

Den 16. december 2013 blev i sag nr. 84.267:

XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXX XXXXX XXXX XX
XXXX XXXXXXXX XX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med basisdækning i Tryg Forsikring A/S. Hun klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende rustne jerndragere over vinduer.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at skadebegrebet ikke er opfyldt, ligesom forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det er desuden selskabets opfattelse, at forholdet er blevet forværret siden overtagelsen på grund af klagerens manglende vedligeholdelse og manglende udbedring af det i tilstandsrapporten anmærkede.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus opført i 1937. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft den 20/7 2009, er tegnet for en 5-årig periode på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 9/7 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:- *Velbygget ældre hus, hvilket ses bygget i gode gedigne materialer og ses hertil meget vel vedligeholdt, med relativt få fejl og mangler at eftergå. Når de markerede fejl og mangler er eftergået og udbedret anbefales alm. vedligehold på ejendommen.*

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

2.

84.267

A Beboelse

...

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

- K1 Gavlfacader i tilbygningen har lidt misfarvninger under ny tagrende, evt. efter tidl. fugtgennemslag.
- K2 Der ses mindre revner over / i pudsede vinduesmarkeringer og murværk, specielt ved kældervinduer. Partielt ses afskalninger i overfladen.
Visse fuger ses reparerede.
Der ses i facader mindre områder med porøse mørtelfuger samt enkelte teglsten med nedbrudte overflader/ fuger, spec. i tilbygning mod baghave.
- K2 I gavl mod baghave ses flere defekte fuger.
Revner / defekter ses i pudsede felter omkring vinduer. Visse teglsten ses med frostska-der.
Fuger ses løse / udfaldne, specielt i tilbygnings gavl.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader.

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

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

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 4/4 2013, fremgår bl.a.:

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

Vi købte huset d. 1. august 2009. Vi har i forbindelse med udskiftning af vinduer opdaget, at vi har rustne jerndragere over vinduerne. Det betyder, at jernet er begyndt at bevæge sig ud fra murværket.

Rundt om vores vinduer er der hvide pyntekanter, som vi i forbindelse med udskiftning af vinduerne, skal have pudset op igen - men det er ikke muligt at pudse dem op igen, da jerndragerne er rustne. Det gælder især et hjørnevindue samt to vinduer på 1. sal.

Vi har - i vores tilstandsrapport - fået en k2'er på en af de hvide kanter i stuen, da der er revner, men der står intet om, hvad det vil betyde, ikke at skaden tyder på en større og mere alvorlig skade, end at revnerne skal puds op. Vedr. vinduerne på 1. sal er intet nævnt i tilstandsrapporten.

Vi er førstegangskøbere, og har derfor ingen erfaring med tilstandsrapporter. Vi regner med, at vi kan stole på en tilstandsrapport og ejerskifteforsikring - for vi har ikke nogen som helst

chance for at vide, at huset har rustne jerndragere, ud fra det som er anført i tilstandsrapporten, idet dette vil kræve en indgående undersøgelse af murværket.

Jeg har efterfølgende også kigget på en hustypebeskrivelse (som i 2012 blev lovkrav at udlevere sammen med tilstandsrapporten, så man som køber er forberedt på, hvad forsikringen ikke dækker) og her står heller ikke noget om jerndragere.

Forsikringssselskabet Tryg har haft vildledende/forskellige tilbagemeldinger til os. I den første tilbagemelding henviser taksator til k2'er i puds, hvilket vi jo også har i sinde at ordne i forbindelse med vinduesskift. Han påpeger, at det skal man gøre før end vi faktisk har sat det i gang, (men det står ikke skrevet nogen steder i tilstandsrapporten, hvornår man skal gøre det - og idet vi vidste, at vi ville skifte vinduer indenfor overskuelig fremtid, fandt vi det naturligt at skifte pudset i sammen ombæring).

Derudover har taksator forkerte henvisninger til tilstandsrapporten i sin tilbagemelding til os. Han henviser til nogle tal, som vi naturligvis tjekker i tilstandsrapporten. Nogle af dem er korrekte, men der er også tal med, som ikke giver mening. Dette er naturligvis også en fejl, som de undskylder, men for os ser det ud til, at taksator bare vil have så mange tal med i en tilbagemelding og det virker meget utroværdigt.

Da vi så henviser til vinduerne på 1. sal, hvor der intet er bemærket i tilstandsrapporten, så er det lige pludseligt, fordi vores hus er 75 år gammelt - og senere siger han, at når vi har fået en k2'er på et vindue, så gælder det alle?

Det synes vi ikke kan være rigtigt - man kan da ikke sige, at fordi der er noget galt med én mursten, så gælder det alle.

Vi har altså fået flere forskellige forklaringer på, hvorfor de ikke vil dække. Lidt ligesom om, at når vi har et nyt spørgsmål, så kan de ikke holde sig til den samme forklaring, så bliver de nødt til at finde på nyt. Sidst men ikke mindst, så mener de ikke, at det er en svækkelse af huset, men da taksator var her, sagde han, at de skulle udskiftes. Spørgsmålet er så, om vi er tvunget til at vente til huset styrter sammen før vi kan få vores ejerskifteforsikring til at dække.

Vi er trætte af at høre på, at folk siger - 'åhh drop det med ejerskifteforsikringen - de dækker ikke noget, de vil bare have jeres penge'. Det kan ikke være rigtigt!

Det er da også under al kritik, at man som forsikringssselskab kan få lov til at sige 'det må man forvente, når man har et hus på 75 år', så synes vi, at det er svineri, at de overhovedet vil dække vores hus - og at de ikke skriver det som kommentar.

De har også alle chancer for at skrive UN omkring vinduerne i en tilstandsrapport - og det kunne Tryg jo have forlagt INDEN de sælger en forsikring til os. Ved at anføre UN i tilstandsrapporten kunne Tryg have afslået at dække skaden, idet denne netop ikke var undersøgt. Dette er ikke sket, der er anført k2 for det ene vindue, hvor Tryg må dække med respekt for det i tilstandsrapporten anførte, og vi mener ikke at k2 er dækkende for den skade, som faktisk er aktuel, denne burde være en k3, når de rustne jerndragere taget i betragtningen, idet en k2 alene sigter til revnerne i pudset.

ikke kan stole på en tilstandsrapport og ejerskifteforsikring - burde det være nødvendigt at have egne folk med også, når man kigger på hus? Havde vi vidst, at der var rustne jerndragere, havde vi bedt om nedslag eller udbedring. Men det kan hverken vi eller sælger vide - derfor køber man en forsikring - eller hvad?

Vi håber, at I kan hjælpe os - vi føler os MEGET små i denne sag, og synes, at Tryg har behandlet os rigtig dårlig - og kommet med den ene søforklaring efter den anden.

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

At ejerskifteforsikringen skal dække udskiftningen af de rustne jerndragere.

Derudover vil vi have tjekket resten af huset jerndragere også.

4.

84.267

Som minimum bør selskabet dække de vinduer, hvor der ikke er anmærkninger i tilstandsrapporten, idet rapporten eller vil miste sin værdi."

Heroverfor har selskabet i brev af 22/4 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Kort sagsfremstilling

Den 5. september 2012, eller mere end 3 år efter overtagelsen af ejendommen anmelder vores kunde, at de i forbindelse med udskiftning af vinduer har konstateret, at jerndrager over vinduerne er rustne.

Vi anmoder om yderligere oplysninger, og den 3. oktober 2012 modtager vi en skriftlig anmeldelse fra kunden, dog vedlagt en forkert tilstandsrapport, hvorfor vi anmoder kunden fremsende den korrekte tilstandsrapport.

På baggrund af de foreliggende oplysninger foretager vores taksator besigtigelse af ejendommen den 2. november 2012, og den 5. november 2012 sender vores taksator et brev til kunden via e-mail.

Af dette brev fremgår det blandt andet, at der omkring vinduerne er udført en markering bestående af rulleskifte, der er trukket 2-3 cm frem fra ydermuren.

Vinduesåbningerne er overdækkede med indmurede stålprofiler, der ikke er rustbeskyttede. Det kunne konstateres at disse stålprofiler er korroderet, med det resultat, at murværket omkring profilerne er revnet og skubbes ud af facon.

Det fremgår endvidere, at det på tidspunktet for opførelsen af ejendommen var sædvanligt, at der anvendte stålprofiler, der ikke var rustbeskyttede, og at disse naturligt vil ruste gennem tiden, med det resultat, som kunne konstateres ved vores kundes ejendom.

Vores taksator vurderede derfor, at forholdet ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand i et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat.

Endvidere vurderer vores taksator, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vores taksator ligeledes af denne grund meddeler, at vi ikke kan tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Den 6. november 2012 sender vores kunde en e-mail, hvor kunden meddeler, at de ikke er enige i afgørelsen. Denne besvarer vi samme dag, hvor vores taksator beklager, at der er henvist til forkert beskrivelse i tilstandsrapporten i det tidligere brev; men i øvrigt fastholder sin afgørelse. Endvidere fremgår det af dette brev, at vores kunde i forbindelse med besigtigelsen havde oplyst, at der ikke var foretaget vedligeholdelse af vinduesmarkeringerne i de tre år, som kunden har haft ejendommen.

Samme dag sender vores kunde en ny e-mail, hvoraf det fremgår, at vores kunde fortsat ikke er enig i afgørelsen. Denne henvendelse besvares ligeledes den 6. november 2012, hvor afgørelsen fastholdes.

Den 27. december 2012 sender vores kunde en ny e-mail, hvor kunden oplyser, at de fortsat ikke er enige i vores vurdering, idet vores kunde er af den opfattelse, at forholdet skulle have haft karakteren K3. Denne henvendelse besvarer vores taksator samme dag, og af denne besvarelse fremgår det blandt andet, at vores taksator fastholder sin afgørelse.

Herefter retter vores kunde henvendelse til vores kvalitetsafdeling den 2. januar 2013.

Denne henvendelse besvarer vi ved brev af 31. januar 2013. I dette brev fastholder vi indledningsvist, at forholdet ikke opfylder betingelsernes definition på en dækningsberettigende skade. Endvidere fastholder vi, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og gør samtidig opmærksom på, at forholdet har udviklet sig gennem de tre år, vores kunde har ejet ejendommen, uden at foretage vedligeholdelse af områderne ved vinduerne.

Den 1. februar 2013 vender vores kunde tilbage med 5 oplyste spørgsmål vedrørende vores brev af 31. januar 2013, og denne henvendelse besvarer vi den 13. februar 2013. Herefter indbringer vores kunde sagen for Ankenævnet.

...

Argumentation.

Vores kunde overtager ejendommen og tegner ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 20. juli 2009.

Den 3. oktober 2012, eller mere end 3 år efter overtagelsen af ejendommen, anmelder vores kunde, at de i forbindelse med udskiftning af vinduerne har konstateret, at jerndragerne omkring vinduet er rustet, ligesom jerndrageren ved et hjørne er rustet.

Forholdet er dels konstateret i forbindelse med udskiftningen af et vindue; men giver sig også udtryk ved pudset fremspring af muren rundt om vinduerne.

Ved vores besigtigelse kunne vi blandt andet konstatere, at der i disse pudsede fremspring er revnedannelser, samt at disse er skubbet lidt ud, idet rusten på jerndragerne medfører, at murværket bliver skubbet ud.

I betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er en dækningsberettigende skade defineret som, brud, lækage, deformering, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Det vil med andre ord sige, at for at vurdere, om et forhold er dækningsberettiget skal det vurderes, om forholdet afviger fra, hvad der kan konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand i et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat.

I 1937 da ejendommen blev opført var det ikke usædvanligt, at der blev lagt jerndrager ind i muren ved vinduer, eller ved hjørner, for at sikre, at muren ikke styrtede sammen.

Det var endvidere ikke usædvanligt at disse jerndragerer ikke var rustbeskyttet, hvorfor det ikke er usædvanligt ved næsten 80 år gamle ejendomme, at disse jerndragerer er rustne, og derfor begynder at udvide sig.

Det er derfor vores opfattelse, at forholdet ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vi vil i den forbindelse henlede ankenævnets opmærksomhed på kendelse nr. 71.576. Denne kendelse vedrørte rustne overliggere på en ejendom opført i 1936, og ankenævnet har i sin afgørelse lagt følgende til grund:

'Det forhold, at stålprofilet er med overfladerust, anser nævnet for almindelig nedbrydning henset til alderen og manglende overfladebehandling. En sådan overfladebehandling var ikke almindelig at udføre i 1936, og nævnet kan derfor hverken pålægge selskabet at fjerne rusten eller overfladebehandle denne.'

Det er vores opfattelse, at denne kendelse er direkte sammenlignelig med den konkrete sag, og derfor underbygger, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold.

...

Den bygnings sagkyndige har ... ved sin besigtigelse konstateret og i rapporten beskrevet, at der ses mindre revner over/i pudsede vinduesmarkeringer og murværk, specielt ved kældervinduer.

Forholdet får karakteren K2. ...

Ud fra ordlyden af noten til karakteren kan det udledes, at karakteren ikke alene relaterer sig til kældervinduet, idet den bygnings sagkyndige oplyser, at forholdet specielt ses ved kældervinduet.

Af vores taksators oplysninger fremgår det endvidere, at vores kunde indtil anmeldelsen af forholdet ikke har foretaget reparation eller udbedring af denne alvorlige skade.

Når revnerne i de pudsede vinduesmarkeringer og murværket ikke udbedres vil der kunne trænge vand i konstruktionen, hvilket alt andet lige vil medføre en yderligere rustdannelse på jerndragerne, der er en del af murværket.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ligeledes af denne årsag ikke kan tilbyde dækning i sagen.

Endvidere er det vores opfattelse, at forholdet på grund af den manglende vedligeholdelse eller udbedring af noten i tilstandsrapporten er blevet forværret, og vi finder det ikke dokumenteret at jerndragerne i juli 2009 var angrebet af rust i et sådant omfang, at der burde være givet en anden karakter end sket i tilstandsrapporten.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på kendelse nr. 65.617.

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi således fastholde, at vores kunde ikke har dokumenteret, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, samt at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

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.

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.

...

4.6

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."

Af forsikringsbetingelsernes punkt 9.1 om erstatningens beregning fremgår det bl.a., at erstatningen kan fastsættes under hensyn til værdiforringelsen, hvis det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien.

8.

84.267

Nævnet udtaler:

Tilstandsrapporten oplyser alene om revnedannelser i ydervæggene. Forholdet har fået karakteren K2. Der er ikke oplysninger om, at årsagen til, at det omkringliggende murværk ødelægges, er det reelle og langt alvorligere forhold, at armeringen over vinduerne ruste og kræver en omfattende reparation.

Efter nævnets vurdering er forholdet på denne baggrund klart ufyldstgørende beskrevet i tilstandsrapporten og udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. herved også nævnets kendelser dels i sag nr. 74.773, dels i sag 84.180, hvori der træffes afgørelse samtidig hermed.

Det kan ikke føre til andet resultat, at K2 bemærkningen i tilstandsrapporten om revner i muren muligvis dækker over skader, som de rustne jerndragere har forårsaget.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal yde forsikringsdækning svarende til en udbedring af forholdene med fradrag af udgiften til de pudsreparationer, der kunne forventes på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Nævnet har ikke taget stilling til, om selskabet er berettiget til at gøre værdiforringelse gældende vedrørende jerndragerne. Der kan henvises til nævnets samtidige kendelse i sag nr. 84.180, idet det bemærkes, at huset i nærværende sag er opført i 1937, og at der er forløbet godt 3 år fra tilstandsrapportens udarbejdelse indtil skadens anmeldelse.

Nævnet har heller ikke i øvrigt grundlag for at tage stilling til omfanget af udbedringsarbejdet og dermed erstatningsopgørelsen i sin helhed.

Ankenævnet for Forsikring

9.

84.267

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at skaden i form af, at jerndragerne ved vinduerne rustet, er dækningsberettigende.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund