

Den 17. oktober 2011 blev i sag nr. 79.403:

XXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX XX
 XXXXXX XXXXXXXXXXXX
 XXXXXXXX XX
 XXXX XXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
 Klausdalsbrovej 601
 2750 Ballerup

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 ekstrasisikring i Tryg Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for afskallet puds på ydervægge og sokkel.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der i policen er taget forbehold for de anmeldte skader.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2008, og at klagerne overtog ejendommen den 1/11 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 8/7 2009. Heraf fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
1. Fundamenter/sokler		
1.1 Udvendigt terrænfald	K1	- Der ses ikke niveaufri adgang via hoveddør (myndighedskrav).
1.2 Sokkel	K1	- Sokkel ses med svindrevner/revner i flere pos.
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	- Der ses smårevner og afskalninger i vandskuret murværk.

3.3 Læmure

K1

Der ses begyndende revnedannelser mellem læmur og hovedhus.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

K0: Kosmetiske skader

UN: Bør undersøges nærmere.

K1: Mindre alvorlige skader

(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

K2: Alvorlige skader

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Den 28/4 2010 anmeldte klagerne til selskabet, at pudsens faldt af facaden. De oplyste i mail af 24/5 2010, at skaden skete hen over vinteren, da det var frostvejr.

En murermester besigtigede på klagernes foranledning murværket og bemærkede, at ydermuren ingen ventilationsåbninger havde. Derudover anførte han i mail af 3/7 2010 til klagerne bl.a. følgende:

"Her er lige lidt på skrift efter at have kigget på dit hus, hvor vandskuring falder af facademuren.

- årsagen til at vandskuringen falder af er for mig og se at, murværket ikke er muret op med trykket fuger og efterfølgende kostet af... men derimod er murværket muret op uden og trykke fugerne og derefter har man fejlagtigt vasket murværket med vand som bevirker at man danner en kalkhinde på murværket som forhindrer en god vedhæftning af vandskuringen.

ydermere har jeg mistanke om

- at der mangler fugtspærre over alle vinduer og døre, eftersom der er saltudblomstringer på undersiden af tegloverliggerne.
- der er monteret en skjult jernstolpe på et udvendigt hjørne ved haven, den kan lige skimtes igennem murværket og den er ikke i rustfast jern, hvilket kan bevirke at murværket løfter sig med tiden.
- zinkkanten langs tagkanten er monteret helt op af facadevæggen hvilket ikke er tilstrækkeligt til beskytte murværket og lede regnvand væk fra facademuren
- sålbænkene er udført og afsluttet forkert
- jeg synes det er mistænkeligt at der er sætningsrevner ved læmur samt glasparti mod parcelvej."

Selskabet afviste at yde dækning med henvisning til, at forholdet var omfattet af et forbehold i policen og bemærkede, at klagerne havde fået et afslag i købesummen.

Klagerne har indbragt sagen for nævnet ved klageskema underskrevet den 11/11 2010.

Heraf fremgår bl.a.:

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

Kort tid efter vi flyttede ind i vores hus i november 2009 lagde vi mærke til at pudsens begyndte at falde af ydervæggene og soklen. Vi anmeldte skaden til vores ejerskifteforsikring, da det firma som byggede huset er gået konkurs, og vi kan derfor ikke benytte 5 års garantien, selv om huset stod færdig i 2008. Tryg forsikring har af flere omgange afvist at dække skaden med henvisning til en undtagelse i ejerskifteforsikringen. Senest har vi fået afvist vores klage i Trygs egen kvalitetsafdeling. Vi mener ikke at vi på baggrund af den karakter skaden har fået i tilstandsrapporten har kunnet forudse at skaden ville blive så omfattende som den er.

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

Vi ønsker at Tryg forsikring anerkender skaden som dækningsberettiget under ejerskifteforsikringen, og at vi derved kan få udbedret skaden uden store økonomiske konsekvenser for os. Vi mener ikke at vi på baggrund af den foreliggende tilstandsrapport har kunnet forudse skadens omfang, og har derfor heller ikke været i stand til at vurdere rimeligheden af de undtagelser Tryg har angivet i forsikringen. "

Selskabet har i brev af 7/12 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde har anmeldt afskalning af facade og sokkel på ejendommen, der er opført i 2008.

Forholdet blev i første omgang afvist med henvisning til noter i tilstandsrapporten, og vi henviste kunden til at rette henvendelse til entreprenøren, da huset er under 5 år gammelt. Det har senere vist sig, at entreprenøren er gået konkurs, hvorfor kravet ikke kan rettes dertil.

Kundens muremester har vurderet, at afskalning skyldes fejl ved fuger og behandling af murværket ved husets opførelse.

Vi er enige med vores kunde i, at tilstandsrapportens bemærkning ikke er fyldestgørende i forhold til afskalningernes årsag. Bemærkningen i tilstandsrapporten begrundes således ikke i sig selv, at forholdet ikke er dækket af forsikringen.

I forbindelse med indtegningen har vi imidlertid påført policen særlige vilkår for ejerskifteforsikringen på baggrund af tilstandsrapportens bemærkninger.

...

Det er derfor vores opfattelse, at de i tilstandsrapporten bemærkede afskalninger på sokkel og facader/gavle, samt årsagen hertil og følgerne heraf, er undtaget forsikringsdækning jf. policens særlige vilkår.

Det er derfor ikke relevant, hvorvidt bemærkningen i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet eller ej, da forholdet er undtaget forsikringsdækning i henhold til policens særlige vilkår, som undtager årsagen til samt følgerne af afskalningerne.

De særlige vilkår fremgik af tilbud på ejerskifteforsikring af 23. september 2009 og er noteret på selve policen, som vores kunde har modtaget ved forsikringens ikrafttræden.

På baggrund af sagens oplysninger fastholder vi, at det anmeldte forhold er undtaget forsikringsdækning jf. policens særlige vilkår."

Hertil har klagerne i brev af 21/12 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Da vi havde set annoncen for huset kørte vi forbi huset og så på det uden mægleren til stede og vi blev så begejstrede for det at vi samme aften, sendte et tilbud via mæglerens hjemmeside. Her valgte vi at tilbyde 2.500.000 kroner, svarende til et afslag på 98.000 kroner. Vi havde på daværende ikke noget belæg for at få et afslag i prisen, men gjorde det ene og alene for at se om vi kunne presse prisen.

Da vi efterfølgende gennemgik huset med mægleren konstaterede vi at der var problemer med blandt andet enkelte døre som blandt som anført i tilstandsrapporten og herudover var der ikke nogen skabsindretning i bryggerset, som ellers anført i boligannoncen. Det var disse ting der lå til grund for formuleringen vedrørende prisafslaget i købsaftalen. Der har på intet tidspunkt i forbindelse med handelen været snak om murværkets tilstand.

Vi finder det desuden forbløffende at Tryg Forsikring nu anerkender at tilstandsrapportens bemærkning om afskalningen ikke er fyldestgørende. Det er første gang vi bliver gjort bekendt med at selskabet er enige med os på det punkt Vi mener i den anledning ikke at det kan være rigtigt at Tryg Forsikring kan lave et forbehold, når vi ikke på nogen som helst måde har kunnet vurdere at situationen har udviklet sig som den har."

Af policen fremgår:

"Ejerskifteforsikring

Forsikringen dækker ikke årsagen til og følger af skade der kan henføres til tilstandsrapporten Litra A: **1.1-1.2-3.1-3.3-4.3-8.11** Litra B: 3.2"

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen

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, 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.

...

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."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos af huset.

Nævnet udtaler:

Forsikringen er tegnet med forbehold for årsagen til og følgerne af skade, som kan henføres til stort set alle K-betegnelser over K0 i tilstandsrapporten. Forholdene er ikke nærmere begrundet. Der henvises bl.a. til tilstandsrapportens oplysninger om revner i soklen samt smårevner og afskalninger i det vandskurede murværk.

Efter nævnets opfattelse er det af selskabet formulerede forbehold for sokkel og facader af en sådan generel karakter, at det ikke er i overensstemmelse med dækningsområdet for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 1.

Henset til ejendommens alder og afskalningens karakter og omfang, finder nævnet, at der foreligger en skade, hvis reelle betydning klagerne ikke på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger har haft mulighed for at tage højde for. Selskabet har derfor ikke været berettiget til at afvise at yde dækning for det anmeldte forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende, og selskabet skal på den baggrund genoptage sagens behandling og udbetale klagerne den erstatning, som de herefter har krav på.

Marianne Højgaard Pedersen
formand