

Den 11. juli 2011 blev i sag nr. 79.083:

XXXXXXX XXXXXXXX XX
XXXXX XXX XXXXXXXX
XXXX XXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for nogle anmeldte forhold vedrørende den forsikrede ejendoms facader.

Med hensyn til det oprindelige hus (bygning A) har selskabet afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelserne, samt at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Med hensyn til tilbygningen (bygning C) har selskabet afvist at yde dækning med henvisning til, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at forholdet opfylder forsikringens skadedefinition, samt at forholdet muligt er omfattet af håndværkerens garanti.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1929, og at der i 2004 blev opført en tilbygning. Klagerne tegnede på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 24/9 2004 ejerskifteforsikring med ikrafttræden 15/10 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Den bygnings-sagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
...	A	3.1 Facader/gavle	Ydervæggene er udført med bindingsværk, beklædt med slaggeplader på begge sider og afsluttet med pudslag. Erfaringen med denne konstruktion er, at der kan opstå fugtophobninger i den skjulte trækonstruktion og efterfølgende nedbrydninger. På grund af fugt- og temperaturbevægelser kan der opstå revnedannelser og afskalninger i det udvendige pudslag. Der må således påregnes løbende vedligeholdelse af den udvendige overflade. Ved eftersynet var der ingen tegn på skader, En del af bindingsværket er frilagt ved overgangen til tilbygningen. Denne del af bindingsværket er uden skader.

...

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

	Bygn.:	Kommentar
...		
3.0 Yder- og indervægge		
Andet:	A	Bindingsværk med pudsede slaggeplader
Bagmur - Andet; Type:	A	Slaggeplader med puds
...		
Formur - Andet; Type:	A	Slaggeplader med puds
Formur - Murværk med puds	C"	

Klagerne anmeldte den 30/3 2007 telefonisk til selskabet, at puds sprækkede og faldt af. I brev af 3/9 2007 uddybede de forholdet, idet de angav, at der opstod revner og afskalninger på det oprindelige hus (bygning A), og at pudset på tilbygningen (bygning C) krakelerede og faldt af.

En ingeniør havde på klagerens foranledning besigtiget ejendommen den 21/8 2007. Af hans notat fremgår bl.a.:

"Konstruktionsbeskrivelse:

Den anvendte byggemetode med slaggeplader på bindingsværk er som anført i hussynsrapport kilde til mulige revner hvilket medfører løbende vedligehold. Den afsluttende puds er udført som en ca. 20-25mm puds på kyllingenet. Nettet er fæstnet til slaggepladerne. Pudsen fremstår nubret og med reparationsfelter. Pudsoverfladen er malerbehandlet. På tilbygningen er facaden bestående af lecabetonblokke med begrænset berapning. Berapningen er meget ujævn. Begge overflader var nymalet ifm. overtagelse.

Tilstandsbeskrivelse:

Oprindeligt hus:

Der er som følge af løbende revnedannelse sket en blotlægning af den problematiske konstruktion med puds på underliggende slaggeplade. Det ses nu at der ingen vedhæftning er mellem puds og slaggeplade udover nogle rustne fastgørelser af kyllingenettet. Dette betyder

at pudslaget flere steder er afskallet. Ved en bankeprøve kan det konstateres at den manglende vedhæftning mellem slaggeplade og puds er generel på facaden.

Tilbygning:

Facaden er smuldrende i malerbehandling og puds som følge af tilsyneladende fejlagtig anvendt puds på facaden. Der kan derudover konstateres revnedannelse i gavlfacade samt i dørfals hvilket kunne indikere fejl i fundering.

Afhjælpningsforslag:

Pudslag på eksisterende facade skal afhugges i sin helhed for en korrekt nypudsning evt. ved suppleret af en Rockwool Facade plade på 50mm eller mere. Herved vil fremtidige ravnedannelser i facaden mindskes."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 20/9 2007 og bemærkede i brev af samme dato til klagerne, at det af tilstandsrapporten fremgik, at konstruktionen stillede særlige krav til vedligeholdelse, og at der ikke sås tegn på, at klagerne havde foretaget vedligeholdelse i deres ejertid. Han bemærkede endvidere, at bygning C ved besigtigelsen ikke var færdigmeldt.

Hertil bemærkede klagerens advokat i brev af 8/11 2007 til selskabet, at bygning C var færdigmeldt til kommunen den 2/7 2004, og at forholdet efter deres opfattelse var forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet det blot var omtalt i en note og ikke havde fået en karakter.

Af klageskemaet dateret den 19/9 2010 fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...

Anmeldelse af skader på husfacader i henhold til Ejerskifteforsikring (bilag ...). Skaden er delt op i to forhold der vedrører henholdsvis pudslag på det oprindelige hus og puds på den nye tilbygning. Tryk afslog at dække de anmeldte forhold:

Oprindelige hus

Da der, allerede 1-2 år efter overtagelsen af huset, opstod revner og afskalninger af pudslag flere steder på husets facade kontaktede vi nogle murere for at drøfte omfanget af reparationerne. Murerne udtrykte samstemmigt at det ikke er tilstrækkeligt at reparere det udvendige pudslag; men at hele den udvendige skal af huset skal fjernes og genetableres, idet denne består af en form for puds samt trådnæt, som ikke har vedhæftning i underlaget. Altså en større reparation end blot almindelig vedligeholdelse. Dette står i modsætning til hvad der er beskrevet i tilstandsrapporten (bilag ...) som '...løbende vedligeholdelse af den udvendige overflade' samt at der ved eftersyn 'var ingen tegn på skader'. Disse forhold burde have været angivet som "K3" eller 'UN', eftersom en fagmand ved en bankeprøve ville have kunnet konstatere at pudslaget uden på slaggepladerne ingen vedhæftning havde og altså allerede ved overtagelsen af huset har været et kritisk forhold.

Ifølge Trygs afslag (bilag ...) skulle vi via Tilstandsrapporten være gjort bekendt med denne 'problemfylde konstruktionsopbygning som stiller store og særlige krav til vedligeholdelse'; men tilsvarende ordlyd er ikke anvendt i Tilstandsrapporten! Desuden er vi efterfølgende, via en genbo, blevet gjort bekendt med at der under tidligere ejer har været problemer med facaden; men (reparationer af) disse har i så fald ikke været synlige da huset fremstod nymalet ved overtagelsen.

Nye tilbygning

1-2 år efter overtagelsen af huset var der revnedannelser i facaden samt puds der krakelerer og falder af. Fejlagtigt puds er tilsyneladende anvendt. Tilbygningen stod færdig umiddelbart inden vores overtagelse af huset og der er intet nævnt i tilstandsrapporten. Tryg afslår anmodningen med den begrundelse at tilbygningen ikke var færdigmeldt (bilag ...); men det var den (bilag ...)!

I forbindelse med disse skader har vi haft ingeniør ... til at besigtige ejendommen (bilag ...). Advokat ... har bistået ifm anmodning om Trygs revurdering af sagen (bilag ...).

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...

At forsikrings-selskabet dækker skaden, dvs bekoster nye facader på huset."

Selskabet har i brev af 12/10 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Ejendommen

Oprindelig bygning (bygning A):

Bygningen er opført i 1929 efter gængs byggemetode. Ydervæggene består af slaggeplader på bindingsværk med afsluttende pudslag på kyllingenet, som er fæstnet til slaggepladerne. Puds- overfladen er malerbehandlet.

Tilbygning (bygning C)

Bygningen er opført i 2004. Facaden består af lecabetonblokke med berapning.

Begge bygninger var nymalet ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Argumentation

Der er tale om en ejendom, der er opført efter gængs byggemetode i 1929 med en tilbygning fra 2004.

Vores kunde anmelder 2½ år efter overtagelsen af ejendommen, at puds på facaderne sprækker og falder af.

Bygning A

På kundens foranledning har en ingeniør besigtiget ejendommen og udarbejdet notat om facaderne. Af notatet fremgår det bl.a., at: *'Den anvendte byggemetode med slaggeplader på bindingsværk er som anført i hussynsrapport kilde til mulige revner hvilket medfører løbende vedligehold'*.

Ingeniøren beskriver endvidere, at der som følge af løbende revnedannelse er sket en blotlægning af den problematiske konstruktion, og at der nu ikke er nogen vedhæftning mellem puds og slaggeplade udover fastgørelser af kyllingenettet.

Ifølge vores taksator beskriver ovenstående en normal konstruktion for ejendomme af samme alder og med samme byggemetode. Den anvendte metode var gængs byggeskik på opførel-

sestidspunktet, og det er kendt, at konstruktionen kræver løbende og skærpet vedligeholdelse af revnedannelser.

Ved besigtigelsen bemærkede vores taksator endvidere, at der ikke kunne ses tegn på vedligeholdelse af facaderne i vores kundes ejertid.

På baggrund af de byggetekniske oplysninger er det vores vurdering, at der ikke er tale om et forhold, der opfylder forsikringens skadedefinition.

Der er ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Konstruktionen er udført efter gængs byggeskik, og afskalningerne er forventelige i forhold til bygningens alder. Der er efter vores opfattelse tale om almindelig forventelig vedligeholdelse af bygningen.

Det er endvidere vores opfattelse, at vores kunde i tilstrækkelig grad er gjort opmærksom på den anvendte konstruktion i tilstandsrapporten, og den byggesagkyndige har oplyst om kravene til en løbende vedligeholdelse af den udvendige overflade.

Den byggesagkyndige har beskrevet, at der på besigtigelsestidspunktet ikke var tegn på skader. Besigtigelsen er udført 2½ år før forholdet anmeldes til ejerskifteforsikringen og kort tid før vores kundes overtagelse af ejendommen, hvor denne var nymalet.

Vores taksator kunne ved besigtigelsen 3 år efter tilstandsrapporten blev udarbejdet ikke se tegn på løbende vedligeholdelse af facaderne i den mellemliggende periode.

Forholdet vurderes at være korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget dækning på ejerskifteforsikringen. Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten jf. afsnit 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Vi skal bemærke, at det foreslåede afhjælpningsforslag med bl.a. Rockwool Facade plader er en væsentlig forbedret og nyere konstruktion end den anvendte.

Der er efter vores opfattelse ikke tale om et forhold, der opfylder skadedefinitionen, og forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Bygning C

Bygningen er opført i 2004 og var således kun 3 år gammel på skadetidspunktet. Ingeniørnotatet beskriver, at facaden er smuldrende i malerbehandlingen, men vi har ikke modtaget oplysninger om årsagen til dette.

I klagen til ankenævnet anfører vores kunde, at der tilsyneladende er anvendt forkeret puds, men dette ses ikke at være dokumenteret og vores taksator kan ikke bekræfte dette.

Vi er enige i, at der henset til bygningens alder kan være tale om en skade, som opfylder forsikringens skadedefinition.

Vores kunde har imidlertid ikke sandsynliggjort eller dokumenteret årsagen til afskalningen, og det har derfor ikke været muligt at tage stilling til, om forholdet opfylder forsikringens skadedefinition.

Bevisbyrden for, at der er tale om dækningsberettigede forhold, påhviler i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 forsikringstager.

Det vil sige, at det påhviler vores kunde, at påvise årsagen til en dækningsberettiget skade.

Da bygningen kun er 3 år gammel, vil eventuel forkert anvendt puds eller lignende være omfattet af håndværkers garanti, hvilket vi tidligere har gjort vores kundes advokat opmærksom på og opfordret til at gøre en eventuel garanti gældende.

Vi har imidlertid ikke modtaget information om, at en garanti er forsøgt gjort gældende og eventuelt resultatet af dette, ligesom vi ikke har modtaget oplysninger om, at det ikke har været muligt at gennemføre et sådan krav.

Hvis det ikke har været muligt at få forholdet udbedret via håndværkers garanti, opfordrer vi vores kunde til at indsende dokumentation for, at det ikke har været muligt at gennemføre kravet.

Forsikringen dækker ikke forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti. Dette fremgår af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.5.

Når vi har modtaget de ønskede oplysninger om garanti og årsag til afskalningen, vil vi tage endelig stilling til en eventuel forsikringsdækning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"3. Hvad dækker forsikringen?

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de sikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Bemærk

Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldstgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

...

4.5

Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

...

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos af det oprindelige hus og tilbygningen.

Nævnet udtaler:

Det oprindelige hus (bygning A)

Det er i tilstandsrapporten noteret, at konstruktionen af bygning A's facader medfører, at der erfaringsmæssigt kan opstå revnedannelse og afskalning af det udvendige pudslag på grund af fugt- og temperaturpåvirkninger, hvorfor der må påregnes løbende vedligeholdelse. Henset til disse oplysninger og til den oprindelige ejendoms alder finder nævnet, at klagerne ikke har godtgjort, at det nu påberåbte forhold går ud over, hvad de måtte forvente. Nævnet finder derfor ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning som sket.

Tilbygningen (bygning C)

Henset til tilbygningens alder udgør revnedannelsen og pudsafskalningen på tilbygningen efter nævnets opfattelse en skade i henhold til forsikringsbetingelserne. Da det ikke ses, at klagerne har forsøgt at gøre en eventuel garanti fra entreprenøren gældende, kan nævnet dog ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Nævnet har bemærket, at selskabet er indstillet på, at revurdere forholdet vedrørende bygning C, såfremt klagerne fremlægger oplysninger om, at forholdet er søgt dækket af en garanti.

8.

79.083

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
udskriften bekræftes

Henning Jønsson