654/02

Den 22. oktober 2002 blev i sag nr. 57.236:

xxxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på en gavl.

Klageren ønsker omkostninger til renovering af gavlen tilkendt.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for forholdet med henvisning til, principalt at forholdet ikke er en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, subsidiært at forholdet er dækkende beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget dækning.

I sagen er fremlagt købsaftalen, og af denne fremgår bl.a.:

> "Køber er bekendt med, at ejendommen trænger til gennemgribende istandsættelse og parterne er enige om, at der i købesummen er taget højde for dette. Sælger oplyser, at den påbegyndte renovering af badeværelset ikke er udført håndværksmæssigt korrekt, og at køber således må påregne at starte forfra på dette."

Af tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 26/3 2001, fremgår bl.a.:

> "**Karakterskala …**

K2: Alvorlige skader

Beskriver skader, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

K3: Kritiske skader

Beskriver skader, som vil medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

…

Bygningsbeskrivelse

…

Bygning	Anvendelse	Opført år	…
A	*Beboelse*	*1916*	*…*

…

Resumé af huseftersyn - for beboelsesdelen

Bygningsdel/Installation:	IB	K0	K1	K2	K3	UN	Note
… *3. Yder- og indervægge*				*1*			

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen fremtræder i mindre god stand. Der skal påregnes udgifter til istandsættelse og modernisering, ligesom den igangværende renovering skal afsluttes.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	*3.0 Yder- og indervægge* *3.1 Facader/gavle*	*K2*	*1*	*Facader har enkelte revner udvendig og på gavl mod sydøst er der afskalninger.*

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager/kommentar:
1	*A*	*3.1 facader/gavle*	*Afskalninger på den ene gavl kan skyldes efterisolering indvendig."*

Efter indflytning og påbegyndt renovering konstaterede klageren, at den syd/øst vendte gavl var vandskadet, hvilket han anmeldte til selskabet.

I skrivelse af 6/5 2001 til selskabet hedder det:

"Ved nærmere eftersyn af syd/østvendt brandmur viser det sig at denne mur indeholder en omfangsrig vandskade der også er tydelig på indvendig side. Flere steder på muren indvendig kan man se fugtskjolder der er trukket ind via søm og el. kuldebroer.

I den vedlagte tilstandsrapport står der beskrevet at den syd/østvendte mur 'Gavl mod sydøst er der afskalninger' og 'Afskalninger på den ene gavl kan skyldes efterisolering indvendig'. Men ingen steder står der beskrevet at muren har fugtskader og at fugten har bredt sig fra tagetage til krybekælder og at plankegulv i soveværelset er råddent pga. fugt.

Ved første besigtigelse af huset før købet blev vedtaget blev daværende ejer K.H. spurgt om han havde observeret fugtproblemer i huset, da vi syntes at vi kunne lugte en lidt mulm lugt i soveværelset, men svaret var at det havde han ikke og at det sikkert skyldes at huset havde stået ubeboet hen i en kortere periode."

Af taksators rapport af 13/6 2001 fremgår:

"1. Er bygningen/bygningsdelen omfattet af huseftersynet?
Ja, dog er skader på tagspær og gulv behandlet/dækket på… alm. forsikring.

2. Er bygningen/bygningsdelen undtaget fra dækning ifølge tilstandsrapport, forsikringsbetingelser eller klausuler?
Ja, ifølge tilstandsrapporten er der enkelte revner/afskalninger mod sydøst, samt at indvendige vægge er beklædt flere steder, dette indikerer helt naturligt, at der er problemer med gavlen. Generelt siger rapporten at huset trænger til en omfattende renovering.

3. Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?
Ja.

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Der er tale om fugtskader på store dele af sydøstgavlen, (den anden gavl er isoleret og beklædt med stålplader) som skyldes en massiv udvendig uisoleret mur, formentlig tidligere været bygget sammen med anden bygning. Man har tidligere

prøvet at isolere/beklæde indvendig, som nu er fjernet og ydervægge er istandsat. Fugtskaderne opstår dels ved at udvendig facademaling skaller, hvorved fugt trænger ind gennem muren, dels uisoleret, massiv mur.

5. Er værdi og/eller brugbarhed nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden?

   Ja, da fugtskaderne fremover vil/kan medføre skader på indvendige beklædninger.

6. Er skaden dækket af en anden forsikring (villaforsikring, husforsikring, eller ejendomsforsikring)?

   Nej.

7. Er skaden omfattet af en garanti fra sælger/entreprenør/leverandør?

   Nej.

8. Er skaden nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, er den da korrekt beskrevet, eller er skaden klart forkert beskrevet, dvs. misvisende eller klart ufyldestgørende beskrevet?

   Ja, direkte og indirekte nævnt.

9. Er årsagen til skaden og/eller følgen af skaden nævnt i tilstandsrapporten?

   Ja.

10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden i tilstandsrapporten? Begrund svaret.

    Nej, de fleste vægge var beklædt.

11. Er skaden af kosmetisk, æstetisk eller arkitektonisk art?

    Nej.

12. Er skaden udtryk for almindeligt slid/ælde eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, skriv om sliddet/den manglende vedligeholdelse har medført skade på andre bygningsdele eller, om der er nærliggende risiko herfor?

    Nej.

13. Er skaden udtryk for udløb af sædvanlig levetid?

    Ja, muren er meget mør efter mange år med fugtskader, alder på selve materialerne.

14. Var skaden eller risikoen for skaden til stede ved købers overtagelse af ejendommen?

    Ja.

15. Er det sandsynligt, at sælger var bekendt med skaden?
    Ja.
16. Er der sandsynligt, at køber var bekendt med skaden, da han overtog ejendommen?
    Nej, dog kunne han se beskrivelse i tilstandsrapporten, og heraf udlede, at der var problemer med gavlen, eller få det nærmere undersøgt.
17. Er værdiforringelsen større end 30 %? Hvis ja, begrund svaret og skriv hvor stor forringelsen er?
    Værdiforringelsen er nedsat på grund af moderat miljø, levetid, 82 år gammelt. Værdi tilbage er 36% af nyværdien, se levetidstabeller fra DTI og skafor.
18. Beskriv udbedringsmetode og omfang. Vurdér de samlede omkostninger.
    En udbedring - isolering udvendig, beklædning, på gavlen ville andrage ca. 80.000, - incl. moms, nogenlunde samme beklædning er foretaget på den vestvendte gavl.
    …
    Kommentarer/bemærkninger i øvrigt: Dette er skade 1 på ejerskifteforsikringen, jeg behandler skaden på indvendig mur som skade 2, vedlægges. Endvidere er skaden på tagspær - gulv dækket på husforsikringen."

Selskabet afviste i skrivelse af 6/7 2001 at yde forsikringsdækning. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"**9. Fugt i sydøstgavl**

Taksator kunne ved besigtigelsen konstatere fugt på store dele af sydøstgavlen. Gavlen har formentlig tidligere været bygget sammen med en anden bygning, ligesom man tidligere har forsøgt at isolere/beklæde indvendigt. Fugten i muren skyldes kondens fra den massive udvendige uisolerede mur, ligesom afskalning af væggen medfører at fugten nemmere kan trænge ind til det massive murværk.

Facaden er dog opført efter gængse byggemetoder og med den tids gængse byggematerialer, og derfor et forhold som er normalt forekommende i ejendomme fra 1916. En isolering af facaden med opsætning af facadeplader og isolering vil medføre en forbedring i forhold til den eksisterende ejendom, hvilket ikke er dækket af ejerskifteforsikringen.

Endvidere dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

I tilstandsrapporten er oplyst:

- side 4: 'Ejendommen fremtræder i mindre god stand. Der skal påregnes udgifter til istandsættelse og modernisering ... '
- side 5 pkt. 3.1 'Facader har enkelte revner udvendig og på gavl mod sydøst er der afskalninger.' Forholdet har fået karakteren K2, der beskriver en alvorlig skade, som medfører at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid...

I købsaftalen er anført, at:

- 'Køber er bekendt med, at ejendommen trænger til gennemgribende istandsættelse og parterne er enige om, at der i købesummen er tager højde for dette...'

- På baggrund heraf er forholdet ikke dækket på ejerskifteforsikringen."

Klageren antog herefter advokat, som i skrivelse af 30/7 2001 til selskabet bl.a. anførte:

"Tilstandsrapporten anfører ganske rigtigt under pkt. 1.3, facader/gavle: 'Afskalninger på den ene gavl kan skyldes efterisolering indvendig.'
Denne bemærkning skal ses i lyset af, at der på gavlen kun forekommer overfladiske afskalninger, jfr. vedlagte foto.

En afskalning af denne udstrækning opleves som ret bagatelagtig, uagtet forholdet naturligvis skal udbedres for at imødegå fugtindtrængen i den pågældende gavlvæg.

Sandheden med hensyn til gavlens tilstand er imidlertid, at det viser sig, at der er tale om en massiv væg - formentlig en tidligere fælles brandmur - der ikke er blevet behandlet således, at den på acceptabel vis kan stå som en facademur/ydermur.

Umiddelbart opleves det som kritisabelt og måske ansvarspådragende for den bygningssagkyndige, at anmærkningen kun har fået det lige citerede indhold.
…

Under henvisning til, at der er tale om et forhold, der må anses for klart forkert beskrevet - ganske som beskrevet i forsikringsvilkårenes 5.1 - skal jeg anmode Tryg-Baltica om at revurdere sagen."

I klageskrivelsen af 12/11 2001 til nævnet har klageren fastholdt, at gavlskaden er fejlbeskrevet, idet den rettelig skulle have været en K3-skade.

I selskabets skrivelse af 12/12 2001 til nævnet hedder det bl.a.:

"Begrundelse for afslaget

Vi har primært afvist at dække udgifterne til reparation af gavlvæggen mod syd/øst, fordi gavlvæggen efter vores opfattelse ikke lider af en skade i forsikringens forstand. Gavlvæggens tilstand afviger således ikke negativt fra en tilsvarende gavlvæg af samme alder.

Ifølge forsikringsbetingelsernes pkt. 3 dækker forsikringen skader, 'der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'. Ejendommen skal derfor sammenlignes med en tilsvarende ejendom.

M.C.'s ejendom er opført i 1916, hvorfor gavlvæggen også må være opført på dette tidspunkt. Gavlen er bygget efter de byggenormer, der fandtes dengang. Gavlvæggene er således opført i massivt murværk uden isolering. Efterfølgende er muren kalket/vandskuret og malet. På grund af denne konstruktion kan der trække grundfugt op i murværket, ligesom nedbørsfugt kan trække direkte ind i muren udefra gennem de afskalninger og revner, der forekommer i facadebehandlingen. Af skalningerne og revnerne opstår som følge af den opstigende grundfugt kombineret med almindeligt slid og ælde.

Gavlvæggen mod sydøst fremstår derfor i en tilstand, som hverken er værre eller bedre end tilstanden for en tilsvarende facadebehandlet gavlvæg fra 1916, og vi kan derfor ikke tilbyde dækning over ejerskifteforsikringen.

Hvis Ankenævnet måtte konkludere, at gavlvæggen opfylder skadebegrebet, er det vores sekundære påstand, at der alligevel ikke er dækning over ejerskifteforsikringen, fordi gavlvæggens tilstand er beskrevet i tilstandsrapporten.

M.C. er ikke enig heri, idet han i sin klage til Ankenævnet anfører, at gavlskaden efter hans opfattelse er 'fejlbeskrevet i tilstandsrapporten'. Han finder, at skaden burde have været klassificeret som en K3-skade, i stedet for en K2-skade.

Vi kan bemærke, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten, jf. betingelsernes pkt. 5.1.

Det fremgår desuden af betingelserne for ejerskifteforsikringen, at et forhold er 'klart forkert beskrevet' i tilstandsrapporten, hvis 'beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende'.

Under de generelle kommentarer til bygningens tilstand, på side 4 i tilstandsrapporten, står, at : 'Ejendommen fremtræder i mindre god stand. Der skal påregnes udgifter til istandsættelse og modernisering, ligesom den igangværende renovering skal afsluttes.'

Under selve skaderegistreringen på side 5, punkt 3.1 står endvidere: 'Facader/gavle, K2 - Facader har enkelte revner udvendig og på gavl mod sydøst er der afskalninger.'

l kommentarerne til punkt 3.1 på side 7 i tilstandsrapporten skriver den bygningssagkyndige, at afskalningerne på den ene gavl kan skyldes indvendig efterisolering. Det fremgår således, at der er tale om et skøn. Denne efterisolering er efterfølgende blevet fjernet, jf. vores taksatorrapport, og de medfølgende fotos.

Den bygningssagkyndige har således specifikt gjort opmærksom på problemet omkring gavlen mod syd/øst, og han har tilmed givet forholdet karakteren K2.

Herudover har den bygningssagkyndige gjort opmærksom på, at ejendommen - generelt - fremtræder i mindre god stand, og at der derfor må påregnes udgifter til istandsættelse og modernisering.

På side 1 B i købsaftalen er det i øvrigt nævnt, at 'Køber er bekendt med, at ejendommen trænger til gennemgribende istandsættelse og parterne er enige om, at der i købesummen er taget højde for dette.' Det fremgår da også af købsaftalen, at ejendommen er solgt for næsten 100.000 kr. under den offentlige ejendomsværdi.

Det er derfor vores opfattelse, at problemerne omkring gavlvæggen hverken er misvisende eller klart ufyldestgørende beskrevet/klassificeret i tilstandsrapporten. Blandt andet fordi K2 kun anføres i forbindelse med alvorlige skader."

Nævnet har set diverse fremlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**

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, 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.

…

5. Forsikringen dækker ikke

5.1 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 ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Gavlen har i tilstandsrapporten fået karakteren K2 - dvs. en alvorlig skade, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid - og i rapporten er særligt anført, at gavlen har afskalninger, og at disse kan skyldes indvendig efterisolering. Herefter - og i øvrigt henset til, at gavlen må anses opført efter, hvad der var sædvanligt ved opførslen i 1916, og at det i tilstandsrapporten yderligere var anført, at der skal påregnes udgifter til istandsættelse og modernisering af ejendommen - finder nævnet ikke grundlag for at pålægge selskabet at betale nogen del af de udgifter, der er forbundet med at udbedre de forhold, der er konstateret vedrørende gavlen, og som forventelig vil eliminere risikoen for skader på andre bygningsdele.

Efter karakteren K2 - modsat K3 - finder nævnet, at selskabet skal erstatte klageren de omkostninger, der er forbundet med at udbedre de skader, som forholdene vedrørende gavlen allerede måtte have forvoldt på andre bygningsdele, alt i det omfang disse skader ikke allerede er erstattet via husforsikringen.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal erstatte klageren de omkostninger, der er forbundet med at udbedre de skader, som forholdene vedrørende gavlen allerede måtte have forvoldt på andre bygningsdele, alt i det omfang disse skader ikke allerede er erstattet via husforsikringen.

Poul Sørensen
formand