689/04

Den 19. januar 2004 blev i sag nr. 60.877:

xxxx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

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 såvel ejerskifte- som bygningsforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt murbiangreb på ejendommens facade.

Selskabet har over for nævnet afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at selskabet finder forholdet korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at det ikke nedsætter bygningens værdi.

Klageren gør over for nævnet gældende, at murbiangrebet ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at forholdet nedsætter husets værdi. Endvidere gøres det gældende, at forholdet medfører risiko for nærliggende skade.

Selskabet har ved skrivelse af 11/4 2003 til nævnet anført:

"Begrundelse for afslaget

Ifølge den fremlagte købsaftale /underskrevet af D.T. den 21. februar 2002) paragraf 1 har der været udarbejdet 2 tilstandsrapporter dateret henholdsvis 7. juni 2001 og 1. februar 2002. Vi tillader os at forudsætte, at begge tilstandsrapporter er udleveret til køberne/vores kunder.

Af begge de udarbejdede tilstandsrapporter fremgår det på side 5 pkt. 3.1:

Facader/gavle	*K1*	*Facader og gavle har enkelte revner samt forvitringer af fugerne.*

samt på side 6 pkt. 8.16:

Bemærkninger til skorsten	*K2*	*Skorstenen har flere forvitrede revner*

Endvidere fremgår det af tilstandsrapporten dateret 7. juni 2001:

	K2	*Facader og gavle har enkelte større forvitringer af fugerne bl.a. i toppen af facademuren mod nord.*

Af tilstandsrapporten dateret 1. februar 2002 fremgår det:

	K2	*Facader og gavle har enkelte større forvitringer af fugerne bl.a. i toppen af facademuren mod nord samt gavlen ved altandøren. I hjørne mod øst har gesimsen pudsafskalninger.*

Vores taksator har ved ingen af de foretagne besigtigelser fået forevist eller bemærket synlige tegn på aktivt angreb af murbier i murværkets fuger.

I tilknytning hertil vedlægges kopi af BYG-ERFA erfaringsblad 910213, som nærmere beskriver årsagen til angreb af murbier og bekæmpelse af disse.

Uanset om der foreligger angreb af murbier og/eller alene alders- og vejrbetinget nedbrydning af murværkets fuger, er det vores opfattelse, at de beskrevne forhold ikke nedsætter brugen af ejendommen i nævneværdig grad. Hertil kommer, at forholdet heller ikke nedsætter ejendommens værdi i nævneværdig grad.

Der vedlægges i øvrigt 5 stk. farvefotos med beskrivelse, taget af vores taksator ved dennes 1. besigtigelse af forholdet den 17. juni 2002.

Hertil kommer, at forholdene i murværkets fuger efter vores opfattelse er korrekt beskrevet i de til vores kunder udlevere tilstandsrapporter, og af den grund er der heller ikke mulighed for dækning.

Vi må således fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning under ejerskifteforsikringen."

Hertil har klageren ved skrivelse af 11/5 2003 til nævnet anført:

"Det beskrives, at taksator F.N. ikke har konstateret angreb af murbier. Ved besigtigelsen 11/10/2002 blev angreb i ydermurenes fuger på samtlige facader forevist F.N. Det er korrekt, at der på dette sene efterårstidspunkt ikke forefandtes insektaktivitet. F.N. anerkendte dog at se efterladte puppehylstre i flere af fugeskaderne og dermed anerkende, at en stor del af fugeskaderne skyldtes murbier. Jeg anerkender, at der i tilstandsrapporten står anført, at der visse navngivne steder er tegn på forvitring. Forvitring er ikke det samme som generelt murbiangreb i alle facader.

Det er første gang i skrivelse af 11/4/2003 fra Tryg til Ankenævnet, at jeg gøres bekendt med, at der er en anden dækningsmulighed for insektangrebet end ejerskifteforsikringen. Jeg har netop samlet alle vore forsikringer hos et selskab for at kunne blive hjulpet igennem forsikringsjunglen i tilfælde af skade. For os som forsikringstagere er det ligegyldigt, om det er villaforsikringen eller ejerskifteforsikringer, der dækker den omtalte skade. Ønsker Tryg at dække skaden via den villaforsikring, jeg også har tegnet gennem Tryg, stiller jeg mig tilfreds med den løsning."

Endeligt har selskabet ved skrivelse af 10/6 2003 til nævnet anført:

"Vi har talt med vores taksator F.H.N., der har oplyst, at så vidt han husker fik han forevist ét sted, hvor der var efterladt puppehylstre.

Vores taksator F.H.N. har desuden ikke anerkendt, at en stor del af skader på fuger skyldes murbier. Der er tværtimod tale om almindelig nedslidning ved en ældre ejendom. Hertil kommer, at der står et stort træ meget tæt på gavlen. Når det så blæser kan grenene feje hen over facaden og de ældre fuger. Efter vores taksators opfattelse skyldes skader på fuger derfor kun i mindre grad angreb af murbier.

Henset til murværkets alder er det i øvrigt forventeligt, at fugerne løbende skal vedligeholdes, herunder med løbende udbedring af eventuelle murbiangreb.

Vi kan i den forbindelse tilføje, at det fremgår af skødets pkt. 2, at 'Parterne er enige om, at der i nærværende handel er taget højde for, at ejendommen trænger til istandsættelse. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil.'

Da hullerne efter murbier således ikke medfører, at murværkets værdi eller brugbarhed er nævneværdigt nedsat i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder, er forsikringsbetingelsernes afsnit 3 ikke opfyldt.

Vi må derfor fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning.

Såfremt Ankenævnet kommer til den konklusion, at forholdet skal dækkes af ejerskifteforsikringen, skal vi venligst gøre opmærksom på, at murværket er værdiforringet i forhold til nyværdien med mindst 60 % som følge af aldersbetinget nedslidning og de observationer taksator har gjort ved besigtigelsen. Ligeledes skal forhold nævnt i tilstandsrapporten fratrækkes en eventuel erstatning. Vi kan i den forbindelse henvise til forsikringsbetingelsernes pkt. 9.1 og 4.1.

Vedrørende villaforsikringens eventuelle dækning for murbiangreb, skal det bemærkes, at det er en forudsætning for dækning, at murbiangrebene medfører, at murværkets bæreevne er svækket.

Som tidligere nævnt kunne der ved besigtigelserne ikke konstateres svækkelse af murværkets bæreevne som følge af murbier. Forholdet er derfor heller ikke omfattet af villaforsikringen."

Af tilstandsrapport udarbejdet den 7/6 2001 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	3.0 Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Facader og gavle har enkelte mindre revner

		samt forvitringer af fugerne.
	K2	Facader og gavle har enkelte større forvitringer af fugerne bl.a. i toppen af facademuren mod nord."

Af seneste tilstandsrapport dateret den 1/2 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	3.0 Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Facader og gavle har enkelte mindre revner samt forvitringer af fugerne.
		K2	Facader og gavle har enkelte større forvitringer af fugerne bl.a. i toppen af facademuren mod nord samt gavlen ved altandøren. I hjørnet mod øst har gesimsen pudsafskalninger.
…			
	8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Skorstenen har flere forvitrede fuger."

Nævnet har fået forevist fotos af den pågældende gavl.

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 skade, 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 vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/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 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:

Vedrørende ejerskifteforsikringen:

Nævnet har gennemgået sagen - herunder de fremlagte fotos - og finder, at tilstandsrapporten indeholder en fyldestgørende beskrivelse af facadens tilstand, og nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold. Dette gælder, uanset om forvitringerne i fugerne skyldes murbier, alder eller en kombination af begge dele.

Vedrørende bygningsforsikringen:

Efter en gennemgang af de fremsendte fotos må nævnet give selskabet medhold i, at der ikke er tale om murbiangreb, der truer murværkets bæreevne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand