713/04

Den 13. december 2004 blev i sag nr. 62.878:

xxx xxxx
xxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets udbedringsmetode i forbindelse med en skade på en af ejendommens gavle samt selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en skade på murværk oven for vindue i sydgavl.

Selskabet henviser til, at ejendommens ene gavls tilstand ikke adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger, hvorfor selskabet ikke kan anerkende erstatningspligten for den generelle nedslidning af fuger og mursten. Selskabet har imidlertid anerkendt udbedring af fuger i fornødent omfang, således at det er muligt at foretage den af selskabet anerkendte overfladebehandling med Dyna-Sylan, der efter selskabets opfattelse kan forebygge, at gavlen bliver unødigt fugtpåvirket. Selskabet har endvidere afvist at yde forsikringsdækning for den anmeldte skade på murværk oven for vindue på sydgavlen under henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten.

Af tilstandsrapporten af 25/1 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.: Bygningsdel: Karakter: Note: Bemærkninger:

...

A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	…		…
		K2	2	Der er udbuling af murværk over vindue i sydgavl.

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsag / kommentar:
…			
2	A	3.1 Facader/gavle	Udbuling af murværk over vindue i sydgavl skyldes, at bagvedliggende jernoverligger er rusten. Der henvises til sælgers oplysning om reparationer i forbindelse med fugtskader i trappegang og sydgavl.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

3.0	Yder- og indervægge	
3.1	Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	Ja ☒ Nej ☐ ? ☐
	Hvis ja, hvor?	
	I forbindelse med en revnet fuge over øverste vindue i sydgavl kom der en fugtskade i opgangen og i sydvendt gavlvæg i stueetagen.	

…

Sælgers øvrige bemærkninger vedrørende fejl og mangler:

Andet: ***Vedr. fugtskade i trappeopgang.***
Ved konstatering af vand/fugtskade i opgang blev hele gavlen eftergået for revner/løstsiddende fuger. Overstrygningen på 2-3 yderste tagsten blev ligeledes gennemgået. Siden dette blev udført er der ikke vist tegn på fugt."

Af det udarbejdede KvalitetsMærke fremgår bl.a.:

"**2. Konklusion vedr. bygningerne - beboelsesdelen**

…

☒ GOD

Huset er i god stand. Der må forventes nogle reparationer, man i øvrigt kræves kun normal vedligeholdelse."

Det fremgår af sagens akter, at huset er opført i 1935.

Klagerens advokat gør over for nævnet gældende, dels at den tilbudte udbedring er utilstrækkelig, dels at det af den byggesagkyndige i tilstandsrapporten af 25/1 2002 anførte må forstås som den byggesagkyndiges tiltrædelse af sælgers oplysninger om, at der var foretaget en succesfuld reparation. De afgivne oplysninger kan ifølge advokaten ik-

ke forstås som en advarsel, hvorfor en skade, der har sin årsag i forhold oven for overliggeren tillige er dækket af forsikringen.

Selskabet har i skrivelse af 16/1 2004 til nævnet redegjort for sagen således:

"A. Murværk/overligger over vindue i sydgavl

Med hensyn til murværk over vindue i sydgavl, kan vi henvise til forsikringsbetingelsernes afsnit 4, stk. 4.1.

…

I tilstandsrapporten side 5, pkt. A 3.1 er det med karakteren K2 nævnt, at der er udbuling af murværk over vindue i sydgavl, og i tilhørende note (side 7) angiver den byggesagkyndige, at årsagen til udbuling af murværket skyldes, at bagvedliggende jernoverligger *er* rusten.

Efter vores opfattelse kan det anførte ikke forstås som, at jernoverligger har været rusten, således at jernoverliggeren er udskiftet.

Med karakteren K2 har den byggesagkyndige da også tilkendegivet, at udbulingen er en alvorlig skade, som medfører, at murværkets/overliggerens funktion svigter inden for kort tid. Forholdet kan derfor ikke anses for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forsikringsbetingelsernes afsnit 4, stk. 4.1 kan finde anvendelse.

Vi kan således ikke anerkende erstatningspligten for murværk/overligger over vindue i sydgavl.

B. Gavlen

Bygningen er opført i 1935 med en rimelig høj gavl uden konstruktiv beskyttelse i form af udhæng eller lignende, hvor konstruktionen er særligt udsat for fugtpåvirkninger og frostsprængninger af fuger og mursten. Konstruktionen var almindelig anvendt på opførelsestidspunktet.

Ved vores bygningstaksator A.U.'s besigtigelse bar gavlen præg af aldersbetinget nedslidning i form af udvaskede/frostsprængte fuger og frostsprængte mursten, som det må forventes for en gavl af denne alder, også henset til konstruktion og beliggen-

hed. Gavlen adskiller sig derfor ikke nævneværdigt i forhold til tilsvarende gavle af samme alder.

Både bygningens konstruktion og beliggenhed medfører, at gavlens murværk må anses for værende i udsat miljø, hvorfor gavlens murværk, der er næsten 70 år gammelt, vurderes værdiforringet med 80 %.

Ved besigtigelsen kunne vores taksator A.U. ikke konstatere indtrængende regnvand, men han fik af vores forsikringstager oplyst, at regnvand trænger ind i et sådant omfang, at spande må sættes under vindueslysninger.

Fugten/nedbøren trænger ind ved vinduesoverligger på 1. sal og gennem selve facaden.

A.U. har efter besigtigelsen drøftet forholdene med teglværkerne, og har her fået oplyst, at indtrængende fugt skyldes utætte studsfuger.

Årsagen til utæthederne i fugerne og nedbrudte mursten er udtryk for aldersbetinget nedslidning, hvorfor udbedring heraf må betragtes som en del af den almindelige løbende vedligeholdelse.

Vi skal venligst henvise til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 …
…
Henset til at konstruktionen var almindelig på opførelsestidspunktet, og til at utæthederne i fugerne og nedbrudte mursten er udtryk for forventelig aldersbetinget nedslidning, finder vi ikke, at gavlen adskiller sig nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger, hvorfor skadesdefinitionen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3 ikke er opfyldt.

Vi kan således ikke anerkende erstatningspligten for den generelle nedslidning af fuger og mursten.

Dog har vi anerkendt overfladebehandling med Dyna-Sylan til forebyggelse af fugtpåvirkning som følge af konstruktionsmetoden, efter underlaget (ikke intakte fuger og mursten) er udbedret som led i vedligeholdelsen.

I vores brev af 12. november 2002 har vi endvidere anerkendt udbedring af fuger i fornødent omfang, det vil sige i et omfang, der gør det muligt at foretage overfladebehandlingen med DynaSylan. Dette gælder dog ikke for så vidt angår murværk over vindue i sydgavl.

Det er herefter vores opfattelse, at den tilbudte udbedring med Dyna-Sylan kan forebygge, at gavlen bliver unødigt fugtpåvirket.

Såfremt vores kunde ønsker det, kan vi endvidere tilbyde dækning af ny skalmur inkl. isolering, dog fratrukket 80 % for slid og ælde, samt selvrisiko på 10.000 kr.

Vi kan i øvrigt henvise til kendelse nr. 54.129 og 57.172 fra Ankenævnet for Forsikring."

I skrivelse af 13/4 2004 til nævnet henviser klagerens advokat bl.a. til, at de af selskabet fremhævede 2 punkter fra tilstandsrapporten skal ses i sammenhæng med den byggesagkyndiges henvisning til sælgers oplysninger om udbedring på murværket på sydgavlen. Endvidere henviser han til, at det af tilstandsrapporten fremgår, at hele gavlen efter en vandskade blev eftergået for løse fuger og revner, og at der ikke siden har været problemer med indtrængende fugt. På baggrund heraf har klageren efter advokatens opfattelse været berettiget til at gå ud fra, at der ikke ville være problemer med indtrængende fugt i gavlen. I modsat fald måtte den byggesagkyndige have undladt at henvise og derved tiltræde sælgerens oplysning om fugtbehandling af gavlen, hvorefter rusten på overliggeren måtte ophøre som følge af, at der ikke var fugt til at medvirke til rustens opståen. Advokaten gør gældende, at klageren på ingen måde i tilstandsrapporten var advaret mod, at der kunne være fugtproblemer ovenfor overliggeren. Angående den anmeldte skade på den anden gavl har advokaten i skrivelse af 13/4 2004 til nævnet bl.a. anført:

"De af Tryg's taksator konstaterede forhold synes at være vanskeligt forenelige med sælgers oplysninger om gennemgang og reparation af fuger og det forhold, at den byggesagkyndige, i tilstandsrapporten, intet anfører omkring, at sydgavlens fuger skulle være i en kritisk tilstand.

I det tillæg, der er udarbejdet til tilstandsrapporten, det såkaldte kvalitetsmærke, oplyses det på side 3, at ydervæg er i god vedligeholdelsesstand, som således er den næsthøjeste karakter.

Det må således klart bestrides, at værdiforringelsen af ejendommen er på 80 %.

Hvis det er Tryg's generelle opfattelse, at værdiforringelsen af ejendommen er på ca. 80 %, burde dette have været oplyst i forbindelse med tegning af forsikringen, idet min klient betaler fuld pris, men alene har 20 % dækning, såfremt det af Tryg anførte er korrekt.

Det bestrides endvidere, at reparation af fugerne er en del af den almindelige vedligeholdelse. Denne vedligeholdelse oplyses jo netop foretaget af den tidligere ejer.

Derimod kan der ikke foreligge tvivl om, at skadesdefinitionen er opfyldt, idet der foreligger en revnedannelse, der giver vandadgang.

Som tidligere anført er den tilbudte overfladebehandling med Dyna-Sylan kun anvendelig, såfremt underlaget er blevet udbedret. Som ovenfor anført er dette ikke et led i den almindelige vedligeholdelse."

Hertil har selskabet i skrivelse af 10/6 2004 til nævnet bl.a. anført:

"Det er fortsat vores opfattelse, at forholdet vedrørende murværket over vinduet i sydgavlen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. På trods af, at den bygningssagkyndige i note 2 til pkt. 3.1 henviser til sælgers oplysning om reparationen af fugtskader på sydgavlen, har den bygningssagkyndige givet skaden karakteren K2, hvilket betyder, at der er en alvorlig skade.

Vi skal bemærke, at oplysninger i tillæg til tilstandsrapporter, herunder såkaldte Kvalitetsmærkerapporter, er uden betydning for, hvorvidt der kan konstateres en dækningsberettiget skade over ejerskifteforsikringen.

Kvalitetsmærkerapportens oplysning om, at ydervægge er i god vedligeholdelsesstand har derfor ingen indflydelse på, om forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb. Vi vedlægger kopi af kendelse nr. 61.103 fra Ankenævnet for Forsikring. Heraf fremgår, at restlevetiden for et tag var uden betydning for vurderingen af, om der forelå en dækningsberettiget skade iht. ejerskifteforsikringen, idet selskabet ikke havde medvirket ved udarbejdelsen af tillægget til tilstandsrapporten. Kopi af kendelsen vedlægges som bilag F.

På grundlag af vores taksators besigtigelse samt dennes vurdering af ejendommen, skal vi fastholde, at værdiforringelsen efter vores opfattelse er 80 %. Herved har vi lagt vægt på, at murværket er omkring 70 år gammelt og befinder sig i et udsat miljø på grund af manglende konstruktiv beskyttelse i form af udhæng eller lignende.

Vi kan i øvrigt tilføje, at den vejledende levetidstabel for bygningsforsikring angiver en værdiforringelsen for et 70 år gammelt murværk til 80 %, når murværket befinder sig i udsat miljø. Kopi af side 15 i levetidstabellen vedlægges som bilag G.

Det skal endelig bemærkes, at vi ved brev af 12. november 2002 har tilbudt at dække udgifterne til overfladebehandling med henblik på at forebygge fugtindtrængen samt gennemgang af den resterende gavlvæg for revner/løstsiddende fuger, såfremt dette kræves i forbindelse med overfladebehandlingen. Dette tilbud står vi fast ved."

Klagerens advokat fastholder, at vedligeholdelsen af gavlen var bedre og værdiforringelsen derfor mindre end den af selskabet angivne værdiforringelse, og han henviser i den forbindelse til, at den byggesagkyndige har vurderet ejendommens vedligeholdelsestilstand som god.

8. 62.878

Selskabet henviser endnu en gang til, at det udarbejdede KvalitetsMærke ikke udgør en del af selve tilstandsrapporten, hvorfor oplysninger givet heri af den byggesagkyndige ikke kan lægges til grund ved vurderingen af værdiforringelsen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**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, 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.

…

Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke

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.

…

Hvorledes beregnes erstatningen?

…

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

9. 62.878

…

16. Selvrisiko

Sikrede har en selvrisiko på 10.000 kr. pr. dækningsberettiget skade, med mindre andet fremgår af policen. Den maksimale selvrisiko kan ikke overstige 30.000 kr. (basisår 2000) i hele forsikringsperioden."

Nævnet udtaler:

Gavlen:

Nævnet finder, at selskabet ved at tilbyde at bekoste overfladebehandling med Dyna-Sylan samt udbedring af fuger i fornødent omfang har opfyldt sin erstatningsforpligtelse i henhold til ejerskifteforsikringen, og nævnet kan således ikke kritisere selskabets afgørelse.

Murværk over vindue i sydgavl:

Af tilstandsrapportens side 5, pkt. A, 3.1 fremgår det, at der er udbuling af murværk over vindue i sydgavl. Forholdet har fået karakteren K2. I tilhørende note (side 7) har den byggesagkyndige angivet, at årsagen til udbuling af murværket skyldes, at bagvedliggende jernoverligger er rusten.

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede forhold ikke er dækket, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Efter det oplyste finder nævnet intet grundlag for at antage, at skaderne i murværk over vindue i sydgavlen går ud over, hvad klageren måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten, og nævnet finder således ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning.

De øvrige oplysninger i tilstandsrapporten kan ikke føre til et andet resultat.

Nævnet kan ikke tillægge oplysningerne i KvalitetsMærket om ejendommens tilstand nogen betydning, da selskabet hverken har medvirket til udfærdigelsen heraf eller fået den forelagt inden afgivelsen af tilbuddet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen