912/13

Den 2. april 2013 blev i sag nr. 83.093:

xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxx xx

mod

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

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Codan Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skader i murværket på den forsikrede ejendom.

Den forsikrede ejendom er opført i 1936. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 1/7 2003 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 25/2 2003. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
...				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K1*		*Stedvist fine revner i murværk, herunder over flere vinduer - især mod sydvest.*
		K2		*Partielt porøsitet i murværksfuger. Tagforskelling øverst på gavle ses mod nordøst delvist porøs / forvitret og mod sydvest stedvist revnet. Fugerevne i nyere muret stik over altandørsparti.*
		K3		*Fra tagrum kan konstateres fin vandret fugerevne i begge gavlmure, hvilket kan indikere utilstrækkelig*

forankring/stivhed i tagkonstruktionen."

Klageren anmeldte i begyndelsen af 2012, at det i forbindelse med udskiftning af tag på hans hus blev konstateret, at mursten og mørtel i husets mure sad løst, og at der som følge heraf var sammenstyrtningsfare i husets hjørner. Skaden skyldtes ifølge klageren sandsynligvis, at indmurede metaloverliggere var tæret op. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Klageren anførte i brev af den 6/2 2012 til selskabet bl.a.:

"Min ægtefælle har for 2 - 3 uger siden anmeldt en skade vedrørende vores privatbolig. Hun fik at vide, at vi ville høre noget inden for en uge, men vi har endnu ikke fået nogen respons. Vi vil derfor komme med yderligere følgende input i forbindelse med behandling af forsikringssagen, idet vi må formode, at den fortsat er under behandling:

Sagens faktiske forhold

I forbindelse med at vi skulle lægge nyt tag - hvilket arbejde netop er færdiggjort - viste det sig, at murværket i alle fire hjørner af huset måtte repareres. Der er tale om en murermestervilla med røde sten. For fem til seks år siden begyndte der at falde lidt puds ud mellem murstenene i det ene hjørne ud mod vejen. Dette tænkte vi ikke nærmere over, idet dette jo ikke er usædvanligt i ældre murstenshuse. For to til tre år siden begyndte det dog at se lidt mærkeligt ud, idet pudsmanglerne begyndte at danne en systematisk trekant i det ene hjørne over et område på ca. en halv til en hel kvadratmeter.

Vi tog derfor kontakt med et kloakeringsfirma for at få undersøgt, om huset sætter sig i den side, idet kloakken går på samme side af huset. Vi mistænkte, at dette kunne være årsagen. Kloakeringsfirmaet konstaterede, at der ikke var nogen utætheder, så dette var ikke årsagen.

Vi havde herefter kontakt med en tømrermester, der mente, at det formentlig skyldtes vindtræk på facaderne af huset, således at huset gav sig på de store flader ved større storme, og at mørtlen derved blev presset ud.

Vi besluttede os derfor for at få etableret forebyggende foranstaltninger for vindtræk i forbindelse med den kommende udskiftning af tag, idet vi vidste, at taget skulle skiftes inden for et par år. Desuden skulle fugerne i det tilskadekomne hjørne naturligvis repareres.

Som nævnt er arbejdet med at lægge nyt tag netop færdiggjort. I forbindelse med udskiftningen af taget, antog vi samtidig et murerfirma, der skulle oppudse nye friser på gavlene, idet taget skulle hæves fire til fem centimer i forhold til det gamle tag. Desuden skulle murerfirmaet reparere fugerne i det hjørne, hvor mørtlen var faldet ud.

Da det gamle tag var pillet ned, kunne tømrermesteren og murermesteren dog i forening konstatere, at mursten og mørtel i alle fire hjørner af huset sad meget løst, og at der var fare for sammenstyrtning i hjørnerne, hvis det ikke blev lavet.

Årsagen var, at nogle indmurede metaloverliggere, der fastholder hjørnerne af huset, var tæret op, hvorfor hverken mørtel eller mursten blev fastholdt længere. Metaloverliggerne er muret ind i mørtlen imellem murstenene, så derfor har der aldrig været mulighed for at konstatere denne fejl. Murerne har måtte fjerne alle mursten i hjørnerne, repareret og skiftet overliggerne, og har herefter sat mursten i igen samt pudset imellem murstenene i alle fire hjørner.

Påstand

Det er vores opfattelse, at dette er forhold, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det har ikke været muligt før nu at konstatere manglen og dens omfang, før taget blev pillet af, og murstensfacaderne alene stod tilbage. Manglen har været inde under mørtlen og murstenene, så det har ikke været muligt at se noget som helst med det blotte øje, der skulle indikere denne mangel.

Manglen fremgår ikke af tilstandsrapporten, og intet i tilstandsrapporten giver anledning til at man skulle kunne udlede skadens reelle karakter, eller kunne tage manglens omfang og betydning i betragtning."

I brev af den 1/3 2012 til klageren anførte selskabet heroverfor bl.a.:

"Bygningskonsulent ... har besigtiget den anmeldte skade og jeg fremsender hoslagt konsulentens rapport.

Jeg bekræfter endvidere modtagelsen af dit brev af 6.2.2012 og skal indledningsvis beklage den lange svartid.

Det blev anmeldt, at der er revner i facader, opdaget i forbindelse med lægning af nyt tag.

I tilstandsrapporten der er udført i 2003, er der, som det også fremgår af konsulentens rapport, en del bemærkninger omkring murværket.

Det er derfor vores opfattelse, at der allerede ved din overtagelse af ejendommen i 2003 blev gjort opmærksom på, at der var revner, porøse fuger og forskelling, med angivelse af karaktererne K1, K2 og K3.

Da forsikringen ikke dækker forhold der er anført i tilstandsrapporten, kan der ikke opnås erstatning - dette jvfr. forsikringsbetingelsernes punkt 6.

Det skal samtidig bemærkes, at de forhold der er anført i tilstandsrapporten efter al sandsynlighed har udviklet sig i de 9 år der er gået siden forholdet blev konstateret.

Jeg beklager, at der ikke kan tilbydes erstatning."

Klageren klagede til selskabet over afgørelsen. I brev af den 27/3 2012 anførte han bl.a.:

"Det er min opfattelse, at afgørelsen ikke er korrekt og er truffet på et ufuldstændigt og ukorrekt grundlag.

Sagens faktiske forhold

Jeg skal vedrørende sagens faktiske forhold henvise til afsnittet herom i mit brev af 6. februar 2012.

Mine bemærkninger til afgørelsen

Bemærkninger vedrørende tilstandsrapporten

Følgende fremgår af Deres afgørelse:

'I tilstandsrapporten der er udført i 2003, er der, som det også fremgår af konsulentens rapport, en del bemærkninger omkring murværket.

Det er derfor vores opfattelse, at der allerede ved din overtagelse af ejendommen i 2003 blev gjort opmærksom på, at der var revner, porøse fuger og forskelling, med angivelse af karaktererne K1, K2 og K3.

Da forsikringen ikke dækker forhold der er anført i tilstandsrapporten, kan der ikke opnås erstatning - dette jfvr forsikringsbetingelsernes punkt 6.'

Til ovenstående skal jeg anføre følgende:

Det er ikke korrekt, når det i afgørelsen anføres, at der i tilstandsrapporten er nævnt, at der var bemærkninger omkring murværket med betegnelserne K1, K2 og K3.

Afsnit 3.1 i tilstandsrapporten, der indeholder oplysninger om yder- og indervægge, har følgende bemærkninger:

'K1 Stedvist fine revner i murværk, herunder over, flere vinduer - især mod sydvest.'

Denne formulering har intet med den anmeldte skade at gøre, idet der ikke revner i murværket i hjørnerne af huset. Revnerne er af tilfældig karakter i enkelte mursten i huset, hvilket må anses for almindeligt i huse af den type og alder. Det er således ikke korrekt, når det i afgørelsen anføres. at der er bemærkninger med K1 vedrørende den anmeldte skade.

'K3 Fra tagrum kan konstateres fin vandret, fugerevne i begge gavlmure, hvilket kan indikere utilstrækkelig forankring/ stivhed i tagkonstruktionen'.

Denne formulering har intet med den anmeldte skade at gøre, og er i mellemtiden løst ved at etablere vindtræksbånd mellem spærrerne, hvorved der opnås tilstrækkelig stivhed i tagkonstruktion. Det er således ikke korrekt, når det i afgørelsen anføres, at der er bemærkninger med K3 vedrørende den anmeldte skade.

Eneste yderligere bemærkning i tilstandsrapportens afsnit 3.0, som kan have betydning for bedømmelsen af den anmeldte skade er følgende formulering:

'K2 Partielt porøsitet i murværksfuger. Tagforskelling øverst på gavle ses mod nordøst delvist porøs / forvitret og mod sydvest stedvist revnet. Fugerevne i nyere muret stik over altandørsparti.

Bemærkningen om partiel porøsitet i murværksfuger er med formuleringen et udtryk for, at der tilfældige steder på huset har kunnet ses porøse murværksfuger, hvilket også var korrekt og må anses for almindeligt for huse af den type og alder. Den byggesagkyndige nævner dog intet om, at der skulle være et særligt problem i hjørnerne af huset, hvilket rent faktisk heller ikke kunne ses på dette tidspunkt.

Vedrørende tagforskelling skal jeg anføre, at den byggesagkyndige bemærker, at der er porøsitet/revnedannelse øverst på gavle. Denne bemærkning er også korrekt. Den byggesagkyndige nævner dog intet om porøsitet / revnedannelse på forskelling nederst på gavl, hvilket heller ikke var tilfældet på overtagelsestidspunktet. Som redegjort for i mit brev af 6. februar var det først senere, der viste sig visuel og systematisk porøsitet i fuger og revnedannelse i forskelling på nederste del af gavlen.

Den byggesagkyndiges kommentarer om murværk og fuger må anses at være af helt generel karakter, og må anses at være en almindeligt forekommende standardformulering i tilstandsrapporter for huse af den type og alder. Den byggesagkyndige nævner dog intet steds i rapporten, at der er systematiske revnedannelser i hjørnerne af huset, der skulle give anledning til at undersøge dette forhold nærmere.

Den byggesagkyndige har heller ikke i noterne om årsag/kommentarer anført noget nærmere til bemærkninger i afsnit 3.1 om murværk, hvilket også her tilkendegiver, at den byggesagkyndige har anset porøse fuger mv. af generel karakter - og dermed ikke systematisk - der ikke har kunnet henføres til nogen særlige forhold eller årsager ud over porøsitet, der har kunnet klares med omfugning.

Mine bemærkninger vedrørende forsikringsbetingelserne

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 5, at:

'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 bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig gode 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.'

Det er min opfattelse, at den anmeldte skade skyldes en deformering / ødelæggelse af en bygningsbestanddel. Dette har nødvendiggjort reparation af den indtrufne skade i form af reparation af jernstivere og reparation af fuger. Endvidere ville der - såfremt reparationen ikke var blevet repareret - være betydelig og nærliggende risiko for skade, idet der var fare for sammenstyrtning af de fire hjørner af huset.

Det er min opfattelse, at den anmeldte skade klart af omfattet af ovenstående ordlyd, og dermed dækningsberettiget.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes pkt. 6, at forsikringen derimod ikke dækker:

'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'.

'forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er nærliggende risiko for skade på bygningen'.

Som tidligere nævnt er bemærkningerne i tilstandsrapporten om fuger mv. af helt tilfældig og generel karakter og har på ingen måde givet anledning til at konkludere, at alle indmurede overliggere i hjørnerne var tæret op med risiko for sammenstyrtning. Den byggesagkyndige har ikke anført, at der skulle være porøsitet særlige steder på ejendommen, og har heller ikke følt det nødvendigt at udtrykke en årsagssammenhæng i hans bemærkninger vedrørende årsager/kommentarer. Simpelthen fordi den byggesagkyndige på daværende tidspunkt heller ikke kunne se en systematik i porøsiteten og derfor ikke kunne udlede en årsagssammenhæng.

Det er derfor min opfattelse, at forholdet slet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Og i hvert fald under alle omstændigheder er udtrykt på en sådan måde, at forholdet er klart forkert, herunder misvisende eller ufyldestgørende beskrevet.

Det var derfor ikke muligt på købstidspunktet at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Det er som følge heraf min opfattelse, at den anmeldte skade ikke er omfattet af forsikringsbetingelsernes pkt. 6 om ikke dækningsberettigede skader.

Det skal stadig understreges, at det ikke på noget tidspunkt har været muligt at konstatere, selve jernstivernes vedligeholdelsestilstand, idet disse var muret ind i væggen bag murstenene.

Der forhold, at jernstiverne muligvis er tærede som følge af dårlig vedligeholdelsesstand, ændrer ikke på det faktum, at såfremt forholdet ikke var blevet udbedret, ville der være risiko for sammenstyrtning og dermed risiko for skade på bygningen.

Mine bemærkninger vedrørende skadens indtræden

Følgende fremgår af Deres afgørelse:

'Det skal samtidig bemærkes, at de forhold der er anført i tilstandsrapporten efter al sandsynlighed har udviklet sig i de 9 år der er gået siden forholdet blev konstateret'.

Hertil skal jeg anføre, at forholdet for det første ikke ses at være anført i tilstandsrapporten, hvilket jeg har beskrevet ovenfor.

For det andet forekommer det ikke sandsynligt, at en tæringsskade på nogle indmurede jernstivere, som aldrig har været skiftet siden 1936, først skulle være opstået nu. Som jeg også har anført i mit brev af 6. februar 2012 begyndte vi at blive opmærksom på problemet for ca. 6 år siden. Vi tilskrev det dog til at starte med en tilfældig porøsitet, som skulle repareres på

et tidspunkt sammen med andre tilfældige porøse fuger. For ca. 3 år begyndte det dog at blive mere systematisk, og vi rådførte os derfor med at par forskellige håndværkere om problemet uden at komme det nærmere, end at fugerne skulle repareres. Først her i forbindelse med udskiftning af taget kunne vi dog konstatere en årsagssammenhæng.

Det er derfor ikke sandsynligt, at skaden først er opstået efter vores overtagelse af ejendommen.

Slutteligt skal det nævnes, at de billeder der er vedlagt afgørelsen desværre ikke viser, hvordan murværket så ud, inden vi igangsætte pålægning af nyt tag. Billederne er taget, efter at håndværkerne havde pillet det gamle tag af og lagt nyt tag på, og på disse billeder er den synlige porøsitet betydeligt større, end før arbejdet blev igangsat. Dette var netop årsagen til, at vi blev opmærksomme på problemet.

Min vurdering

Det er som oven for beskrevet min vurdering, at den anmeldte skade er omfattet af dækningen i ejerskifteforsikringen som følge af;

- at den tidligere trufne afgørelse faktuelt ikke er korrekt, idet afgørelsen henviser til K1- og K3-forhold, der er den anmeldte skade uvedkommende.

- at den anmeldte skade ikke er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 3.1., idet den byggesagkyndiges beskrivelse af porøsitet i fuger mv. er af meget generel karakter, ikke kan henføres til specifikke områder på huset, og idet den byggesagkyndige i øvrigt ikke har omtalt forholdet yderligere under årsager/kommentarer

- at tilstandsrapporten er misvisende og ufyldestgørende vedrørende dette forhold

- at tilstandsrapporten ikke giver anledning til at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

- at den anmeldte skade klart er omfattet forsikringsdækningen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5, idet der er indtruffet en skade på ejendommen, og idet - såfremt vedligeholdelsesarbejdet ikke blev udført - ville være nærliggende risiko for skade

- at den anmeldte skade ikke kan henføres til undtagelsesbetingelserne i pkt. 6, idet forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, eller idet forholdet er klart forkert eller ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten

- at det ikke er sandsynligt, at skaden er opstået efter overtagelsen af ejendommen."

I brev af den 23/5 2012 til klageren bemærkede selskabet heroverfor bl.a.:

"Du oplyser, at forholdet ikke er korrekt beskrevet i Tilstandsrapporten.

Hertil skal jeg bemærke, at Tilstandsrapporten blev udført i 2003, og at der, som tidligere nævnt, var flere bemærkninger om revner, porøse murværksfuger og porøs/forvitret forskelling.

Det er muligt, at beskrivelsen skulle have været en anden i 2012, taget i betragtning, at der ikke er foretaget nogen udbedring/vedligeholdelse af de nævnte forhold i de 9 år der er gået siden Tilstandsrapporten blev udfærdiget.

Det er udover ovennævnte, vores opfattelse, at rustangrebne overliggere i en ejendom fra 1936, ikke er en dækningsberettiget skade, men en naturlig og uundgåelig nedbrydningsproces som følge af en sædvanlig konstruktionsmåde på husets opførelsestidspunkt, hvilket Ankenævnet for Forsikring da også har taget stilling til, jvfr. kendelse nr. 62.909 og 66.283.

Jeg må derfor beklage, at fastholde tidligere afgørelse og kan desværre ikke tilbyde erstatning."

Klageren indbragte efterfølgende sagen for nævnet. I supplerende redegørelse vedlagt klageskemaet dateret den 21/8 2012 har han bl.a. anført:

"Vedrørende sagens faktiske forhold, skal jeg henvise til mine tidligere fremsendte skrivelser i sagen til Codan af 6. februar 2012 samt 27. marts 2012.

Yderligere bemærkninger

Ud over beskrivelsen af de faktiske omstændigheder samt de af mig tidligere anførte argumenter i disse to breve, skal jeg fremkomme med nedenstående bemærkninger til Codans seneste afgørelse af 23. maj 2012.

Codan anfører følgende i den seneste afgørelse (i det nedenstående fremhævet med kursiv nummereret 1 - 3):

1. *'Hertil skal jeg bemærke, at Tilstandsrapporten blev udført i 2003, og at der, som tidligere nævnt, var flere bemærkninger om revner, porøse fuger murværksfuger og porøs/forvitret forskelling'.*

Jeg skal som i mine tidligere breve til Codan fastholde, at de 'flere bemærkninger', som Codan omtaler, reelt kun vedrører en enkelt bemærkning omtalt som *'K2 Partielt Porøsitet i murværksfuger. Tagforskelling øverst på gavle ses mod nordøst delvist porøs/forvitret og mod sydvest stedvist revnet. Fugerevne i nyere muret stik over altandørsparti'.* De øvrige bemærkninger, som Codan omtaler, har ikke noget med det påklagede forhold at gøre, jf. min skrivelse af 27. marts, side 2.

Jeg skal fortsat bemærke, at den byggesagkyndiges kommentarer i tilstandsrapporten om porøse fuger var af helt generel karakter, og må anses for at være en almindelig forekommende standardformulering i tilstandsrapporter for huse af den type og alder. Den byggesagkyndige har ikke anført nogen årsagssammenhæng mellem fuger og tærede jernstivere i husets hjørner, ligesom han ikke i noterne har anført yderligere kommentarer/bemærkninger hertil.

Det var derfor ikke muligt på købstidspunktet at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ud fra tilstandsrapporten.

Forholdet er slet ikke beskrevet i tilstandsrapporten, eller i bedste fald udtrykt på en sådan måde i tilstandsrapporten, at forholdet er klart forkert, herunder misvisende eller ufyldestgørende beskrevet.

2. *'Det er muligt, at beskrivelsen skulle have været en anden i 2012, taget i betragtning, at der ikke er foretaget nogen udbedring af de nævnte forhold i de 9 år der er gået siden Tilstandsrapporten blev udfærdiget'.*

Det er umiddelbart vanskeligt at forstå, hvad Codan argumenterer for med ovenstående passus. Som jeg tidligere har redegjort for, var det først for ca. 3 år siden, at skaderne på fugerne blev mere systematiske, og der dannede sig et 'mønster'. Da vi alligevel skulle have nyt tag på, besluttede vi, at fugerne skulle repareres, når der alligevel blev sat stillads rundt om huset. Først da taget var pillet ned, og facaderne stod tilbage, kunne det konstateres, at der ikke blot var porøse fuger, der skulle udskiftes. Murstenene sad simpelthen løst over hjørnerne, idet vedhæftningen ikke længere var tilstrækkelig som følge af de defekte jernstivere.

Det afgørende må vel være, hvordan formuleringen af tilstandsrapporten er udarbejdet, da vi købte ejendommen i 2003. Som oven for nævnt var der ingen synlige tegn på skade på dette tidspunkt, og man kunne ikke udlede problemets omfang ud af tilstandsrapporten. Som problemet fremstod i tilstandsrapporten, var der blot tale om løse fuger, der skulle repareres. Dette må siges at være en ret almindelig forekommende skade i et ikke pudset murstenshus, men giver jo på ingen måde anledning til at man skulle kunne udlede alle mulige hypotetiske skader/årsager, fordi der er en porøs fuge hist og pist.

3. '*Det er ud over ovennævnte, vores opfattelse, at rustangrebne overliggere i en ejendom fra 1936, ikke er en dækningsberettiget skade, men en naturlig og uundgåelig nedbrydningsproces som følge af en sædvanlig konstruktionsmåde på husets opførelsestidspunkt, hvilket Ankenævnet for Forsikring, da også har taget stilling til, jvfr. Kendelse nr. 62.909 og 66.283.'*

Til de af Codan ovenstående refererede domme skal jeg anføre følgende:

<u>Kendelse nr. 62.909</u>
Det fremgår af kendelsen, at det i tilstandsrapporten, herunder i noterne udtrykkeligt var anført, hvor på huset porøse fuger mv. kunne konstateres, samt at der som følge heraf i tilstandsrapporten behørigt var advaret om en årsagssammenhæng til rustne jernoverliggere.

<u>Kendelse 66.283</u>
Det fremgår af kendelsen, at det i tilstandsrapporten, herunder i noterne udtrykkeligt var anført at der over vinduer og kælderdør var tegn på teglsten, som stak ca. 2 skifter ud. Det er anført i noten, at det er tegn på, at bærende jern har fået fugt og er ekspanderet på grund af rustdannelse. Det fremgår endvidere af kendelsen, at der ikke var risiko for nærliggende skader på andre bygningsbestanddele.

Jeg er ikke enig i, at ovenstående kendelser er sammenlignelige med vores situation. I modsætning til ovenstående kendelser, fremgår det ikke af tilstandsrapporten for vores ejendom, hvor de løse fuger er konstateret, og der er som tidligere nævnt ikke angivet nogen årsagssammenhæng eller udtrykt yderligere om forholdet i noterne.

Desuden var der på vores ejendom risiko for nærliggende skader på andre bygningsbestanddele, idet de indmurede jernstivere på vores ejendom bærer facadehjørnerne af huset. Der var derfor risiko for sammenstyrtning i alle fire hjørner.

Min vurdering

Det er derfor fortsat min vurdering, at den anmeldte skade er omfattet af dækningen i ejerskifteforsikringen som følge af;

- At den tidligere trufne afgørelse faktuelt ikke er korrekt, idet afgørelsen henviser til K1- og K3-forhold, der er den anmeldte skade uvedkommende.

- At den anmeldte skade ikke er beskrevet i tilstandsrapportens pkt. 3.1., idet byggesagkyndiges beskrivelse af porøsitet i fuger mv. er af meget generel karakter, og ikke kan henføres til specifikke områder på huset, og idet den byggesagkyndige i øvrigt ikke har omtalt forholdet yderligere under årsager/kommentarer.

- At tilstandsrapporten er misvisende og ufyldestgørende vedrørende dette forhold.

- At tilstandsrapporten ikke giver anledning til at tage forholdenes reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

- At den anmeldte skade klart er omfattet af forsikringsdækningen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5, idet der er indtruffet en skade på ejendommen, og idet - såfremt skaden ikke blev udbedret - ville være nærliggende risiko for skade på øvrige bygningsbestanddele.

- At den anmeldte skade ikke kan henføres til undtagelsesbetingelserne i pkt. 6, idet forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, eller idet forholdet er uklart eller ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten.

- At kendelserne 62.909 og 66.283 ikke kan føre til andet resultat, idet de ikke findes at være sammenlignelige med nærværende situation, idet forholdet i disse kendelser klart er beskrevet i tilstandsrapporten, og idet der i disse sager ikke har været risiko for følgeskader på øvrige bygningsbestanddele."

Selskabet har i brev af den 13/9 2012 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Forsikringstageren har overtaget ejendommen, der er opført i 1936, i 2003.

Forsikringstageren anmeldte d. 16.01.2012 telefonisk, at der i forbindelse med renovering af taget var fundet revner i facader, sandsynligvis stammende fra overliggere.

Ved besigtigelsen den følgende dag kunne vores bygningskonsulent observere revner i facader, især ved udmuringer ved hjørner. Forsikringstageren havde på besigtigelsestidspunktet udbedret de 2 hjørner mod vejen. Årsagen vurderes at være rustangreb på indmurede bærejern. Tilsvarende kunne observeres revner ved overliggere.

Bygningskonsulenten anfører, at årsagen til revnerne er utætte fuger og rust i armeringsjern.

Tilstandsrapporten indeholder i punkt 3.0 Yder- og indervægge følgende bemærkninger:

'3.1	Facader/gavle	K1	Stedvist fine revner i murværk, herunder over flere vinduer - især mod sydvest.
		K2	Partielt porøsitet i murværksfuger. Tagforskelling øverst mod gavle ses mod nordøst delvist porøs/ forvitret og mod sydvest stedvist revnet. Fugerevne i nyere muret stik over altandørsparti.
		K3	Fra tagrum kan konstateres fin vandret fugerevne i begge gavlmure, hvilket kan indikere utilstrækkelig forankring/stivhed i tagkonstruktionen.'

Bygningskonsulenten modtog et tilbud, som forsikringstageren havde indhentet vedrørende reparation af murværk.

Forsikringstageren har i brev af 06.02. supplerende redegjort for de arbejder, der er udført ved hjørnerne i forbindelse med tagrenoveringen.

Vi har i brev af 01.03. meddelt, at vi ikke kan anerkende erstatningspligten. Dette beror på, at tilstandsrapporten som anført indeholder bemærkninger om revner og porøse fuger m.v. med angivelse af karakterne K1, K2 og K3, og at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, jf. punkt 6 i betingelserne for Standarddækning. Vi har endvidere bemærket, at forholdet efter al sandsynlighed har udviklet sig i de 9 år, der er forløbet, siden det blev beskrevet i tilstandsrapporten.

Forsikringstageren gør i brev af 27.03. indsigelse mod afgørelsen, som vi imidlertid har fastholdt i brev af 23.05. Vi har endvidere bemærket, at rustangreb i overliggere [skulle have været bærejern] i en ejendom fra 1936 er en naturlig og sædvanlig nedbrydningsproces.

I forbindelse med nærværende klage har vi gennemgået sagen på ny, men finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.

Vi lægger herved vægt på

- At tilstandsrapporten indeholder 3 bemærkninger til murværk
- At alle disse er relevante, idet alle revner og porøse fuger vil medvirke til udvikling af revner, at mørtelfuger falder ud og at den kan udvikle rust i bærejern, og idet det ikke kan afvises at manglende forankring i tagkonstruktionen kan være en medvirkende årsag til revner i murværket
- At der særligt for så vidt angår bemærkningen om partielt porøsitet i murværksfuger - hvilken bemærkning forsikringstageren anerkender, kan have relevans - er givet karakteren K2, hvilket indikerer en alvorlig skade, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid
- At der er forløbet 9 år siden tilstandsrapporten blev udfærdiget
- At skaden utvivlsomt har udviklet sig i den efterfølgende årrække
- At forsikringsdækning er betinget af, at skaden er til stede ved forsikringstagerens overtagelse af ejendommen, jf. punkt 4
- At forsikringstageren ikke har godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var tale om et forhold omfattet af skadedefinitionen i punkt 5, hvorved bemærkes, at porøse fuger i en 65 år gammel ejendom må anses for almindeligt forekommende
- At forholdet under alle omstændigheder er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget i medfør af punkt 6

- At forsikringstageren ikke har godtgjort, at de anførte punkter i tilstandsrapporten var klart forkert beskrevet, hvorved atter skal henvises til det forløbne tidsrum på 9 år
- At forsikringstageren ikke har godtgjort, at bærejern er tæret op, hvorved bemærkes, at det fremgår at reparationstilbudet, at jern skal afrenses og altså genbruges, ligesom det skal bemærkes, at rustforekomsten givetvis har udviklet sig gennem de forløbne 9 år
- At forsikringen undtager forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde eller manglende vedligeholdelse

Vi må således fastholde, at det ikke er godtgjort, at ejendommen på overtagelsestidspunktet var behæftet med en skade som anført i betingelsernes punkt 5. Men selvom det lægges til grund, at forholdet var til stede ved overtagelsen og opfylder skadedefinitionen, vil dækning være undtaget i medfør af punkt 6, 1. og 3. underpunkt."

Klageren har i brev af den 9/10 2012 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Jeg skal anføre følgende:

- At jeg som tidligere nævnt skal fastholde, at i hvert fald de to af bemærkningerne om murværk ikke alle har relevans i forhold til skaden.

- At jeg fortsat skal bemærke, at den byggesagkyndiges kommentarer i tilstandsrapporten om porøse fuger var af helt generel karakter, og må anses for at være en almindelig forekommende standardformulering i tilstandsrapporter for huse af den type og alder. Den byggesagkyndige har ikke anført nogen årsagssammenhæng mellem fuger og tærede jernstivere i husets hjørner, ligesom han ikke i noterne har anført yderligere kommentarer/bemærkninger hertil.

- At det derfor ikke på købstidspunktet var muligt at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning ud fra tilstandsrapporten.

- Forholdet er slet ikke beskrevet i tilstandsrapporten, eller i bedste fald udtrykt på en sådan måde i tilstandsrapporten, at forholdet er klart forkert, herunder misvisende eller ufyldestgørende beskrevet.

- At det ikke har betydning, at der er forløbet 9 år siden tilstandsrapporten blev udfærdiget. Som anført i tidligere breve blev vi opmærksom på problemet for ca. 6 år siden. Først for ca. 3 år siden kunne vi dog se en systematik i revnedannelserne. Herefter har vi både haft et kloakfirma til at undersøge utætheder for at se, om huset sætter sig, og vi har haft en tømrer til at kigge på det. I begge tilfælde uden resultat. Først i forbindelse med udskiftning af taget kunne håndværkerne konstatere en årsagssammenhæng, idet alle hjørner i huset var løse. Det er derfor ikke sandsynligt, at skaden først er opstået efter vores overtagelse af ejendommen.

- At den anmeldte skade klart er omfattet forsikringsdækningen, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 5, idet der er indtruffet en skade på ejendommen, og idet - såfremt vedligeholdelsesarbejdet ikke blev udført - ville være nærliggende risiko for skade.

- At den anmeldte skade ikke kan henføres til undtagelsesbetingelserne i pkt. 6, idet forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, eller idet forholdet er klart forkert eller ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten

Jeg skal særligt hæfte mig ved, at Codan i sine vægtede bemærkninger anfører, 'at porøse fuger i en 65 år gammel ejendom må anses for almindeligt forekommende'.

Det er jeg ganske enig i, og det underbygger kun det faktum, at køber i en tilstandsrapport for en 65 år gammel ejendom må kunne forvente, at når et forhold kun er beskrevet som 'porøse fuger', så er der ikke tale om andet eller mere end porøse fuger.

Der er tale om en rapport, der skal give køber en realistisk vurdering af ejendommens tilstand på købstidspunktet, ikke om en gættekonkurrence for køber. En køber må således kunne forvente, at forholdet er uddybende beskrevet, eller at der er anført en årsagssammenhæng, jf. også tilstandsrapporterne i kendelserne 62.909 og 66.283, hvis køber skal have mulighed for at kunne tage forholdets reelle karakter og omfang i betragtning.

Herudover skal jeg i det hele fastholde min tidligere klage."

Skaden blev den 17/1 2012 besigtiget af en bygningskonsulent. I besigtigelsesrapport af den 23/1 2012 har han bl.a. anført:

"**Følgende forhold er anmeldt:**

1. FT ANMELDER AT DER ER REVNER I FACADER P.G.A. RUSTNE ?? SANDSYNLIGVIS OVERLIGGERE. OPDAGET I FORBINDELSE MED RENOVERING AF TAG.

Beskrivelse af anmeldt forhold. **Punkt 1**

1. Konstatering:

1.1 Omfang:

Beboelse opført i 1936, revner i facader især ved udmuringer ved hjørner, de 2 hjørner mod vej er lavet men mu. oplyser at det er samme problem mod havesiden, indmurede bærejern er angrebet af rust. Hertil kommer revner ved overliggere, der ses områder hvor fuger er omfuget, dette er udført inden ft. overtog huset i 2003.

1.2 Årsag:

Utætte fuger og rust i armering.

1.3 Tidspunkt for årsagens indtræden:

Revner og utætte fuger er ældre, ved hjørne mod havesiden ses at udskudte fuger tidligere har været rep. Jf. murer har der ikke været udført vedligeholdelse af murværk i ft.s ejerperiode."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4 Dækningen er betinget af :**

- at skaden er til stede ved købers overtagelse eller faktiske råden over ejendommen.
- at skaden konstateres og anmeldes senest tre måneder efter forsikringstidens udløb.

14. 83.093

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.

Ved skade 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.

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.

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.

...

- forhold, der alene består i sædvanligt slid og ælde, eller manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller der er en nærliggende risiko for skade på bygningen."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at de tærede metaloverliggere er fra husets opførelse i 1936.

Selv om det ligeledes måtte lægges til grund, at de revner i fuger og murværk, der er nævnt i tilstandsrapporten i 2003, intet har med de revner, der nu efterfølgende er konstateret, at gøre, finder nævnet - i lighed med selskabet - at sådanne revner er forventelige, når metaloverliggerne har ligget i konstruktionen siden 1936, og nævnet finder ikke at kunne pålægge selskabet at betale nogen erstatning 9 år efter overtagelsen af ejendommen.

15. 83.093

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen