Ankenævnet for Forsikring

Den 18. februar 2015 blev i sag nr. 86414:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Privatsikring
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 med udvidet dækning i Privatsikring. Hun klager over selskabets afvisning af at yde dækning i anledning af, at der er konstateret revner af varierende størrelse på den forsikrede ejendoms østlige facade.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at revnerne ikke adskiller sig nævneværdigt fra, hvad der findes i tilsvarende huse i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1959. Forsikringen trådte i kraft den 1/6 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 4/11 2010. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

1. Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Terræn, imod øst, ligger relativt højt i forhold til sokkel.
1.4 Udvendige lyskasser	K1	Enkelte mindre revner i overfladepuds ved to lyskasser.

...

3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	I bund af facade i venstre side imod øst, er der mindre uregelmæssigheder ved overgang nederste facadesten.
	K1	Mindre vandretliggende pudsrevne på facade imod øst længst imod syd. Endvidere er der under afdækning imod øst længst imod syd et par enkelte steder, hvor der er malerafskalninger øverst. Note: Skadesårsag skønnes at være manglende korrekt bundbehandling.

3.3 Læmure	K1	Læmur har puds- og malerafskalning i bund samt øverst ved afdækning. Note: Sælger oplyser, at der er foretaget nylægning af afdækning. Skadesårsag skønnes at være fugt pga. manglende afdækning.

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

		Ja	Nej	Ved ikke
0.	**Generelle oplysninger**			
0.1	Hvor mange år har du boet i ejendommen? **1 år + 8 mdr.**			
1.	**Fundamenter/sokler**			
1.1	Er huset piloteret eller ekstrafunderet? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
1.2	Er huset efterfunderet? Hvis ja, hvornår?	☐	☒	☐
1.3	Er der sætningsskader, som er udbedret? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐

Klageren har i klageskemaet af 29/7 2014 anført:

"**Sagsfremstilling**
I mur på østfacade er der mange revner i muren, revnerne er omkring mange sten på facaden, nogle af dem går igennem stenene. Codan mener en gang maling vil være ok. Det kan vi ikke acceptere, så er revnerne der igen dagen efter. Da Codans taksator besigtigede, sagde han også der skulle gås radikalt til sagen, han mente der skulle indsættes noget jern i muren, men han ville overveje andre løsningsforslag, og det blev en gang maling. Vi mener der skal gøres noget radikalt, som også Codan mente på et tidspunkt. Vi tror årsagen skal findes i manglende fundering af huset, huset står på nogle brøndrør, men iflg. tilstandsrapporten er der skrevet nej til ekstra fundering, men det passer ikke. Iflg. tilstandsrapporten står der også nej til sætningsskade, men det passer heller ikke.

Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
En fornuftig løsning.
Pudse facaden m/net.
Dette løsningsforslag vil koste ca. 35.000 kr. incl. moms."

Selskabet har i brev af 5/8 2014 til nævnet hertil anført:

"Forsikringstagerens far anmeldte d. 06.05.2014 telefonisk, at der er mange revner i murværket på den forsikrede ejendom.

Vores bygningskonsulent besigtigede ejendommen d. 12.05., og han kunne observere smårevner i sydlig del af østfacade. Der er tale om spredte smårevner lodret og vandret, og de følger fortrinsvis fugerne. Enkelte steder går revnerne på tværs af murstenene. Endvidere var der enkelte revner i sokkel/sokkelpuds.

Bygningskonsulenten vurderede, at der er tale om en blanding af 'små sætningsrevner og småревner mellem fuger og mursten.

Han har undersøgt tilstandsrapporter for ejendommen fra 2006 og 2009. Revnerne var omtalt i tilstandsrapporten fra 2006, men ikke i rapporten fra 2009. De er igen delvist omtalt i rapporten fra 2010. Dette understreger behovet for jævnlig maling/overfladebehandling, hvil-

ket ikke er usædvanligt for en ejendom med vandskuret murværk fra 1959. Bygningskonsulenten bemærker, at den pågældende mur oprindelig var en læmur, der er inddraget til brug i en udbygning i 1986.

Ved besigtigelsen blev anmeldt to yderligere forhold, dels vedrørende fugtopsugning i østfacade på overdækket terrasse, dels afskalning af vandskuring på sydside af læmur.

På grundlag af besigtigelsen har vi i brev af 14.05. meddelt forsikringstageren, at vi for så vidt angår smårevnerne i østfacaden ikke finder, at der er tale om et forhold, der nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre ejendomme med vandskuret murværk fra 1959. Dermed er skadebegrebet ikke opfyldt, og forudsætningen for erstatning ikke til stede.

Vi har anerkendt forholdet vedrørende fugtopsugning i murværk, men afvist forholdet vedrørende afskalning af vandskuring på læmur, dels fordi skadebegrebet ikke er opfyldt, dels fordi forholdet er omtalt i tilstandsrapporten.

Nærværende klage ses kun at vedrøre smårevnerne i østfacaden.

Forsikringstagerens far gjorde d. 15.05. telefonisk indsigelse over afgørelsen, og ønskede murværket besigtiget af en specialist.

Vi har imødekommet dette ønske og anmodet [firmanavn] om at besigtige ejendommen. [NN #1] fra firmaet har på grundlag af sin besigtigelse konkluderet, at der er tale om naturligt forekommende smårevner, der kræver jævnlig vedligeholdelse.

Vi har derfor i brev af 04.06. fastholdt vores afgørelse.

Forsikringstagerens far kontaktede os igen d. 04.06. og anførte, at han nu selv ville lade murværket besigtige af en specialist.

I mail af 16.06. gør han gældende, at repræsentanten fra [det undersøgende firma] ved besigtigelsen gav udtryk for en anden vurdering af årsagen til revnerne.

Vi har kontaktet firmaet, der afviser at have givet udtryk for, at forholdet er dækket af ejerskifteforsikringen. På foranledning af forsikringstagerens far blev det drøftet, hvorledes man kunne udføre reparationen, således at vedligeholdelsesfrekvensen kunne blive nedsat. Der var ikke på noget tidspunkt givet udtryk for, at forholdet adskilte sig fra andre ejendomme af samme alder og opførelsesmåde.

Vi har i brev af 20.06. videregivet kommentarerne fra firmaet til forsikringstageren, og fastholdt vores afgørelse.

*****

Foranlediget af nærværende klage har vi gennemgået sagen på ny, men finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse.

Vi har bedt [det undersøgende firma] om en detaljeret beskrivelse af mødet på ejendommen. [NN #2] oplyser, at [NN #1], der er bygningskonstruktør og murer, gennemgik ejendommen sammen med forsikringstagerens far, der også er murer. De drøftede, hvorledes væggene var opført, og [NN #1's] konklusion var, at væggene er opført som man normalt gjorde i 1959.

Væggene har små revner — ikke sætningsskader, men små revner, der kommer, fordi muren arbejder normalt. Disse revner fremkommer hyppigere i vandskuret murværk. Ved mødet blev det drøftet, hvorledes man kunne forbedre den løsning, der er udført, men der blev ikke givet udtryk for, at en sådan forbedring ville være omfattet af forsikringen.

På grundlag af vores bygningskonsulents vurdering, der er bekræftet ved vurdering foretaget af [det undersøgende firma], finder vi fortsat, at der er tale om et forhold, der ikke er egnet til at nedsætte ejendommens værdi og brugbarhed i nævneværdigt omfang. Konstruktionen er helt sædvanlig ved ejendomme af tilsvarende alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, og vandskuret murværk kræver en del vedligeholdelse.

Vi skal endvidere bemærke, at tilstandsrapporten i punkt 3.1 indeholder bemærkning om '*Mindre vandretliggende pudsrevne på facade imod øst længst mod syd. Endvidere er der under afdækning imod øst længst imod syd et par enkelte steder, hvor der er maler-afskalninger øverst.'* Forholdet har fået karakteren Kl.

Det skal bemærkes, at tilstandsrapporten er udarbejdet i oktober 2010, og forholdet er anmeldt i maj 2014.

Vi fastholder således, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, men et forhold, der hører under almindelig vedligeholdelse. Til støtte for vores afgørelse skal vi henvise til AK 75.030, AK 81.091, AK 82.846 samt AK 83.846."

Klageren har hertil i brev af 13/8 2014 til nævnet bemærket:

" – Vi mener ikke [det undersøgende firma] er et uvildigt firma, de arbejder jo som taksator for Privatsikring/Codan.
– Muren som der henvises til er ikke opført i 1959, huset er fra 1959, men den pågældende mur er fra 1987, hvor der blev lavet en ombygning/tilbygning. Hvilket også fremgår af bbr skema som er vedlagt."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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"

5. 86414

Nævnet udtaler:
Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er fra 1958, i juni 2011 og anmeldte i maj 2014, at der var mange revner i murværket på den forsikrede ejendom. Ifølge selskabets besigtigelsesrapport af 12/5 2014 består den anmeldte skade af spredte smårevner lodret og vandret i den sydlige del af ejendommens østfacade.

Det fremgår af tilstandsrapportens punkt 1 og 3, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af bygningen fandt flere små pudsrevner og afskalninger i ejendommens østlige facade, hvilket han gav karakteren K1 (mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion).

Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Nævnet finder efter det oplyste om husets alder og oplysningerne i tilstandsrapporten, at klageren ikke har bevist, at forholdet går ud over, hvad hun måtte forvente inden købet af ejendommen. Nævnet finder herefter ikke grundlag for at kritisere selskabets afvisning af at yde dækning.

Herefter og idet nævnet bemærker, at klageren ikke har bevist, at den af selskabet udmeldte specialist har givet klageren tilsagn om dækning,

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels