Den 22. november 2017 blev i sag nr. 91057:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade som defineret i forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1909. Klageren tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 30/6 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 8/12 2006.

Af tilstandsrapporten af 8/12 2006 fremgår det bl.a.:

"**3. Yder- og indervægge**
3.1 Facader/gavle

K1
Enkelte små revner i facade og felter hvor overflade har ringe vedhæftning.
Note: I normalt omfang ud fra alder og konstruktion. Løbende vedligeholdelse må påregnes.
...
Sælger oplysninger om ejendommen
...
1. Fundamenter/sokler
...
1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret?

Hvis ja, hvor?
Revne i puds i sydgavl er udbedret."

Klageren anmeldte den 9/7 2014, at han havde konstateret revner på ydermurene. Selskabet fik en taksator til at besigtige forholdet og fik på den baggrund udarbejdet en rapport af 19/8 2014. Efterfølgende blev der af en anden taksator den 8/1 2015 lavet endnu en besigtigelse.

Klageren har i klageskemaet af 30/6 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
I forbindelse med afskalling af maling på vores ydremure fremstår der revner forskellige steder på 3 af vores 4 murer på vores hus. Revner ser ud til at være gamle revner, som er blevet repareret med tiden og som har været gemt under malingen.

Vi mener at disse revner burde have være nævnt i tilstandsrapporten og at de ikke er lavet tilstrækkeligt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi vil have udbedret skaderne/revnerne."

Selskabet har i brev af 26/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

"Klagen vedrører selskabet afgørelse for en anmeldt skade på gavle og facaden mod vejen hvor der er opstået nye revnedannelser og hvor tidligere udbedrede revner ikke er lavet tilstrækkeligt.

Selskabet har afvist skaden, da vi ikke mener forsikringstager har påvist at der på overtagelsestidspunktet har været forhold der udgør en skade i forsikringsmæssig forstand.

Efter modtagelsen af den indsendte anmeldelse har vores taksator ... besigtiget de anmeldte skader.

Af dennes rapport fremgår det, at der er revne i gavl mod syd, gavl mod nord samt facade mod øst, ved besigtigelse kunne der konstateres revner og enkelte steder mere end andre, det kunne også konstateres at der er foretaget flere partielle reparationer på gavle og facade mod vej.

Det aktuelle forhold nedsætter ikke bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Ved et hus fra 1909 må man forvente at der kommer revner i huse af den alder.

Begrundelsen er at det er almindeligt forekommende, at der ved et over 100 år gammelt hus vil forekomme revnedannelse i facader og gavle. Dette forhold ses endvidere væsentligt fremskredent af at den generelle udtjente facadebehandling, som tillader fugt at trænge gennem klimaskærmen, med deraf følgende afskallinger og frostsprængninger.

Med hensyn til de nævnte reparationer af murværket der er foretaget før forsikringstagers overtagelses af ejendommen, er disse foretaget som udkradsning af revner og oppuds-

ning, hvilket er i tråd med datidens byggeskik og adskiller sig ikke fra bygninger med tilsvarende alder og byggeskik.

Revnerne afviger ikke fra revner på tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, ligesom forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det samme gør sig gældende for reparationer af tidligere revner, de var udbedret efter almindelig byggeskik, men på samme måde som nye revner er en vedligeholdelse påkrævet, da der ellers vil trænge fugt ind i disse, hvorefter det vil bevirke afskalning af reparationen og derved indtrængning af vand og frostsprængning af disse områder hvor der tidligere er foretaget en reparation.

En udbedring af det anmeldte forhold er ikke dækket af forsikringen, idet det er almindeligt forekommende med den slags revner i en ejendom med den alder og stand. Ligesom der på den udarbejdede tilstandsrapport er påført en K1 vedr. løstsiddende puds som kræver alm. vedligeholdelse.

Det vil sige at huset skal vedligeholdes med hensyn til overfladebehandling af klimaskærmen. En korrekt overfladebehandling er et meget vigtigt element for at forebygge revnedannelse, da disse som oftes opstår som følge af indtrængende nedbør der frostspringer og revnedannelse opstår, og vil løbende forværres, hvis overfladebehandling ikke gennemføres.

Efter taksators første besigtigelse, blev det meddelt forsikringstager, at skaden ikke kunne dækkes. Efterfølgende har forsikringstager kontaktet os og meddelt, at han ikke var enig i vor afvisning. Derefter blev der foretaget en ny besigtigelse af en anden taksator, som konstaterede at der var et sted i muren hvor et tidligere vindue var muret til, hvilket ikke var gjort korrekt, hvorfor udbedring af dette blev anerkendt som en dækningsberettiget skade. Men afgørelse for skader på facaden i form af revner blev afvisning fastholdt.

Vi mener ikke at vor forsikringstager har bevist eller godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var forhold på husets gavle og facader som udgør en skade i henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, eller nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygning af samme alder eller at der som følge af murenes forfatning ville kræve en særlig vedligeholdelse."

Klageren har i anmeldelsen af 9/7 2014 til selskabet bl.a. oplyst:

"**Beskrivelse af skaden**
Sætningsrevner er begyndt at udvikle sig. Malingen skaller af og de bliver mere og mere synlige."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 19/8 2014 fremgår det bl.a.:

"**Skadebeskrivelse**
Der er revne i gavl mod syd, gavl mod nord samt facade mod øst, ved besigtigelse kunne der konstateres revne i puds enkelte steder mere end andre, det kunne også ses, at der er lavet flere partielle reparationer på gavle og facade mod vej.

Det er min vurdering at forholdet ikke nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god

vedligeholdelsesstand, huset er fra 1909 og man må forvente at der kommer revner i huse af den alder.

Der er intet der indikerede at det var et forhold som har været til stede ved overtagelse af ejendommen i 2007. FT har boet i huset i ca. 7 år og var forholdet tilstede ved overtagelsen ville skaden være sket tidligere.

Jeg afviser skaden."

Af mail fra selskabets taksator af 13/1 2015 fremgår det bl.a.:

"Forholdet vedr. revnedannelse i facader og gavle på bolig og garage ..., må jeg desværre beklage at jeg er nød til at fastholde taksator ... tidligere afvisning.

Begrundelsen er at der er almindeligt forekommende at der ved et over 100 år gammelt hus vil forekomme revnedannelse i facader og gavle. Dette forhold ses endvidere væsentligt fremskredent af at den generelle udtjente facadebehandling, som tillader fugt at trænge gennem klimaskærmen, med deraf følgende afskallinger og frostsprængninger.

Med hensyn til de nævnte reparationer af murværket der er fortaget før jeres overtagelses af ejendommen, som er fortaget som udkradsning af revner og oppudsning, er det i tråd med datidens byggeskik og adskiller sig ikke fra bygninger med tilsvarende byggeskik.
...
Ovenstående forhold vil derfor være hvad man bør forventet som almindelig vedligeholdelse med et hus med denne alder og byggeskik."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. Hvilke forhold er dækket**
3.1 Forsikringen dækker udbedring al aktuelle skader samt fysiske forhold vel 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 Iler ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.
...
4. Undtagelser fra dækningen
Forsikringen dækker ikke
- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, mediaindre 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 fået forelagt bilag fra sagen, herunder fotos.

Nævnet udtaler:

Klageren har anmeldt, at han har konstateret revner på ydermurene. Han har endvidere anført, at revnerne burde være nævnt i tilstandsrapporten.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade som defineret i forsikringsbetingelserne.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1909.

Vedrørende ejendommens facader/gavle fremgår det af tilstandsrapportens punkt 3.1 med karakteren K1:
"Enkelte små revner i facade og felter hvor overflade har ringe vedhæftning. Note: I normalt omfang ud fra alder og konstruktion. Løbende vedligeholdelse må påregnes".

Af selskabets besigtigelsesrapport af 19/8 2014 fremgår det blandt andet:
"Der er revne i gavl mod syd, gavl mod nord samt facade mod øst, ved besigtigelse kunne der konstateres revne i puds enkelte steder mere end andre, det kunne også ses, at der er lavet flere partielle reparationer på gavle og facade mod vej".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er skader ved bygningens ydermure, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.1.

Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at skaderne ud fra de fremlagte fotos ikke går ud over, hvad klageren må forvente henset til, at der er tale om en ejendom fra 1909 og det, der er i øvrigt er anført i tilstandsrapporten. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at forholdet først er anmeldt til selskabet cirka syv år efter, at klageren overtog ejendommen.

Nævnet bemærker endvidere, at ejendommens facader/gavle i tilstandsrapporten er registeret med karakteren K1, hvor det som note er angivet, at "løbende vedligeholdelse må påregnes". Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten, at sælgeren af ejendommen har udbedret en revne i puds i sydgavlen.

På den baggrund kan nævnet ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade som defineret i forsikringsbetingelserne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand