Ankenævnet for Forsikring

Den 22. september 2014 blev i sag nr. 85402:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

GF-Forsikring A/S
Jernbanevej 65
5210 Odense NV

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 GF-Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for skade i murværk.

Klageren anmeldte i august 2010, at der trænger fugt ind i betondækket over karnappens altan, hvorved jernarmeringen udvider sig og beskadiger andre bygningsdele. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at en klausul i aftalen undtager årsag til samt skade som følge af revner og sætninger i ejendommen, samt at forholdet var klart tilkendegivet i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom er opført i 1899. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 23/1 2008 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 9/11 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningens tilstand:**
Et velbygget og karakterfyldt hus opført af gode materialer, men hvor flere bygningsdele har behov for vedligeholdelse og istandsættelse og det gælder især udvendig såsom skorsten, tag, kviste, træværk ved tag samt facader og trapper samt el-installationer.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Større revnedannelser ses i den pudset frise og i murværk bla. over fordør, og mod nord samt i begge sider i nordgavlen. Note: Man kan forvente at revnerne i murværket vil bevæge sig en lille smule hvert år, og man må påregne at man skal eftergå dem en gang imellem, som det er sket hidtil.
		K1	Enkelte mindre revnedannelser ses i murværket bla. mod syd og vest samt i gesims over kælderydervæg. Havestuen er revnet lidt fra hovedhuset mod vest.
		K1	Stedvis ses forvitret mørtelfuger og mange småafskalninger på murstenene bla. mod nord og vest.
	3.4 Altaner	K2	Revnet fuge ses langs nordgavl og altan.
		K2	Sokkelklinker er ikke fuldklæbet til underlaget, og mørtelfugen er revnet foroven på dem langs altanen ved sydgavl.

Om taksatorens besigtigelse af forholdet fremgår det i bygningsskaderapport af 24/9 2010 bl.a.:

"Besigtigelse:
FT. påviste den bemeldte altan (nord/øst), hvor der er en revne mellem altandækket og hovedhuset - Alt som beskrevet i TR; men FT. hævder at karakkerne skulle have været K3. -
Fordi vand fra altan kan trænge ned i revnen og skade andre bygningsdele, som f.eks. de indstøbte armeringsjern.
Indvendig i karnappen - under altanen - ses der ikke skader eller fugtskader på loftet i overgang mellem karnap og hovedhuset.
M e n:
*På Karnappens vestvendte væg er der fugt med buler i tapet fra salpeter og vægpuds.
Der er udvendige revnedannelser i facadevæg over altan - i bygningens 'trimpelvæg'. Tilsvarende revne ses også på modsat side af altan/karnap.

Ingeniørfirmaet …hævder, som forsikringstageren,
- at karaktergivningen er forkert (burde have været K3 eller UN).
- at revnedannelse kan føre til alvorlig nedbrydning i armeringen v altanen
- at karnap/altan kan få store skader med følgeskader på hovedhuset.

Taksators konklusion:
Tilstandsrapporten angiver K2 til det anmeldte forhold. Karakteren K2 betegner en alvorlig skade, hvor bygningsdelen kan svigte indenfor overskuelig fremtid, men at skaden ikke medfører skade på andre bygningsdele. - Men andre bygningsdele, så som facadevægge er tilsvarende karakteriseret med K2, hvor den byggesagkyndige i note har angivet vigtigheden af, at disse revnedannelser vedligeholdes, med jævne mellemrum.
Dvs, at andre bygningsdele tilsvarende er beskrevet med alvorlige karaktergivning, hvorfor karakteren K2 for altanen må anses for dækkende for problematikken.
Desuden anfører den byggesagkyndige under generelle betragtninger at husets bygningsdele har behov for vedligeholdelse og istandsættelse, især udvendigt.

Et huseftersyn er en professionel vurdering af om bygninger på en ejendom er i ringere stand end tilsvarende bygninger af sammen alder.
Huset er opført i 1899 og fremtræder idag i den oprindelige skikkelse med bygningsdele fra opførelsestidspunktet, hvorfor de bemeldte revner må anses for fuldt ud og tilstrækkeligt beskrevet.
Det er i den forbindelse ikke unormalt at armeringsjern i bygninger fra 1899 får rustdannelse, efter 110 år. - (også kal. udløb af levetid).
Fugten i væggen under altanen er ligeledes forventeligt set i henhold til husets byggemøde, med det støbte og murede rækværk / værn over væggen.

Efter taksators opfattelse skal forholdet afvises."

I rapport fra bygningsrådgiver fremgår bl.a.:

" **Vedr. revner** i **mur over karnap.**
Undertegnede har besigtiget huset første gang den 12-02-2010 med henblik på generel mundtlig rådgivning, jeg konstaterede dengang, at der er åbenlyse problemer over karnappen på grund af rustudvidelser.
Jeg besøgte igen huset den 04-02-201 I med henblik på en skriftlig vurdering af skaderne på- og over karnappen.

Huset er opført i 1899, Karnappen mod nord er formentlig samtidig eller lidt nyere. Karnappen er opført med støbt dæk, formentlig i jernramme. På 1. sal er en balkon med balustrade af støbte elementer,
En konstruktion som denne, med et 100 år gammelt betondæk, giver altid anledning til mistanke om nedbrydning af betonen og rustudvidelser i armeringsjernet.
Armeringen består typisk af en omstøbt ramme af I- jern, som er suppleret med rundjern mellem jernbjælkerne og ofte yderligere med 1-jernbjælker pr. ca. 1m.

I dette tilfælde ses tydelige og let erkendelige tegn på rustudvidelser.
På begge sider af balustraden ses revner og forskydninger i murværket. Reelt løftes hele gavltrekanten af rustudvidelser i det indmurede jern fra betondækket.
…
Man kan ikke standse problemerne med rustudvidelser ved reparation af mørtelfuger og gummifuger. Allerhøjest bremse skadernes udvikling en smule, men rustudvidelserne vil fortsætte, og nye utætheder opstå, hvis der ikke gribes radikalt ind.

En endelig vurdering og udbedring af problemerne vil kræve nærmere undersøgelser. Som minimum bør disse omfatte:

- Fjernelse af den nyere klinkebelægning og kontrol af betondækket for revner og rustudvidelser.
- Frihugning af indmuret armeringsjern for kontrol af rustudvidelser samt styrken af det tilbageværende og eventuelle muligheder for reparation og rustbeskyttelse af defekt jern.
- Fjernelse af bulende tapet i stueetagen samt hængende loftpuds for kontrol af puds og eventuelle rådskader i loftforskalling mv.

I værste fald kan en udbedring omfatte:

- Nedtagning af balustraden.
- Opstilling af midlertidig støvvæg i stuen, og måske også på 1 .sal.
- Nedtagning af gammelt betondæk.
- Nystøbning af betondækket. Herunder også den udvendige gesims og profilering langs kanten

- Ny loftpuds og stuk i karnappen.
- Reparation af vægpuds i stueetagen.
- Genopsætning af balustraden. Herunder fornyelse af defekte dele.
- Reparation af revner i selve murværket, Herunder konsolidering med rustfast tentorstål i hver tredje fuge.
- Diverse udvendige og indvendige malerarbejder på karnappen, balustraden, i stuen og på 1.sal.

Ovenstående omfatter ikke en egentlig ommuring af gavltrekanten. Man må altså acceptere forskellige fugetykkelser ved de eksisterende revner."

Klageren har i klageskemaet underskrevet den 19/11 2013 bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Sagen vedrører ejerskifteforsikringsselskabets afvisning af at dække skader vedrørende ejendommens karnap. For så vidt angår de fysiske forhold vedrørende karnappen henvises til Center for Bygningsbevarings notat af 7. januar 2011, bilag 1.

Ejendommen er købt med overtagelsesdag 1. februar 2008 og der tegnedes ejerskifteforsikring hos GF Forsikring på baggrund af tilstandsrapporten af 7. november 2007. Købsaftale vedlægges som bilag 2, forsikringspolice som bilag 3, tilstandsrapport som bilag 4.
Da problemerne med karnappen konstateredes anmeldtes skaden til forsikringsselskabet den 13. august 2010, bilag 5.
Den 15. oktober 2010 afviste forsikringsselskabet skaden, bilag 6, under henvisning til forbeholdet om, at forsikringen ikke dækker årsag samt skade som følge af revner og sætninger i ejendommen.
Herefter indhentedes rapporten fra Center for Bygningsbevaring for at opnå større klarhed over de fysiske forhold.
Den 30. april 2012 klagede advokat … til forsikringsselskabet over afvisningen af anmeldelsen, bilag 7.
Den 13. juni 2012 afviste forsikringsselskabet på ny at skaden er dækningsberettiget, bilag 8.
Det gøres gældende, at skaden er omfattet af ejerskifteforsikringen idet karakterangivelsen K2 sammenholdt med den beskikkede bygningssagkyndiges bemærkninger om, at udbedringen er i størrelsesordenen kr. 7.000 ikke er dækkende for skadens alvor for ejendommen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Forsikringsselskabet skal anerkende, at sagen er dækket under ejerskifteforsikringen, idet forholdet er klart forkert karaktergivet i tilstandsrapporten.
Herefter må der aftales, hvordan udbedringen skal håndteres. Gerne i overensstemmelse med Center for Bygningsbevarings anbefalinger."

Selskabet har i brev af 5/2 2014 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Taksatoren oplyser efter dennes besigtigelse:
Tilstandsrapporten angiver K2 til det anmeldte forhold. Karakteren K2 betegner en alvorlig skade, hvor bygningsdelen kan svigte indenfor overskuelig fremtid, men at skaden ikke medfører skade på andre bygningsdele. - Men andre bygningsdele, så som facadevæge er tilsvarende karakteriseret med K2, hvor den byggesagkyndige i note har angivet vigtigheden af, at disse revnedannelser vedligeholdes, med jævne mellemrum.
Dvs, at andre bygningsdele tilsvarende er beskrevet med alvorlige karaktergivning, hvorfor karakteren K2 for altanen må anses for dækkende for problematikken.

Desuden anfører den byggesagkyndige under generelle betragtninger, at husets bygningsdele har behov for vedligeholdelse og istandsættelse, især udvendigt.
Et huseftersyn er en professionel vurdering af om bygninger på en ejendom er i ringere stand end tilsvarende bygninger af sammen alder.
Huset er opført i 1899 og fremtræder i dag i den oprindelige skikkelse med bygningsdele fra opførelsestidspunktet, hvorfor de bemeldte revner må anses for fuldt ud tilstrækkeligt beskrevet.
Det er i den forbindelse ikke unormalt at armeringsjern i bygninger fra 1899 får rustdannelse, efter 110 år. - (også kal. udløb af levetid).
Fugten i væggen under altanen er ligeledes forventeligt set i henhold til husets byggemøde, med det støbte og murede rækværk / værn over væggen.

Efter taksatorens besigtigelse har vi derfor meddelt kunden, at forholdet i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4 ikke var omfattet og dækket af forsikringen. Og at vi derfor ikke så os i stand til at yde erstatning for skaden.

Derfor sendes der et brev til forsikringstager den 13.08.2010 hvori vi oplyser, at skaden ikke er dækket over EF, idet vi mener forholdet er beskrevet i TR og at policen tillige er påført en klausul med forbehold for skader opstået som følge af revner og sætninger i ejendommen.

Den 7. maj 2012 modtager vi et brev og en rapport fra forsikringstagers advokat hvor vi blev bedt om at genoverveje vor afgørelse i sagen.

Vi gjorde gældende, at der er tale om et hus der på overtagelsestidspunktet næsten var 110 år gammelt med tilsvarende alder på de omhandlede bygningsdele. Af tilstandsrapporten fremgår det bl.a., at det er et hus opført af gode materialer, men hvor flere bygningsdele har behov for vedligeholdelse og istandsættelse, hvor der specifikt er henvist til udvendige bygningsdele.

Det forhold at armeringsjern ruster i en sådan konstruktion er et normalt fænomen - hører derfor ind under almindelig vedligeholdelse.

I øvrigt var forsikringstageren bekendt med forholdene, da han købte huset med overtagelse den 23. januar 2008, idet forholdet var benævnt med en 2K, som vi mener var retvisende på det tidspunkt hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.

Den nye husejer blev således gjort opmærksom på, at der indenfor overskuelig tid kunne komme udgifter til vedligeholdelsesarbejder. Endvidere er situationen et udtryk for udløb af levetid, pga husets alder.

Det forhold at situationen i mellemtiden er blevet forværret kan således tilskrives forsikringstagerens manglende rettidige omhu mht. til løbende vedligeholdelse.
Ligesom tidligere gjorde vi opmærksom på, at ejerskifteforsikringen i GF har en påtegning, som følger: Forsikringen dækker ikke årsag til, samt skade som følge af revner og sætninger i ejendommen.

Efter at have set på sagen og gennemgået denne på ny meddelte vi forsikringstager advokat, at vi ikke mente der var kommet ny afgørende oplysninger i sagen. Vi fastholdt derfor vor tidligere afgørelse i sagen, idet vi mente forsikringstager var blevet gjort opmærksom på forholdene i Tilstandsrapporten og at man måtte påregne, at der ville skulle udføres noget vedligeholdelsesarbejde. Ligesom situationen var udtryk for udløb af levetid pga husets alder.

Derefter har vi ikke modtaget yderligere før nu hvor vi får en henvendelse fra nævnet.

Overfor nævnet lægger vi således til grund, at vor forsikringstager er blevet gjort opmærksom på forholdet ved karaktergivningen K2 på den udarbejde tilstandsrapport. Dels ved at der er påført en klausul på policen, ligesom der er tale om udløb af levetid, da der er tale om en bygning der er ca. 110 år og derfor ikke udskiller sig fra andre bygninger af samme alder.
I henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 4 dækker forsikringen ikke forhold der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet. Da dette ikke er tilfældet er skaden ikke dækket. Ligesom iht samme punkt pind 8 dækkes ikke forhold der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialer sædvanlige levetid, hvilket der ligeledes er tale om her."

Klageren har i brev af 19/2 2014 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"1) Vi har siden overtagelsen udvist rettidig omhu, og har således fået fuget revnerne efter 2 gange - præcis som angivet i tilstandsrapporten. Så vi har netop udvist rettidig omhu og vedligeholdt ejendommen præcis som anbefalet i tilstandsrapporten, men rustudvidelserne, og bevægelserne i revnerne bliver nu større og større år efter år. Og disse er ikke nævnt i tilstandsrapporten som den tilgrundliggende årsag.

…

1) Tilstandsrapporten bemærker revnerne, som er fuget efter, og det angives, at de kan vedligeholdes ved løbende at fuge efter, *som det er sket hidtil.* Denne formulering, samt det faktum, at der ved udarbejdelse af tilstandsrapporten allerede var fuget efter, viser, at der er tale om et forhold, som var til stede da tilstandsrapporten blev udfærdiget. Der er således ikke tale om et nyopstået forhold, som er forværret af vores manglende rettidige omhu. Det angives endvidere ikke, at der er tale om et progrederende forhold, som bliver værre og værre.
2) Problemet er endvidere, at karaktergivningen K2 er fejlagtig, idet det er soleklart, at manglende udbedring af skaden hurtigt vil forårsage omfattende skade på andre bygningsdele, da der trænger fugt ind i murværk og etageadskillelsen og videre ned i den underliggende stue. Derfor er det mig ubegribeligt, hvordan GF-Forsikring kan fastholde, at K2 er en korrekt angivelse.
3) Endeligt er det for vores bygningssagkyndige (og GF-forsikrings taksator (mere herom senere)) uforståeligt, at den bygningssagkyndige ikke nævner at revnerne skyldes rustudvidelser i armeringsjernet. Der burde fra mit forbrugersynspunkt have været en bemærkning om, at revnerne skyldes rustudvidelser i armeringsjernet, og at altandækket skal forventes udskiftet indenfor en overskuelig årrække for ikke at forårsage skade på andre bygningsdele. Det er en udgift på 200250.000 kr., som jeg ikke kan begribe at en ejerskifteforsikring i så fald ikke bør dække. Det er netop en skjult skade, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

I svaret angiver GF-Forsikring endvidere:

'I øvrigt var forsikringstager bekendt med forholdende, da han købte huset med overtagelse den 23. januar 2008, idet forholdet er benævnt K2, som vi mener, er retvisende på det tidspunkt hvor tilstandsrapporten blev udarbejdet.'

Det er da oplagt, at jeg ikke har været bekendt med det forhold, at jeg nu skal bruge 200 - 250.000 på at renovere altandækket. Det står ingen steder i tilstandsrapporten, at en så omfattende renovering var forventelig indenfor en kortere årrække. Det er jo også derfor jeg klager, protesterer og anker. Et forhold, som er angivet med karakteren K2 udmærker sig

ved, at det ved svigt som følge af manglende vedligeholdelse ikke vil føre til svigt på andre bygningsdele. Derfor forventer jeg naturligvis ikke, at nogle revner i fugerne, som er angivet til at kunne vedligeholdes ved at 'fuge efter som det hidtil er gjort' på ganske få år bliver til 'udskiftning af altandæk til 200 - 250.000 kr.' til trods for at der er fuget efter som anbefalet.

Udsagnet om det retvisende vedrørende karakterangivelsen K2 er desuden i direkte modstrid med hvad vi gentagne gange har påpeget, samt hvad GF-Forsikrings egen taksator gjorde opmærksom på, da han besigtigede ejendommen i 2010. Han angav følgende mundtligt:

- Jeg kan godt se, at karaktergivningen K2 er tvivlsom, da revnerne skyldes rustudvidelser **i** armeringsjernet i terrassedækket, som også havde været til stede i 2007, da tilstandsrapporten blev udarbejdet. Desuden var den fejlagtig, idet manglende vedligeholdelse hurtigt ville føre til omfattende skade på andre bygningsdele. Derfor burde forholdet ifølge GFs taksator have være angivet K3 eller - hvis man var mere forsigtig: UN.

- Han var stort set enig med vores rådgiver I alle indvendinger, og han nærede stor faglig respekt for denne, som han kendte.
- ... men at nu var han jo forsikringsselskabets mand, og skulle derfor forsøge at argumentere så godt som muligt imod dette, selv om det unægtelig var svært.
…

Endelig skriver GF-Forsikring
'Taksatoren oplyser efter dennes besigtigelse:

Tilstandsrapporten angiver K 2 til det anmeldte forhold. …

…

Dette er et glimrende eksempel på at skrivelserne fra GF-Forsikring ofte indeholder noget temmelig meningsløst nonsens. Det *anmeldte forhold* er jo netop *revnedannelse i facadevægge, så* i ovenstående henviser GF-Forsikring til det samme forhold to gange i samme afsnit, men som to forskellige forhold. Så når argumentet læses 2 gange, og sammenholdes med sagens dokumenter og fakta, så giver det ingen mening, at GF-Forsikring beskriver "det anmeldte forhold" og 'revnedannelser i facadevægge' som to forskellige forhold i tilstandsrapporten. "Det anmeldte forhold" er jo netop 'revnedannelse i facadevæggen'.

…

… Afsluttende generel kommentar til forløbet

Set fra mit forbrugersynspunkt er det derfor oplagt, at de svar vi nu i flere omgange har modtaget fra GF ikke er udformet med baggrund i fakta, men med et ønske om at trække sagen i langdrag, og argumentere med retorisk og juridisk korrekte vendinger, som umiddelbart lyder korrekte for en udenforstående. Men for en person, som er inde i sagen, er det dog åbenlyst, at vendingerne ikke tager afsæt i fakta, og derfor reelt blot er en lang række af værdiløse og tomme udsagn. Jeg håber Ankenævnet kan genkende dette, og at det er en ageren de ikke bifalder.

Når jeg som forbruger læser tilstandsrapporten og vurderer alvorligheden af K2: 'Revnedannelse i facadevægge, som kan vedligeholdes ved at fuge efter, som det er gjort hidtil', så får jeg indtrykket af, at der er tale om et forhold der begrænser til en udgift på ca. 5.000 kr. ca. hvert andet år. Efter besøg af bygesagkyndig og GFs taksator får jeg at vide, at revnerne skyldes rustudvidelser, og det er et klart tegn på, at altandækket skal udskiftes indenfor få år, for at undgå: 1) Yderligere revnedannelse på væggen, 2) At karnappen begynder at 'knække

af' 3) Skader på tagkonstruktionen som følge af at gavlvæggen hæver sig etc. etc. Dette er en udgift på 200 – 250.000 kr. her og nu."

Selskabet har i brev af 14/3 2014 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"GF forsikring har med baggrund i tilstandsrapportens mange bemærkninger omkring større og mindre revner på ejendommens facader/gavle, ved indtegning direkte undtaget netop denne anmeldte skadestype.

Klausul: Forsikringen dækker ikke årsag til, samt skade som følge af revner og sætninger i ejendommen.

Om årsagen til skaden, er startet som rust, eller rusten er kommet som følge at facadeutætheder er uvedkommende, da der ved indtegning og processen med anførsel af klausul på policen, ikke er angivet årsag til revnerne, blot en konstatering af at ejendommen er behæftet med mange revner med deraf følgende øget risiko.

Hvorvidt karakteren i tilstandsrapporten burde være K2 eller som postuleret K3, er afgørelsen ligeledes uvedkommende, da denne skadetype er undtaget dækning grundet policepåtegning.

Det vil i nærværende sag, være i strid med indtegnings principper, hvis klager får medhold, da GF forsikring præcis har undtaget denne risiko på policen, med baggrund i de mange bemærkninger i tilstandsrapporten."

Klageren har i brev af 31/3 2014 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"I forlængelse af GF Forsikrings bemærkninger af 14. marts 2014, er jeg naturligvis klar over, at der er forbehold i policen. Det er dog min opfattelse, at forbeholdet er meget generelt og væsentligt mere omfattende end tilstandsrapportens karaktergivning giver grund til.

Det fastholdes, at tilstandsrapporten burde have omtalt rustudvidelser i armeringsjernet og da dette ikke er medtaget i tilstandsrapporten, er skader, der udspringer heraf omfattet af ejerskifteforsikringen.

Jeg henviser i den forbindelse til principperne i Ankenævnets kendelser af henholdsvis 18. oktober 2010 i sag 77.368, 12. august 2009 i sag 74.777 og 20. maj 2008 i sag 72.521."

Af forsikringspolicen fremgår bl.a. :

"KLAUSULER: Forsikringen dækker ikke årsag til samt skade som følge af revner og sætninger i ejendommen.
Forsikringen dækker ikke skade som følge af svamp-/insekt og råd i tagkonstruktionen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvilke forhold er dækket**
3.1 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, 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 også udgøre 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.

4 Undtagelser fra dækningen
Forsikringen dækker ikke
- forhold, der er anført 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 den sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

På baggrund af bemærkningerne fra bygningsrådgiver af 7/1 2011 må nævnet lægge til grund, at der i den forsikrede ejendom er rustudvidelser i armeringsjernet i den nordvendte karnap, der har medført revner og forskydninger i murværket.

Selskabet har i forsikringspolicen undtaget årsag til samt skade som følge af revner og sætninger i ejendommen. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at dette forbehold er af en så generel karakter, at det ikke er i overensstemmelse med bekendtgørelsen om dækningsomfang for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1. Det er derfor nævnets opfattelse, at forbeholdet ikke kan opretholdes som gyldigt, og afgørende for sagens udfald er herefter, om der foreligger en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at den forsikrede ejendom er opført i 1899, og i tilstandsrapportens generelle bemærkninger til bygningens tilstand er det anført, at der er tale om et velbygget og karakterfyldt hus opført af gode materialer, men hvor flere bygningsdele har behov for vedligeholdelse og istandsættelse. Under punkt 3 vedrørende yder- og indervægge fremgår det endvidere, at der er større revnedannelser i den pud-

sede frise og i murværk i begge sider i nordgavlen, at man må forvente, at revnerne vil bevæge sig en lille smule hvert år, og at man må påregne at skulle eftergå dem en gang imellem, som det hidtil er sket. Forholdet har fået karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, men at dette ikke vil medføre skade på andre bygningsdele.

Endelig fremgår det ligeledes under punkt 3, at der er en revnet fuge langs nordgavl og altan. Dette forhold har også fået karakteren K2.

På denne baggrund og efter sin gennemgang af sagens øvrige oplysninger finder nævnet, at forholdet vedrørende karnappen ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet beskrivelsen ikke er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at klageren ikke på grundlag heraf har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

Nævnet har herefter ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde forsikringsdækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, GF-Forsikring A/S, skal anerkende, at forbeholdet i klausulen, der undtager årsag til samt skade som følge af revner og sætninger i ejendommen, er for bredt forumleret og derfor ikke kan opretholdes.

Klageren får ikke medhold i øvrigt.

Marianne Højgaard Pedersen
formand