Ankenævnet for Forsikring

Den 3. august 2016 blev i sag nr. 89416:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Gable Insurance AG
v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S
Industrivej 2
4683 Rønnede

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Gable Insurance AG v/Husejernes Forsikring Assurance Agentur A/S. De klager ved deres advokat over, at selskabet har afvist at anerkende en anmeldt skade på husets facader som dækningsberettigende.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten og til, at den anmeldte skade ikke opfylder forsikringens skadebegreb.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1920. Forsikringen trådte i kraft den 27/6 2015 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 6/2 2015. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K2	Der er trænedbrydning i bindingsværket i tagetagen mod øst. Note: Ved besigtigelsen blev det oplyst at bindingsværket ikke er bærende og på siden mod vest er bindingsværket fjernet.
	K1	Puds på ydermure er i områder med mangelfuld vedhæftning og revner. Note: Vægoverfladerne fremstår overvejende intakte, men med at efter flere reparationer. Da der er en ældre bygning må der påregnes jævnlig reparation af ydervægge.
	K1	Der er revnedannelser i murværk mod syd og øst. Note: Forholdet vurderes uden betydning for murværkets bæreevne og stabilitet.

…

4. Fundament/sokler		
4.2 Sokkel	K1	Sokkelpuds er i områder med mangelfuld vedhæftning til underlaget. Note: Skaderne er af mindre omfang.
4.3 Udvendige trapper	K1	Der er revne i trin på trappen til kælderen.

I klagernes skadeanmeldelse af 18/8 2015 hedder det blandt andet:

> "Skaden er konstateret i .....: Beboelse
> Hvad er beskadiget og i hvilke rum? ..... : Huset på [adresse] er et pudset hus, og det har vist sig, at det forholdsvis tynde pudslag er påført ejendommen oven på en kalket overflade. Resultatet heraf er - som alle fagfolk kan bekræfte - at pudslaget ikke binder på den kalkede overflader og derfor løsner sig fra overfladen og falder af.
> Hvordan blev skaden opdaget ..... : Skaden - skaderne - er konstateret
> i forbindelse med opsætning af stillads for udskiftning af tegltaget, og besigtigelse af ejendommen sammen med [klagers entreprenør], som skal udføre renoveringen af vores ejendom. Samtidig med udskiftning og efterisolering af tegltaget ville vi få udbedret de mindre skader i den pudsede overflade, som er omtalt i Tilstandsrapporten for ejendommen. Det kunne herved konstateres, at den pudsede overflade sidder løs overalt - også på fundamenterne.
> Hvornår blev skaden opdaget? (dato og klokkeslæt).: Skaden - skaderne - er konstateret tirsdag den 18. august 2015, kl. 17.00
> Hvilken bygningsdel er beskadiget? .....: Fundamenter
> Hvilken bygningsdel er beskadiget?……..: Facader/ydervægge"

Klageren har i mail af 26/8 2015 til selskabets konsulent vedrørende konsulentens besigtigelse af den anmeldte skade anført:

> "Fra vores side, vil det være [byggeleder] der vil være til stede ved besigtigelsen. [Byggeleder] er byggeleder for [klagers entreprenør], som står for renoveringen af taget. Det er også [byggeleder] der har gjort os opmærksom på, at pudset sidder løst på hele ejendommen."

Af selskabets brev til klageren af 28/9 2015 fremgår bl.a.:

> "Forholdet er besigtiget af [taksator] den 10. september 2015.
>
> AD 1
> Ved besigtigelsen så du sammen med taksator på det anmeldte forhold.
>
> Din entreprenør fremviste taksator flere revner på dels facade, ud imod haven og del på gavl vendende ind til ejendommen på [adresse].
>
> De fremviste revner ses, at være i forskellige længder og optræder i flere områder på fremviste facader og gavle.

Taksator konkluderer at de observerede revner er almindelige bevægelsesrevner, som det kan opleves på ejendomme opført på daværende tidspunkt og med daværende benyttede byggeskik.

Da det ikke er usædvanligt, at disse revner kan forekomme, må der påregnes vedligeholdelse af dem, hvilket også bliver påpeget i tilstandsrapporten.

De observerede revner opfattes ikke, som værende af kritisk karakter for bygningens statik.

Taksator anbefaler at reparationerne udføres og at der arbejdes i bund med opgaven for at få det bedste resultat.

Forholdet er ikke dækket af ej ejerskifteforsikringen if. betingelserne punkt 3.1 samt 4.1."

Klagernes advokat har i brev af 26/2 2016 til selskabet bl.a. anført:

"Mine klienter overtog ejendommen den 1. juli 2015 og har efterfølgende konstateret løst puds på ejendommens facader. Som det fremgår af skadesanmeldelsen har mine klienter efter kontakt til fagfolk fået oplyst, at pudslaget er påført oven på en kalket overflade, hvorfor pudsen løsner sig og falder af.

Udbedring af forholdet andrager i henhold til tilbud fra [klagers entreprenør] kr. 382.542,50 inkl. moms.

Det er ikke korrekt, at forholdet omtales i tilstandsrapporten. Der omtales alene mangelfuld vedhæftning og revner på ydermure angivet med karakteren K1. Mine klienter har som følge heraf alene påregnet almindelig vedligeholdelse.

Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der er pudset på en kalket overflade, og at årsagen til jævnlig vedligeholdelse skyldes forkert anvendelse af materialerne. Mine klienter har således ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning, hvorfor I efter min bedste overbevisning har været uberettiget til at afvise at yde dækning til udbedring af facaden.

Der er tale om en skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1. Der er ligeledes ikke tale om forhold der er nævnt i tilstandsrapporten. Forholdet i tilstandsrapporten må ligeledes være forkert beskrevet, hvorfor skaden er dækket af ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 4. i forsikringsbetingelserne.

Denne opfattelse finder tillige støtte i flere afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring. Jeg henviser til nr. [76.171], [79.403], [83.453]."

Selskabet fastholdt ved mail af 7/3 2016 til klagernes advokat sin afgørelse.

Klagernes advokat har i klage af 17/5 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Efter at have overtaget ejendommen beliggende [adresse] den 1. juli 2015 konstaterede mine klient løst puds på ejendommens facader, hvilket de anmeldte overfor ejerskifteforsikringen den 18.august 2015.

Forholdet besigtiges af [taksator], den 10. september 2015 og Husejernes Forsikring meddelte afslag den 28. september 2015 med henvisning til, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringens betingelser punkt 3.1 og 4.1.

Køberne henvender sig herefter til undertegnede, som den 16. februar 2016 skriver til Husejernes Forsikring, og redegør for, at der er tale om en skade i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 og 4.1.

Jeg vedlægger korrespondance i sagen, hvor der også er vedlagt flere afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring til støtte for sagen.

Husejernes Forsikring melder tilbage den 7. marts 2016, at efter at have gennemgået på ny med taksator, mener de fortsat ikke, at sagen er omfattet af ejerskifteforsikringen, hvorfor nærværende sag fremkommer."

Selskabet har i brev af 3/6 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Taksator har fået fremvist revner, der ses at være i forskellige længder og som optræder i flere områder på de gavle og facader som taksator får forevist af entreprenøren.

De viste revner er vurderet til at være almindelige bevægelsesrevner, der er almindelige for ejendomme fra 1920'erne og almindelige set ud fra den daværende benyttede byggeskik.

Som det også fremgår af tilstandsrapporten, må der påregnes vedligeholdelse af murværket.

Taksator har endvidere ikke fundet, at revnerne er af kritisk karakter for bygningens statik.

Forholdet omkring revnerne og den løse puds opfylder ikke skadebegrebet, når man ser på intakte bygninger med samme alder og byggeskik i god stand, samt forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Den 16. februar 2016 sendes indsigelse af afgørelsen fra advokat, og der bedes om fuldmagt, hvilket bliver indsendt. Indsigelsen bliver den 7. marts besvaret, hvor vi noterer, at der under besigtigelsen ikke var mulighed for, at se om der er kalk under pudsen. Taksator kunne dog se at der tidligere var udført reparationer i partielle områder rundt om på ejendommen. Taksator kunne dog ikke fastslå om reparationerne er foretaget pga. dårlig vedhæftning.

Entreprenøren der viste taksator rundt fremviste ingen steder hvor pudsen var afskallet, så taksator kunne have set, om der er en kalket underside.

Entreprenøren er orienteret om, at det ikke er unormalt, at pudsede overflader kræver vedligeholdelse, uagtet underlagets beskaffenhed. Dog vil intervallet for reparationer være større, hvis der er en kalket underside, fordi der er mindre god vedhæftningsevne.

Vi henviser i øvrigt til Ankenævnets kendelse AK70061, hvor selskabet har fået medhold i en lignende sag, netop fordi revnerne ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder.

Der ses ikke at være nærliggende risiko for skade, da der stadig er en god og fungerende klimaskærm bag pudsen. Afskalningerne er derfor kun af kosmetisk karakter og er med reparationsintervaller i et øget omfang."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækkes**

3.1 Forsikringen dækker

- Udbedring af skade på bygningerne.

- Fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele

Manglende bygningsdele kan også være en skade. I policens forstand skal begrebet 'skade' forstås som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne værdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I policens forstand skal begrebet 'nærliggende risiko' forstås som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke foretages særligt omfattende forebyggende foranstaltninger.

…

4. Hvad dækkes ikke

Forsikringen dækker ikke:

- Forhold, der er nævnt i Tilstandsrapporten eller El-installationsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

- Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en køber ikke på grundlag af den pågældende rapport har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Klagerne overtog den forsikrede ejendom – der er opført i 1920 – i maj 2015. De anmeldte i august 2015, at deres entreprenør under et arbejde på ejendommens tag havde konstateret, at facaderne var påført et tyndt lag puds oven på en kalket overflade. Dette medfører ifølge klagerne, at pudslaget løsner sig fra overfladen og falder af.

Det fremgår af tilstandsrapporten med karakteren K1, at puds på ydermure i områder er med mangelfuld vedhæftning og revner. Endvidere er det anført, at vægoverfladerne fremstår overvejende intakte, men med a[r] efter flere reparationer, samt "Da der er tale om en ældre bygning, må der påregnes jævnlig reparation af ydervægge".

Efter en gennemgang af sagen – herunder parternes indlæg og fotos – finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet vedrørende facaderne går ud over, hvad han måtte kunne forvente på baggrund af det oplyste om anmærkningerne i tilstandsrapporten og husets alder.

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

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels