastholder derfor som sagt afvisningen, og henviser i øvrigt til vores to tidligere afvisninger fra 18/9-2009 og 5/7-2010."

Klageren har i brev af 15/1 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"Jeg er mere end overrasket over, at TOPDANMARK ikke har fundet det nødvendigt at udtale sig om 2. afsnit i min skrivelse af 14.09.2010, hvor det fremgår, at 'Ved besøg af skadeskonsulent … den 06.08.2009 var både min kone og jeg af den opfattelse, at krakelerede mursten på havemur blev dækket af forsikringen.'
Faktisk sagde konsulenten til os, at 'det stykke af muren må forsikringen dække.'

Det er præcis vores anliggende, at netop det stykke af muren, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, fordi det ikke har kunnet ses, dækkes af forsikringen.
Og skadeskonsulent … sagde til os, at det skulle forsikringen også!"

Selskabet har i brev af 1/11 2010 til nævnet bl.a. anført:

"**Vores taksator har ikke behandlet spørgsmålet om dækning**
Vores kunde gør i løbet af klagesagen gældende, at vores taksator har lovet dækning for facademuren.

Vi har derfor forespurgt hos vores taksator, om det kan være tilfældet.

Vores taksator oplyser, at han ikke ordret kan huske, hvad han sagde ved besigtigelsen tilbage til den 6. august 2009, men han oplyser samtidigt, at han generelt ikke giver mundtlige dækningstilsagn på selve besigtigelsen, medmindre han er sikker på, at der er dækning over forsikringen.

I det konkrete tilfælde var forholdet nævnt i tilstandsrapporten, og vores taksator var ikke helt sikker i sin sag på, hvordan vi ville stille os dækningsmæssigt. Derfor er det ikke sandsynligt at han har givet et dækningstilsagn ved selve besigtigelsen.

Vores taksators udtalelse bekræftes af den omstændighed, at det er en skadebehandler fra Ejerskifteskadeafdelingen, som har behandlet skadesagen efter besigtigelsen og svaret på spørgsmålet om, hvordan vi erstatter i forhold til Ejerskifteforsikringen. Det er altså ikke vores taksator selv, som har behandlet skadesagen, men han har alene foretaget en besigtigelse og efterfølgende udarbejdet rapport til hovedkontoret, ejerskifteskadeafdelingen i skadesagen.

Vi fastholder fortsat, at facademuren ikke er dækket af forsikringen
Som tidligere oplyst blev facademuren helt tilbage til den 27. september 2005 beskrevet beskadiget i tilstandsrapporten. Jeg citerer igen for overskuelighedens skyld:

- Enkelte facadesten med afskalninger i brandmur, K2, punkt 3.1
- Nogen defekter i fuger og sten med afskalninger, K2, punkt 3.3

Vi minder om, at karakteren K2 tilbage til september 2005 beskrev alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Vi oplever, at vores kunde i sit brev fra den 11. oktober 2010 - stadig her i år 2010 - åbenbart ikke tillægger beskrivelsen fra den bygningssagkyndige foretaget 3 år før skaden blev anmeldt til os - nogen særlig betydning.

Igen minder vi om, at der allerede dengang var tale om alvorlige skader ikke kun med risiko for, men ligefrem med et 'løfte' om svigt inden for overskuelig tid.

Der var altså ikke tale om små ubetydelige overfladiske skader på facaden, men derimod graverende skader, som burde være blevet udbedret relativt hurtigt efter overtagelsen, ligesom det er almindelig kendt, at bevoksninger op ad murværk bør tillægges en vis opmærksomhed for ikke at blive voldsomt voksende og dermed mulige skadevoldere.

At der samtidigt blandt andet er plantet en kravle-Hortensia, der - for at bruge vores kundes egne ord i hans klagebrev til jer fra den 15. september 2010 er 'voldsomt voksende', betyder ikke at facademurens tilstand forbedres gennem de medgåede 3 år før anmeldelsen til os. Tværtimod er bevoksningen groet yderligere og har derigennem bidraget til udviklingen af facadens skader.

At bevoksningen først fjernes i år 2009 og vores kunde der opdager skader bag bevoksningen, er ikke ensbetydende med, at facaden tilbage i september 2005 rent faktisk også var skadet dér og derfor blev beskrevet ikke kun forkert, men ligefrem klart forkert og dermed at vores kunde nu har krav på at få erstattet facademuren på grund af dens tilstand nu."

Parterne er fremkommet med yderligere bemærkninger i flere breve, der alle er forelagt nævnet.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**6 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.
B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
Ved bygningsskade 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. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

7 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
I Skader, der er forårsaget af forhold, som sikrede på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis skaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at skadekonsulenten i forbindelse med besigtigelsen gav et for selskabet bindende dækningstilsagn.

Af tilstandsrapporten fremgår om "facader/gavle", at der er "enkelte facadesten med afskalninger i brandmur". Om "læmure" er det anført, at der er "nogen defekter i fuger og sten med afskalninger". Begge forhold har fået karakteren K2, der betegner alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Nævnet finder, at klageren ikke har kunnet forvente, at den del af muren, der var gemt bag bevoksningen, havde en bedre stand end den øvrige del af muren. På denne baggrund finder nævnet, at forholdet ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen