680/03

Den 15. september 2003 blev i sag nr. 60.070:

xxxxx xxxxxxxxxxx
xxxx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne, der har byggefejlsforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning til udbedring af en dækningsberettigende fugtskade på grund af imprægneret murværk.

Det fremgår af sagen, at klagerne pr. 1/6 1995 købte en ejendom fra 1974 for 817.000 kr. Forud for købet, gennemgik klagerne huset med egne håndværkere. Der var i handelsprisen taget højde for husets tilstand, ligesom køberne blev gjort bekendt med husets tilstand, specielt i relation til tagets, vinduernes, dørenes og remendernes forholdsvist dårlige stand, samt til, at der trængte vand ind langs vinduerne i opholdsstuen og ned i soveværelset. Købet var desuden betinget af, at sælger tegnede en byggefejlsforsikring i Tryg-Baltica i en femårs periode.

I forbindelse med købet blev der udarbejdet en tilstandsrapport, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Hovedkonklusion**

…

☒ **Huset er i rimelig god stand.**

Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse.

…

Bygningens tilstand

2. 60.070

De enkelte bygningsdeles tilstand set forhold til, hvad man kan forvente af en ejendom af den aktuelle type og alder

	Meget god	God	Middel	Dårlig	Meget dårlig
Tag					X
Ydervægge		X			
Vinduer og døre			X		
Vægge og lofter		X			
Gulve		X			

…"

Umiddelbart efter overtagelse udskiftede klagerne taget og et væsentligt antal vinduer og døre. Udbedringerne blev foretaget for så vidt angår alle de i tilstandsrapporten omtalte forhold, og det var derfor klagerenes opfattelse, at man havde et godt og istandsat hus uden mangler. I efteråret 1998 anmeldte klagerne til selskabet, at der var fugtproblemer i huset og afskalninger på det sydvestvendte murværk.

I et forsøg på at fastslå årsagen til afskalningerne, blev der udtaget fire mursten, som blev sendt til undersøgelse hos Teknologisk Institut. Af rapporten af 20/4 1999 fremgik bl.a., at murstenene havde et meget højt vandindhold og at stenenes facadeside var vandafvisende, hvilket givetvis skyldes, at murværket var blevet imprægneret. Teknologisk Institut konkluderede, at de afskallede mursten skulle udskiftes og mørtelfugerne skulle eftergås.

Ingeniør K.N. bemærkede - efter at have modtaget rapporten fra Teknologisk Institut - at den påførte imprægnering - der menes at være silikone - skulle afrenses og da afrensningen ville medføre, at der på grund af slibningen opstod uensartet murværk, konkluderede K.N., at eneste acceptable løsning var, at facadestenene udskiftedes på hele ejendommen, og at mulige kuldebroer blev udbedret, mens udskiftningen af stenene stod på.

Teknologisk Institut fastslog desuden, at facademuren var overfladebehandlet med lak, og at den foretagne behandling var årsag til kraftig nedsat fordampningsmulighed for vand i murværket. Om fugtproblemerne i øvrigt udtalte Instituttet, at vand i hulrum kunne løbe ind under paplaget, idet pappet ikke var udført med opbuk. For så vidt angik

spørgsmålet om ikke p.t. afskallede facadesten oplystes, at det måtte formodes, at afskalningen ville tiltage med tiden.

Den 29/1 2001 blev selskabet i kendelse nr. 52.753 fra Ankenævnet for Forsikring pålagt at yde retshjælpsdækning til foretagelse af syn og skøn til nærmere oplysning om årsagen til og omfanget af ejendommens fugtproblemer. Syn og skøn blev foretaget den 4/2 2002, og skønsmanden udarbejdede på baggrund heraf en syns- og skønserklæring af 28/2 2002. Efter besvarelse af tillægsspørgsmål fra klagernes advokat, afgav skønsmanden en supplerende skønserklæring af 30/9 2002.

Klagernes advokat påstår i nærværende tvist selskabet pligtig til principalt at anerkende betaling af 341.000 kr. i erstatning, subsidiært betaling af 102.500 kr. i erstatning, begge beløb med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 30/10 1998 til betalingen sker. Klagernes advokat har anført, at erstatningskravet størrelse i den subsidiære påstand er fremkommet på baggrund af de af syns- og skønsmandens anførte udbedringsudgifter i skønserklæringen af 30/9 2002, mens beløbet i den principale påstand desuden indeholder det beløb, der skal anvendes til udskiftning af den resterende del af ejendommens ydermur.

Det fremgår af sagen, at selskabets advokat - forud for sagens indbringelse for Ankenævnet for Forsikring - har fremsendt et forligstilbud på 76.440 kr. til klagernes advokat. Da klagerens advokat ikke har meddelt selskabet, hvorvidt dette tilbud kan accepteres, anser selskabet forligstilbudet for bortfaldet.

Klagernes advokat har i skrivelse af 9/12 2002 til nævnet til støtte for erstatningskravets størrelse anført bl.a.:

> "Med skrivelse af 21/10 2002 bad jeg de indklagede igennem de indklagedes advokat, … tilstille mine klienter et rundt beløb på kr. 100.000,00 til dækning af størstedelen af min subsidiære påstand. På trods heraf er der intet betalt og hvorfor nærværende klage er nødvendiggjort.
>
> Virkningen af at ydermuren lakeres er at fugt ikke kan passere fra de i ejendommen indrettede rum ud igennem muren og hvorved skade opstår jfr. herved syns- og

skønsrapporten og navnlig teknologernes erklæring herom med den følge, at hele muren må udskiftes jfr. den principale påstand …

…

Det gøres gældende, at klagerne ikke har haft nogen grund til at formode, at sælgeren havde påstrøget eller ladet ejendommens ydermure påstryge (lak/silikone) og at en grundig undersøgelse af det forhold, går ud over, hvad man med rimelighed kan forlange af en køber. Lakeringen ses da heller ikke omtalt eller bemærket af den sagkyndige arkitekt B.C.

Klagerne har været i god tro ved at lade de i tilstandsrapporten omhandlede bygningsdele udskifte - i det væsentlige - tag og vinduer - og man har bragt ejendommen i god og ordentlig stand og afhjulpet de mangler, der var omtalt.

Klagerne har ikke haft grund til at påregne tilstedeværelsen af skjulte fejl og mangler således som det efterfølgende har vist sig. Indklagede har bevisbyrden for at klagerne ikke har været i den fornødne gode tro og en sådan bevisbyrde er hverken løftet eller forsøgt løftet.

I øvrigt er det aftalt, at Teknologisk Instituts svar om årsagen til afskalningen skal lægges til grund, når spørgsmålet om indklagedes erstatningspligt skal afgøres jfr. bilag … og teknologernes rapport af 20/4 1999 og 30/8 1999 fastslår utvetydigt at murstenene er ødelagte og følgelig bør udskiftes."

Selskabet har i skrivelse af 18/2 2003 til nævnet med henvisning til forsikringsbetingelserne redegjort for erstatningens størrelse således bl.a.:

"**1. Betongulv i entre**

A. Sunket betongulv

Forholdet vedrørende sunket betongulv er anerkendt som dækningsberettiget ved brev af 4. marts 1999, og der er så vidt vides ikke uenighed vedr. dette forhold. Syns- og skønsmanden har i svar til spørgsmål 1 vurderet, at en udbedring vil koste ca. 13.000 inkl. moms. Da der gælder en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade, kan vi tilbyde at betale 8.000 kr. for dette forhold.

5. 60.070

B. Svindrevne i betongulv

Ifølge syns- og skønsmandens svar på spørgsmål 2 er der tale om en svindrevne, 'der er opstået ved udtørring af gulvet, umiddelbart efter dette blev støbt.' Udbedring vil kunne foretages for ca. 1.500 kr. I svaret på spørgsmål 3 anføres det, at 'Svindrevnen har ingen praktisk betydning og vurderes at være almindeligt forekommende.'

Der er ikke tale om en fejl, og selvom der var en fejl, ville den ikke medføre skade på ejendommen, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning af dette forhold. Brugsværdi og anvendelse er endvidere ikke forringet. Hertil kommer, at beløbet er under selvrisikoen på 5.000 kr.

2. Kælder

A. Murpap m.v.

I syns- og skønserklæringen bliver der peget på flere forskellige årsager til fugt i kælderen.

Syns- og skønsmanden anfører bl.a. i svar til spørgsmål 5, at soklen virker som en kraftig kuldebro, hvorfor dette forhold også er omfattet af forsikringen. Der skulle egentlig gælde en særskilt selvrisiko for soklen, men da udbedringsomkostningerne ifølge syns- og skønserklæringen er mindre end det beløb, vi tidligere har tilbudt, vil vi efter omstændighederne ikke fratrække særskilt selvrisiko for soklen.

I svar på spørgsmål 7 anfører syns- og skønsmanden, at udbedring af murpap og sokkel ved dørparti kan udføres for ca. 8.000 kr., mens udbedring af følgeskader kan udføres for ca. 9.000 kr., hvilket i alt giver ca. 17.000 kr.

Da vi tidligere [skrivelse af 24/2 2000] har tilbudt 17.440 kr., dog minus selvrisiko på 5.000 kr., kan vi tilbyde betaling af 12.440kr.

B. Friskluftventil

Da værelset i kælderen bliver benyttet som soveværelse, og da syns- og skønsmanden finder, at udluftning via terrassedør ikke er 'brugervenlig' om vinteren, foreslås etablering af en friskluftsventil til ca. 1.500 kr.

Der ses ikke at være en konstruktions-, materiale- eller udførelsesfejl, og selvom der var tale om en fejl, ville den ikke forårsage direkte skade på bygningen. Hertil kommer, at etablering af ventil kan gøres for et beløb under forsikringens selvrisiko på 5.000 kr. Vi kan derfor ikke tilbyde dækning af dette forhold.

3. Fuger mellem beton og murværk

I syns- og skønserklæringens svar på spørgsmål 6 er nævnt, at enten skal fugen lukkes effektivt, eller terræn skal omlægges. I svar på spørgsmål 12 anføres en pris for ændring af terræn m.v. til 21.000 kr. inkl. moms. Selvom terræn som udgangspunkt ikke er dækket af forsikringen, kan vi anerkende at dække forholdet, dog minus selvrisiko på 5.000 kr. Vi kan derfor anerkende at skulle betale 16.000 kr. for dette forhold.

5. Facadesten

A. Sydvest facade og lidt af sydøstfacaden

Syns- og skønsmanden vurderer i svaret på spørgsmål 10, at sydvestgavl og ca. 1 meter af sydøstgavl er blevet overfladebehandlet i flere omgange, samt at denne ekstra overfladebehandling vurderes at have forværret forholdet i sydvestfacaden, hvor der er sammenhængende afskalninger. I svar på spørgsmål 12 vurderer syns- og skønsmanden, at udskiftning af facademur på sydvestfacade og ca. 1 meter af sydøstfacade vil koste ca. 46.000 kr.

Vi kan anerkende dækning af forholdet, fratrukket selvrisiko 5.000 kr., hvorfor vi kan tilbyde betaling af 41.000 kr.

B. Resten af facadestenene

I syns- og skønserklæringen i svar på spørgsmål 10 er anført, at 'De enkeltstående afskalninger fra stenene de øvrige steder på huset er spredt forekommende og placeret vilkårligt, så det vurderes, at disse er naturligt forekommende ældningsskader på de svageste sten.' Det stemmer overens med vores oplysning i brev af 24. februar 2000 mht., at hulsten kan afskalle, selvom de ikke er overfladebehandlet.

Det fremgår endvidere af sidste side i syns- og skønserklæringen (tillægsspørgsmål fra vores kunders advokat), at de enkeltstående afskalninger ikke har nogen forbindelse til imprægneringen I tillægserklæringen under svar på spørgsmål 15 anfører syns- og skønsmanden endvidere, at fugtproblemer i kælderen ikke har sammenhæng med overfladebehandlingen.

Da overfladebehandlingen desuden er påført i et tyndere lag kan vores kunders advokat ikke dokumentere, at der er tale om en konstruktions-, materiale- eller udførelsesfejl. Hertil kommer, at da syns- og skønsmanden vurderer, at der ikke er nogen sammenhæng mellem overfladebehandlingen og de enkeltstående afskalninger, og da overfladebehandlingen er delvist nedbrudt, kan vores kunders advokat ikke dokumentere, at overfladebehandlingen forårsager skade på ejendommen, jf. betingelsernes pkt. 8, 1. pind. Forholdet kan desuden ikke betragtes som en 'væsentlig fejl og mangel', jf. betingelsernes pkt. 8, 2.pind, og erstatningskrav mod sælger ses i øvrigt ikke at kunne gennemføres. Overfladebehandlingen medfører desuden ikke en forringelse af bygningens brugsværdi eller anvendelse, hvilket tillige er en forudsætning for dækning, jf. betingelsernes pkt. 8, 2. afsnit, 3. pind.

Forholdet er herudover direkte undtaget dækning, jf. betingelsernes pkt. 9, 7. pind, da der er tale om et forhold, der er almindeligt forekommende under hensyn til alder m.v. Vi må derfor afvise at betale for udskiftning af resten af facadestenene, da forholdet ikke er omfattet af forsikringen.

6. Renter …

Vores kunders advokat anfører i klagen til nævnet, at han finder, at vi skal betale procesrenter fra skadens anmeldelse 30. oktober 1998 til betaling sker, samt sagens omkostninger.

…

B. Renter

Vi kan ikke tilbyde at betale procesrenter fra sagens start, idet vi kun kan tilbyde betaling af renter henhold til forsikringsaftalelovens (FAL) § 24.

Heraf følger, at vi først skal betale renter 14 dage efter vi har været i stand til at indhente de oplysninger, der er fornødne til bedømmelse af forsikringsbegivenheden.

Vi kan derfor tilbyde betaling af renter i henhold til FAL af et beløb på 8.000 kr. (betongulv i entre) fra den 18. marts 1999, og renter af 12.440 kr. (murpap m.v.) fra den 10. marts 2000.

For så vidt angår facadestenene har det først været muligt at vurdere dette krav efter modtagelsen af syns- og skønserklæringen. I sagen blev der stillet supplerende spørgsmål, og sagen blev udsat til 28. oktober 2002 med henblik på stillingtagen til, om der skulle stilles yderligere supplerende spørgsmål. Vi finder derfor, at vi tidligst skal betale renter af de 41.000 kr. 14 dage efter 28. oktober 2002, eller fra den 11. november 2002."

Klagernes advokat anfører i skrivelse af 17/3 2003 til nævnet, at han er utilfreds med, at selskabet ikke vil anerkende betaling af udgifter til udbedring af revner i betongulv (1.500 kr.), etablering af friskluftventil (1.500 kr.) og udskiftning af enkelte sten (2.500 kr.). Herudover anfører klagernes advokat bl.a.:

"Det gøres gældende, at bestemmelserne i forsikringsaftalen … om at klagerne bærer en selvrisiko på kr. 5.000,00 af enhver skade skal forstås således, at der alene i den samlede på en gang anmeldt skade kan ske fradrag for kr. 5.000,00, idet skaderne er anmeldt under et og behandlet under et.

…

Ad renter: Sædvanlige procesrenter er påstået tillagt fra den 30/10 1998 til betaling sker. På dette tidspunkt er der hengået mere end 14 dage efter at selskabet har været i stand til at indhente de oplysninger, der er fornødne til skadernes bedømmelse jfr. FAL § 24."

Hertil anfører selskabet i skrivelse af 25/4 2003 til nævnet bl.a.:

"**4. Selvrisiko**

…"

Det fremgår af byggefejlsforsikringen pkt. 18, at der gælder 'en selvrisiko på 5.000 kr. af enhver skade. Tryg Forsikrings dækningspligt indtræder først, når skaden overstiger selvrisikobeløbet.'

Formålet med selvrisikobestemmelsen er ikke at begrænse antallet af anmeldelser, men dels at udelukke dækning af mindre skader (under 5.000 kr.), og dels at sørge for, at der er en egenbetaling på 5.000 kr. for større skader.

…

Byggefejlsforsikringen adskiller sig fra almindelige kaskoforsikringer ved, at samtlige eventuelle dækningsberettigede skader allerede er til stede ved overtagelsen af ejendommen. Den blotte meddelelse til selskabet (anmeldelsen) om konstaterede skader har derfor ikke indflydelse på antallet af skader og dermed antallet af selvrisici.

…

Vi kan i øvrigt henvise til kendelse nr. 43.610 fra Ankenævnet for Forsikring, og argumentationen heri.

5. Renter

Forsikringen dækker udbedringsomkostninger, jf. betingelserne spkt. 8 og 11, og beløbet kan derfor ikke være forfaldent til betaling før udbedringsomkostningerne for de enkelte skader er fastlagt."

Nævnet har fået forelagt sagens akter, herunder skønserklæringer af 28/2 2002 og 30/9 2002 med tilhørende fotos af de besigtigede forhold.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**8. Hvad dækker forsikringen**

Forsikringen dækker udbedring af:

- konstruktions-, materiale- og udførelsesfejl, der forårsager direkte skade på de forsikrede bygninger og tilhørende installationer eller udgør en konstateret risiko for at sådanne skader vil opstå.
- andre væsentlige fejl og mangler, som ikke kunne konstateres eller forudses ved tilstandsrapportens udfærdigelse, men hvor der ifølge dansk lovgivning er retspraksis, ville kunne gennemføres et erstatningskrav mod sælger.

…

9. Forsikringen dækker ikke

…

- fejl og mangler, der skyldes udløbet af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige eller aftalte levetid,

…

18. Selvrisiko

Køberen/ejeren af den forsikrede ejendom bærer i forsikringsperioden en selvrisiko på 5.000 kr. af enhver skade.

Tryg Forsikring's dækningspligt indtræder først, når skaden overstiger selvrisikobeløbet."

Nævnet udtaler:

Erstatningens størrelse:

Nævnet har gennemgået sagen og finder det ikke godtgjort, at klageren er berettiget til erstatning til udskiftning af den resterende del af ejendommens ydermur, således som principalt påstået af klagerens advokat.

Selvrisiko:

Nævnet er enigt med selskabet i, at forsikringsbetingelsernes pkt. 18 om selvrisiko skal fortolkes således, at selskabet kan fratrække 5.000 kr. for hver skade. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde dækning for udbedring af revner i betongulv, etablering af friskluftventil og udskiftning af enkelte sten som sket.

Renter:

Efter nævnets opfattelse har selskabet haft alle oplysninger til bedømmelse af kravene vedrørende facadestenene og fuger mellem beton og murværk efter modtagelse af skønserklæringen af 28/2 2002. Nævnet finder derfor, at selskabet er forpligtet til at forrente erstatningsbeløbene på 41.000 kr. (facadestenene) og 16.000 kr. (fuger mellem beton og murværk) fra 14/3 2002 til betalingstidspunktet, jf. forsikringsaftalelovens § 24. De supple-

rende spørgsmål fra klagerens advokat, der blev besvaret i skønserklæringen af 30/9 2002, findes ikke at udskyde dette forrentningstidspunkt. Idet nævnet forudsætter, at selskabet i øvrigt udbetaler erstatningen på 77.440 kr. og forrenter erstatningen på 8.000 kr. (betongulv i entre), 12.440 kr. (murpap i kælder) og 16.000 kr. (fuger mellem beton og murværk) som tilbudt

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring, skal udbetale klageren renter af 41.000 kr. og 16.000 kr. fra den 14/2 2002, jf. forsikringsaftalelovens § 24.

Klagen kan ikke i øvrigt tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen