Ankenævnet for Forsikring

903/12

Den 26. november 2012 blev i sag nr. 82.237:

xxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Gjensidige Forsikring ASA
A.C. Meyers Vænge 9
2450 København SV

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Gjensidige Forsikring ASA. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på en læmur.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og at det er blevet forværret ved, at klageren har undladt at udbedre det efter sin overtagelse af ejendommen.

Klageren er af den opfattelse, at bemærkningen i tilstandsrapporten alene knytter sig til den del af muren, der står "i det fri". Muren fortsætter "under tag" i carporten, hvor den udgør en af carportens vægge. Klageren mener, at denne del af muren er en anden bygningsdel, som tilstandsrapportens bemærkning ikke vedrører.

Den forsikrede ejendom og garagen er opført i 1959, mens carporten og læmuren er opført i 1970. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 15/4 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 10/1 2008. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningsbeskrivelse:**
Boligtype: *Enfamilieshus* **Typehus:**
Ejendommen:

| **Bygnr.** | **Bygn.** | **Anvendelse** | **Opført** | **Etager ud** | **Bebygget areal** | **Udnyttet** | **Brutto etageareal** |

			år	over kælder og tagetage	m²		tagetage m²	m²	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	*Beboelse*	*1959*	1	*169*	0	19	188	0
2	B	*Garage*	*1959*	1	*35*	0	0	0	0
3	C	*Carport*	*1970*	1	*20*	0	0	0	0

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
...			
	3. Yder- og indervægge		
...			
	3.3 Læmure	K2	Hegnsmur er med defekt afdækning samt forvitrede fuger og springere i mursten. Note: Revner og defekte fuger kan give anledning til indtrængende fugt i murværket med frostskader til følge.
...			
C	**Carport**		
	8. Tagkonstruktion		
	8.15 Andet:	K1	Taglys er fugtpræget i træværket/-tilsætninger."

Klageren anmeldte den 21/3 2011, at læmuren var ved at vælte, og at der var fare for, at carporten også ville vælte, da læmuren udgjorde en af carportens vægge.

Klageren indhentede herefter et tilbud af 4/4 2011 fra et murerfirma. Heraf fremgår bl.a.:

"-Hvad er skaden ?. Havemur er ødelagt og er ved at vælte.
-Hvor er skaden placeret ?. Hele muren er ødelagt i toppen og er ved at vælte ind til nabo.
-Hvor stort er omfanget?. Hele muren er beskadiget.
-Hvorfor er den opstået (årsag) ?. Afdækninger er blevet utætte efter oprindelige for dårlige bevægelses fuger. Gamle gummifuger burde have været skiftet / repareret for ca. 7-8 år siden. Vandet er siden trængt igennem afdækninger og tilhørende fuger, videre ned i murværket og gradvist ødelagt fuger og sten og med tiden også mange frostsprængninger.
-Hvordan kan man reparere den ?. Den kan ikke repareres div. Billeder vedlægges.
-Hvor meget vil det koste ?. I alt dkk eks. Moms 71.200.00.
Gammel havemur rives ned og bortkøres, der udlægges nyt sokkelpap, og opmures med rød ms facade sten i krydsforbandt som eks. Med 0,4 mm rustfri stålbinder, fuger trykkes og afkostes og murværk afsyres.
Der afsluttes med classic sort murkrone. (det anbefales at afslutte med teglsten) kan evt. aftales mod mer pris.
-Hvor gammel er den del af bygningen der er skade på ?. Ca. 1970."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 13/5 og 24/5 2011 og afviste ved brev af 8/6 2011 at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet var nævnt i tilstandsrapporten.

Klageren er utilfreds med afgørelsen og har efter indsigelse over for selskabet indbragt sagen for nævnet.

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Jeg er ikke enig i forsikringsselskabets afgørelse af min sag angående læ-mur/hegnsmur/garagemur.
Der har været en lang sagsbehandlingstid og vi har anket på baggrund af at jeg mener at læmur og garagemur er indskrevet i tilstandsrapporten således at dette er 2 delt uden yderligere problemer til følge. Det fremgår af oplysninger fra forsikringen at muren er fra 1959 hvilket ikke er tilfældet men 1970-74 som skrevet i tilstandsrapporten, ligeledes fremgår det af første afslag fra forsikringen at ... skriver at muren forsætter 'under tag' i carporten hvor der i tilstandsrapporten står carport ingen bemærkninger, ud over en K1. Som omhandler ovn-lys.
Jeg mener vi har en sag når der i tilstandsrapporten står Bygn: A: Hegnsmur Bygn: C: Carport. Denne er muret i sten i forbandt hvilket nedsætter værdien væsentlig hvis denne også skal nedrives (Carport) grundet læ-mur/hegnsmur.
Når der gives udtryk fra forsikringens side at vi skulle vide at skaden kunne udvikle sig på 3 år var det vores overbevisning at denne kun kunne udvikle sig i selve muren og ikke videre i garagemuren. Hvilket selskabets bygningskonsulent også har givet udtryk for ikke kunne forekomme. Denne udtalte at dette havde han aldrig oplevet og han var uddannet murer.
Vi er ligeledes blevet opmærksomme på at problemstillingen allerede var tilstede ved salgsfremstillingen i 2007, hvor vi har billeder hvor det fremgår at muren allerede på daværende tidspunkt er 'skæv'.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At de enten dækker udgifter til fjernelse af læ-mur eller denne således at carportmuren kan bevares.
Med dette taget i betragtning er det med stor forundring at vi fik af vide at muren ikke var dækket, da den var indskrevet som en K2, hvor af det fremgår at dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. Jeg mener når muren var 'skæv' i 2007 var dette en K3 og ikke en K2. Da fejlen også har været der på daværende tidspunkt."

Selskabet har over for nævnet ved brev af 7/5 2012 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Sagens fakta**
...
Af vedlagte luftfoto fra Krak kan man se huset med havemur til højre ind mod naboen. Den lyse bygning med ovenlys til højre for huset er carporttaget. Som fotos viser, er havemuren i to højder og den bageste del af havemuren udgør væg i carporten. Carporttaget er fastgjort på huset og på havemurens top. Havemuren standser ved enden af carporten. Bygningen

bag carporten er garagen fra husets opførelse i 1959. Carporten og havemuren er ifølge tilstandsrapporten bygget i 1970.
...
Vores bygningskonsulent besigtigede den 13. og 24. maj 2011. Han kunne konstatere, at havemuren i det fri stod meget skævt, hvilket skyldtes, at vand var trængt ned gennem de utætte afdækninger samt gennem murens forvitrede fuger. I vinterens frost var vandet i muren frosset og derved 'løftet' murværket.

I den del af muren, som fortsætter under tag i carporten, kunne konstateres, at muren var opfugtet 30-40 cm ind, hvilket var forårsaget af den utætte afdækning.

Vores bygningskonsulent har netop den 1. maj 2012 været på forsikringsstedet i anledning af en anden anmeldt skade. Han kunne oplyse, at havemuren i det fri var blevet afstivet, men at den del af havemuren, der udgør carportvæg, ikke er afstivet og ikke viser tegn på funktionssvigt.

Tilstandsrapporten har følgende beskrivelse af havemuren under bygning A:

Pkt. 3.3	Læmure	K2	Hegnsmur er med defekt inddækning samt forvitrede fuger og springere i mursten. Note: Revner og defekte fuger kan give anledning til indtrængende fugt i murværket med frostskader til følge.

K2 beskriver en alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Havemuren er ikke beskrevet under litra C garage.
...
Vores vurdering
...
Ved tilstandsrapportens beskrivelse er en forsikringstager blevet advaret om, at hegnsmur er med defekt afdækning samt forvitrede fuger og springere og risiko for frostskader (forholdets reelle karakter), at forholdet omfatter hele hegnsmuren, hvor der er inddækning (forholdets omfang), og at der er tale om en alvorlig skade, som medfører, at hegnsmuren vil svigte inden for kort tid, hvilket dog ikke vil medføre skader på andre bygningsdele (forholdets reelle betydning).

En køber er dermed blevet behørigt advaret om havemurens tilstand i det fri uden for carporten, og vores forsikringstager kan efter vores vurdering ikke få dækket omkostninger til at nedrive og genopbygge muren på strækningen uden for carporten.

Hvad angår muren under carporttaget, er der ingen tegn på, at muren er ved at svigte og carporttaget i fare for at falde ned. Muren er beskyttet foroven af carporttaget, som hviler på muren. Fugt i muren stammer ifølge vores bygningskonsulent fra slagregn mod murens yderside samt fugt, der transporteres fra den fritliggende del af havemuren.

Det er vores vurdering, at havemuren skal betragtes som en samlet mur. Husfacaden, som carporttaget også er fæstnet på, ville heller ikke blive opdelt i en beboelsesmur og en carportmur. Karakteren K2 i tilstandsrapporten er korrekt, idet carporttaget som den anden bygningsdel ikke er i fare for at blive skadet. Muren under carporttaget er ikke ved at svigte og kan fortsat bære taget.

Men selv om havemuren deles op i to bygningsdele: den del, der er fritstående og den del, der er carportvæg, vil der efter vores vurdering heller ikke være tale om dækning af carportvæggen.

For det første er carportvæggen ikke ved at svigte, som det er sket med den fritstående del af havemuren.

For det andet har forsikringstager trods tilstandsstandsrapportens alvorlige karakter ikke gjort noget for at udbedre den fritstående del af havemuren siden husets overtagelse. Der er ikke i tilstandsrapporten anmærkninger om murens tilstand under carporten, og i de tre år, der er gået siden husets overtagelse, har fugt haft mulighed for at brede sig i muren og til carportdelen. Det er således i forsikringstagers ejertid, at forholdene har forværret sig til det værre, og forudsat at muren skal opdeles op i to litra, er det i forsikringstagers ejertid, at tilstandsrapportens karaktergivning har forværret sig. Ejerskifteforsikringen dækker kun forhold, der var til stede ved købers overtagelse af ejendommen."

Hertil har klageren i brev af 17/5 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"Da det fremgår af svaret fra forsikringsselskabet at skaden er dækket hvis den var der ved overtagelse af huset, vi henleder opmærksomheden på billedet hvor det fremgår at der på salgsfremstillingen er en skæv mur...

Således kan det tilbagevises at det er noget der er opstået efterfølgende.

Der vedlægges billeder hvoraf det fremgår at stenene på muren begynder at 'slå sig' gabe i forhold til soklen, soklen viser tegn på at give efter grundet skævhed.
Se billede 1 & 2 (dette omhandler kun carporten)

Derfor tilbagevises forsikringens oplysninger om at muren under garagen ikke er ved at svigte, dette er tilfældet se billederne."

Herefter har selskabet i brev af 20/6 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er enige med vores forsikringstager i, at der har været skade på hegnsmur i det fri, da han overtog huset. Hegnsmurens tilstand er beskrevet i tilstandsrapporten.

Men forholdet er forværret i forsikringstagers ejertid, idet der trods tilstandsrapportens klare beskrivelse ikke er gjort noget for at standse murens forfald og eventuel udbredelse af skade.

Med hensyn til de fine revner mellem betonsokkel og mursten er det ikke usædvanligt, at der opstår revner, hvor forskelligt byggemateriale er sammenføjet, fordi materialerne 'arbejder' forskelligt. Sådanne revner har ingen konstruktionsmæssig betydning, og reparation af sådanne revner hører under almindelig vedligeholdelse."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er fremlagt i sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

6. 82.237

"**14. Hvad dækker forsikringen**
(lovens krav)

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 bygningens 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.
...
16. Hvad er dækningen betinget af
Dækningen i henhold til punkt 14 og 15, er betinget af,

a. at forholdet er til stede ved købers overtagelse af ejendommen, og
b. at forholdet er konstateret og anmeldt senest 3 måneder efter den 10-årige aftaleperiodes udløb.

17. Hvad dækker forsikringen ikke
Forsikringen dækker 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 en køber ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

b. følgeskader, der er forårsaget af forhold, som forsikringstageren på grundlag af oplysninger i tilstandsrapporten burde have udbedret, hvis følgeskaden i så fald ikke var opstået."

Nævnet udtaler:

På baggrund af sagens oplysninger - herunder tilstandsrapportens karaktergivning og bemærkninger samt den tid, der er forløbet siden overtagelsen af ejendommen - finder nævnet, at det anmeldte forhold ikke går ud over, hvad klageren måtte kunne forvente. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

7. 82.237

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson