

Den 27. maj 2013 blev i sag nr. 83.654:

XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXX
XXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

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 Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for utæt murværk i gavl.

Selskabet henviser til, at forholdet ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, samt at klageren ikke har bevist, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet.

Den forsikrede ejendom er opført i 1950. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr. 12/6 2009 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 18/5 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Bygningen er kvalitetsbyggeri i gode materialer og god håndværksmæssig kvalitet og den generelle vedligeholdelsesstand er god. Der er dog konstateret enkelte skader i primære bygningsdele. Bygningen fremstår som oprindeligt opført uden væsentlige ændringer.

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

A

Beboelse

Karakter:

K1

Registrering og note:

...

2. Kældre/krybekældre/terrændæk

2.2 Vægge

Der er fugtopstigning i kældervægge.

Note: Det er almindeligt forekommende i byg-

2.

83.654

ninger af denne alder, og der må påregnes løbende udbedringer, fordi konstruktion ikke er sikret mod grundfugt.

K3 Kældervægge i rum mod sydøst er beklædt med polystyrenplader. Der kunne ikke måles lidt forhøjet fugtindhold men der kan være risiko for mug/skimmel bag pladerne.

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K1 Der er revner i gesims ved nordvestlige hjørne og mod syd.

3.6 Indvendig vægge

K1 Indvendig beklædning er med cellutexplader i stue og der er revner i enkelte pladesamlinger. Note: Beklædning med cellutexplader er uhenigtsmæssigt, da denne type plader kan udvikle kraftig røg ved brand."

Klageren anmeldte den 6/1 2012, at han havde konstateret, at der trængte vand ind gennem den vestvendte væg på hans ejendom.

Skaderne blev den 16/2 2012 besigtiget af en murer, der i rapport af den 16/2 2012 bl.a. anførte:

"Murværket fremstår generelt god stand.

Der er i felter bag radiatorer der sidder forsænket i muren, konstruktion med 110 mm facademur med en form for træbeton direkte mod facademur .

Facademuren er i 2011 behandlet med Sylan.

Der er 2 problemstillinger.

1.0 Opbukket pap i murværk er ikke udført korrekt ved partier ved radiatorer, hvor der sidder træbeton direkte mod facaden. Denne træbeton er fugtskadet og er uegnet her. Der var ved nordvest hjørne fugtproblemer der kan skyldes utætte samlinger ved fugtspærre.

...

2.0 Det er et kendt problem at efterisolering kan medføre problemer, Hulmursisolering i murværk med ikke-frostfaste og/eller diffusionstætte facadesten eller overfladebehandlinger (figur 2) kan medføre afskalninger fra og revner i mursten, puds og maling. Ændring i fugtbalancen kan medføre fugtphobning i hulmuren og dermed:

- fugtskjolder, skimmelvækst og misfarvning på indvendige vægge [13],
- fugtskjolder og saltudslag på blankt murværk."

3.

83.654

Selskabet gav tilsagn om at dække udgifterne til ilægning af manglende murpap ud for radiatornicher samt udskiftning af gulvtæppe i kælder. Selskabet afviste imidlertid at dække udgiften til udbedring af fuger i murværket.

Af bygningsrapport udarbejdet af arkitekt den 2/5 2012 fremgår bl.a.:

"Besigtigelsen er foretaget visuelt. Dog er der foretaget udtagning af sten / plast for at besigtige vestgavlens hulmur.

...

Ad. 3. Generelt:

Angående vestgavl er dette ikke nævnt i tilstandsrapporten, at fuger er let nedbrudte i overflade, og der er ikke nævnt noget om, at der er skiftet mursten på vestgavl samt, at der er andre skader i murværk på vestgavl. Jeg vedlægger det nye bilag (vedlagt) til tilstandsrapporten for huseftersyn fra den 1. maj 2012, her beskrives ikke noget om at være på vagt over for utæt murværk. Historisk har vi bygget med tegl siden 1100 tallet i vores kirker og slotte, så der er ikke tale om et nyt og uprøvet materiale, men et materiale vi har stor erfaring med og har meget erfaring med, hvordan det opfører sig ude / inde og på forskellige årstider, og hvordan det skal vedligeholdes og passes.

Ad. 4. Konklusion:

Vestgavl fremtræder hel og pæn når den iagttages som helhed. Ved nærmere fokus kan det konstateres, at vestgavl er fugtbehandlet, lidt mørkere farve. Det kan ligeledes konstateres, at enkelte mursten er udskiftet på grund af frostskafer.

Da jeg besigtiger huset, er der taget mursten ud over kældervindue og under stuevindue mod vest. Det kan også konstateres, at fuger ved let påvirkning med en skrueetrækker er løse og meget porøse.

Forslag:

Det er nødvendigt med en omfugning af vestgavlen.

Det er ligeledes nødvendigt at murpap eftergås og fornyes, hvor det mangler mellem sokkel og vestgavl.

Samtlige fuger skal kradses ud i ca. 2-3 cm dybde, koster og tørres, derefter fuges med en bakkemørtel der blandes 1:8. Fugningen udføres, når murværk er let opfugtet med fugeske, der presser mørtlen ind i murværket og der afsluttes med at trykke fuger med rør eller kugle. Derefter renses murværk med en let syre. Ca. 14 dage efter afsluttes hele vestgavlen med en sylanbehandling.

Øvrige skader:

Følgeskader skal ligeledes udbedres, trægulv i opholdsstue som er nedbrudt med råd på grund af fugt i hulmur.

Skade ved etageadskillelse skal udtørres og udbedres samt rør i kælder skal renses og isoleres."

Klageren indbragte efterfølgende sagen for nævnet. Af klageskemaet dateret den 25/11 2012 fremgår bl.a.:

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

Forsikringstager (FT) overtog ejendommen ... i 2009. Siden da har FT i 2012 konstateret massiv vandindtrængen gennem vestvendt facade. FT har ladet sagen undersøge ved Murer

... (findes i bilag ...). Arkitekt ... (bilag ...) og senest Murerfirmaet ... (bilag ...). Årsagerne til vandindtrængen vurderes samlet set at være manglende murpap i radiatorniche samt den dårlige tilstand af fuger og mursten i den vestlige gavl. FT har fået delvist medhold og tilsagn om dækning af manglende murpap under radiatorniche samt udskiftning af gulvtæppe i kælder. TRYG har afvist at dække udbedringen af fuger blandt andet med henvisning til at bygningens tilstand ikke afviger nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er FT argument at forholdet omkring tilstanden af den vestvendte gavl er klart ufyldstgørende beskrevet i tilstandsrapporten eftersom forholdet overhovedet ikke er nævnt. FT mener ikke at man 'på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning' jf. akt 4.1. i polisen (bilag ...). FT stiller sig undrende overfor at den vestvendte gavl der jf. vurderingen i bilag ... kræver en komplet udskiftning af fuger og sten ikke er nævnt med ét ord i tilstandsrapporten. FT henleder opmærksomheden [på] vurderingen i tillæg til tilstandsrapportens akt. 2. og 3. omkring bygningens og ydervægges gode stand (bilag ...) samt FT tiltag for at udbedre skaderne i perioden 2009 - 2012 (se bilag ...). Samlet set betyder det at FT har handlet i god tro og har vedligeholdt bygningen der er vurderet i god stand. TRYG anfægter at blandt andet i deres svar på klage af 14. November at skaden først er anmeldt to-et-halvt år efter overtagelsen samt sår tvivl om skaden var tilstede ved overtagelsen. FT er vidende om at skaden var til stede da FT overtog ejendommen af to årsager: 1) FT konstaterede kort efter overtagelsen i 2009. at gavlen af tidligere ejer er behandlet med silikone, hvilket stadig kan ses. 2) Fugtskader (rådske i stuegulv, skade på gulvtæppe og væg i kælder samt frostsprængte mursten) konstateredes allerede i 2009. Skaden anmeldtes ikke før 2012 eftersom FT indtil da forsøgte at udbedre de forhold der var nævnt i tilstandsrapporten (råd i vinduer) som kunne give anledning til de iagttagede skader på stuegulv og kældergulv/væg.

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

FT ønsker at TRYG erkender at forholdet omkring tilstanden af fuger og sten i den vestvendte gavl er klart ufyldstgørende beskrevet i tilstandsrapporten som forudsætning for at ejerskifteforsikringen efterfølgende dækker udbedringen af den vestvendte gavl efter gældende afskrivningstabel."

Selskabet har i brev af den 18/12 2012 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Kort sagsfremstilling.

...

Efter modtagelse af samtlige rapporter besigtiger vores taksator ejendommen den 1. marts 2012.

Den 30. marts 2012 sender vores taksator et brev til vores kunde, hvor vi accepterer, at dække udbedringen af murværket ud for radiatorniche, hvor der ikke er udført korrekt ilægning af murpap til bortledning af indtrængende nedbør.

Samtidig oplyser vi omkring vestgavlen generelt, at dette ikke kan anerkendes som dækningsberettigende skade, idet forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, samt da vi ikke finder det dokumenteret, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Den 17. april 2012 sender vores kunde en e-mail til vores taksators e-mail adresse; men da taksatoren er på ferie på det tidspunkt, modtager skadeafdelingen først kommenterer fra taksatoren den 22. maj 2012, hvorefter vi den 11. juni 2012 besvarer henvendelsen.

I dette brev fastholder vi, at den manglende murpap er omfattet af dækningen; men at forholdet omkring vestgavlen ikke er dækningsberettigende over forsikringen. Endvidere meddeler vi, at et nyt forhold omkring rådskadet gulv ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, da der ikke kunne konstateres aktivt råd, samt da det konstaterede ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herefter er vi i telefonisk kontakt med kunden den 14. juni 2012, samt den 22. juni 2012, hvor vi fastholder de tidligere afgørelser, herunder at gulvet var knastørt ved vores besigtigelse.

...

Argumentation

de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde overtog ejendommen den 12. juni 2009, samt at vores kunde den 6. januar 2012 eller mere end 2½ år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte forholdet til os.

Ejendommen er fra 1950, og er opført med de daværende materialer og efter den byggeskik, der var på daværende tidspunkt, idet det dog er konstateret, at der mangler murpap, hvilket vi har accepteret som dækningsberettigende skade.

Vores kunde har anmeldt, at der er fugtgennemtrængning fra vestfacaden, samt at fugerne på vestfacaden er porøse.

Af betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring punkt 3 fremgår det, at en dækningsberettigende skade er defineret som 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.

Det vil med andre ord sige, at for at konstatere, om et forhold er dækningsberettigende over forsikringen, skal det vurderes, om det pågældende forhold afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Samtidig fremgår det af betingelserne samme sted, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ud fra de foreliggende oplysninger kan det konstateres, at facaden er opført på den måde, som man opførte facader på i 1950, og det er fortsat vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder.

Samtidig er det vores opfattelse, at det skaden ikke var til stede ved overtagelsen, samt at risikoen for opfugtningen ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Der har siden vores kundes overtagelse af ejendommen været hårde vintre, samt somre med kraftig regn, der helt naturligt har slidt på den vestvendte facade, og der har ikke ved vores besigtigelser været tegn på, at der har været udført reparationer eller vedligeholdelse af facaden efter overtagelsen af ejendommen.

Ud fra det foreliggende finder vi det således ikke dokumenteret, at der var ødelagte facadefuger ved vores kundes overtagelse af ejendommen, eller at facadefugerne afveg nævneværdigt fra tilsvarende facadefuger af samme alder, da I overtog ejendommen.

Med hensyn til kendelse nr. 73.940, som vores kunde henviser til i klagen til Kvalitetsafdelingen, fremgår det, at køberen af ejendommen konstaterede forholdet omkring fugerne umiddelbart efter overtagelsen af ejendommen, og kendelsen er derfor ikke sammenlignelig med denne sag, hvor det først konstateres flere år efter overtagelsen af ejendommen."

Klageren har i brev af den 2/1 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

1.1. I skrivelsen fra 18 December skriver TRYG på side fire, tredje afsnit: 'Samtidig er det vores opfattelse, at skaden ikke var til stede ved overtagelsen, samt at risikoen for opfugtningen ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen'. Det er afgørende for sagens udfald, at der ikke er tvivl om hvorvidt skaden var til stede ved overtagelsen. Derfor vil jeg forsøge at dokumentere at skaden var tilstede ved overtagelsen i 2009.

1.1.1. Jeg vedhæfter et bilag der dokumenterer at der blev udført reparationer relateret til fugtskaderne på vestgavlen umiddelbart efter overtagelsen i 2009 af murer ... Jeg finder det hermed dokumenteret at der allerede i 2009 konstateredes følgeskader af en opfugtning af den vestvendte gavl.

1.1.2. Undertegnede vedhæfter endvidere et bilag med billeder der viser tidligere ejers brug af en silikone-lignende masse der er påført dele af vestgavlen. Billedet er taget i 2012, men massen var til stede ved overtagelsen af huset, hvilket også kan konstateres på det falmede udseende. Jeg har ikke tænkt mig at lade foretage en analyse af massens alder. Jeg vil lade oplysningerne indgå som lægmands anskueliggørelse af, at tidligere ejer har forsøgt at fugtsikre den vestvendte facade. Det er min vurdering at dette som minimum indikerer at der har været problemer med fugtindtrængen før 2009 hvilket tidligere ejer har forsøgt at udbedre med denne noget utraditionelle metode. Dette er ikke nævnt i tilstandsrapport, heller ikke under sælgers oplysninger.

1.1.3. Jeg vedhæfter et billede taget den 28. oktober 2009, der viser fugtskader (de mørke plamager) på pudset indvendigt. Billedet er taget under renoveringen af stueetagens væg mod vest. Det blyindfattede vindue blev skiftet i 2009, hvilket kan dokumenteres. Jeg finder det hermed dokumenteret, at der i 2009 var tegn på tidligere fugtskader på den vestvendte gavl.

2. På baggrund af oplysningerne i pkt. 1. finder jeg det nu dokumenteret at både skaden samt risikoen for yderligere skader var tilstede ved overtagelsen i 2009."

Selskabet har i brev af den 28/1 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Brevet har været forelagt vores taksator til kommentar.

Af disse kommentarer fremgår det blandt andet, at det kendetegnende for vestgavlen på ejendommen er:

- med en alder på over 60 år er det forventeligt, at mursten og murstensfuger fremstår med slid, hvorfor der ikke længere er optimal konstruktiv beskyttelse i forhold til vejr-påvirkning
- med en udsat placering direkte mod vest og meget lidt beskyttelse fra tagudhænget vil mursten og murstensfuger slides hurtigere end ved anden placering og med udhæng, og

- den konstruktive beskyttelse mod vejrpåvirkninger vil derfor aftage hurtigere end ved facader/gavle i anden retning og med beskyttelse fra udhæng
- gule mursten har kortere levetid end røde mursten, hvorfor der efter godt 60 års placering i udsat miljø må forventes skærpet vedligeholdelse, f.eks. i form af, at mursten udskiftes. Dette ses også på denne ejendom, hvor der gennem tiden er foretaget udskiftning af mursten.
 - I takt med at mursten og murstensfuger påvirkes af slid og ælde stiger naturligvis behovet for vedligeholdelse, såsom udbedring af fuger, udskiftning af diverse mursten og eventuelt imprægnering af mursten. Det er åbenlyst, at denne vedligeholdelse i form af udskiftning af sten allerede er startet for nogle år siden, og det er næppe usandsynligt, som vores kunde antyder, at der også tidligere er foretaget en imprægnering af gavlen. Derfor er det heller ikke utænkeligt, at der allerede inden overtagelsen har været en vis fugtindtrængning på grund af svækkelsen i den konstruktive beskyttelse eller blot som følge af almindelig forekommende kuldebroer og lignende i en ejendom med væsentlig lavere isoleringsniveau end en nyere ejendom - det adskiller sig ikke fra andre tilsvarende udsatte gavle af samme alder, type og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er dog også vores vurdering overvejende sandsynligt, at forholdet er stærkt forværret efter overtagelsen på grund af de lange, kolde vintre, vi har været igennem de seneste år.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det således fortsat vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret på ejendommen ikke afviger så nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig vedligeholdelsesstand, at det nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.

Vi må derfor fastholde, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herudover fastholdes det tidligere fremførte i sin helhed."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"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.

8.

83.654

...

4.6

Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

4.7

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

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at murværket i vestgavlen er utæt, og at dette forhold i hvert fald er en medvirkende årsag til vandindtrængen, og at der således er tale om en skade, der går ud over, hvad der kan forventes, også når husets alder tages i betragtning. Det lægges videre til grund, at forholdet ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, og det findes efter oplysningerne i sagen godtgjort, at problemerne med vestgavlen også var til stede ved klagerens overtagelse af huset.

Nævnet finder derfor, at klageren har krav på dækning af udgifterne til udbedring af skaden, idet der dog som følge af gavlens alder skal tages hensyn til sparede vedligeholdelsesudgifter.

Efter en samlet vurdering fastsættes den erstatning, som selskabet skal betale til halvdelen af udgifterne til udbedring af skaden.

Ankenævnet for Forsikring

9.

83.654

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal betale halvdelen af udgifterne til udbedring af utæt murværk i vestgavlen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson