727/05

Den 27. juni 2005 blev i sag nr. 63.720:

xxxxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx xxxx xxx
xxxx xxxxx x

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

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

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at de porøse og afskallede mursten i gavlen er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og at en forværring af skaden skyldes forhold efter overtagelsestidspunktet.

Det fremgår af tilstandsrapport dateret 14/12 2000, at den forsikrede ejendom er opført i 1920. Om facaderne er i rapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
…			
A	3.1 Facader/gavle	K2	Nogle porøse og afskallede mursten i ydervægge. Nogle løse og smuldrende fuger mod nord. Revnet og en del løs puds på vestgavl."

Karaktererne er i tilstandsrapporten forklaret således:

"**Karakterskala:**	**…**
K2: Alvorlige skader	UN: Bør undersøges nærmere
K3: Kritiske skader	Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares."

2. 63.720

I tillæg til tilstandsrapport er om forholdet angivet:

"Bygning	Pos. nr./bygningsdel fra tilstandsrapport	Reparationsforslag	Anslået pris excl. moms
A	3.1 Facader/gavle	Udskifte afskallede sten, rep. for udfaldne fuger. Ompudse del af vestgavl – afsat	6.000,00"

Forholdet vedrørende porøse mursten på facaderne blev første gang anmeldt til selskabet den 25/2 2002. Selskabet anmodede klageren om en nærmere beskrivelse af forholdet samt kopi af tilstandsrapport, købsaftale og skøde. Den 16/4 2002 modtog selskabet oplysning om, at ejendommen nu var blevet sandblæst af klagerne, og at den murer, der havde forestået sandblæsningen havde oplyst, at murstenene var noget porøse. Selskabet anmodede på ny om at modtage de efterspurgte bilag. Da disse ikke blev modtaget af selskabet, blev sagen afsluttet.

Forholdet blev på ny anmeldt den 28/10 2003, og de ønskede bilag blev modtaget i selskabet den 17/11 2003. En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 26/11 2003. Selskabet afviste efter besigtigelsen forholdet som dækningsberettigende og har i skrivelse dateret 2/12 2003 til klageren anført:

"**Skaden på hele gavlen.:**

Gavlen er under udbedring, den er sandblæst, og der er hulmursisoleret, ved sandblæsningen kunne man konstatere at dele af mursten var porøse, og der ses foretaget reparationer af gavlen ad flere gange. Ifølge murermester og min vurdering er muren nu meget våd, den står ubeskyttet efter sandblæsningen i foråret. Den har ringe mulighed for udtørring, da hulmuren er blevet fyldt med isolering som er indblæst i muren efter nuv.ejers overtagelse af ejendommen. Skaden på gavlen er ikke dækket af forsikringen, da den er nævnt som en K2 i tilstandsrapporten, alvorlige skader, som følge af reven og en del løs puds på vestgavl, som medfører indtrængning af vand i gavlen."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klager M.J. har pr. mail den 8/12 2003 anmodet sin murer, J.D. om at besvare følgende spørgsmål:

"Hvad mener du er årsagen til problemet?

Hvori består skaden?

Hvad er din anbefaling til udbedring?

Et overslag på udbedringen.

Er skaden korrekt beskrevet i tilstandsrapporten (din vurdering)?

Kunne den bygningssagkyndige have opdaget skadens omfang for eksempel ved at stikke en syl i murværket?"

J.D. besvarede samme dag spørgsmålene således:

"1) Der er trængt vand ind ved revner i puds samt ved tagplade
2) Mursten har stået i vand så længe at den er begyndt at smuldre væk
3) Gavlen skal mures om
4) Ca. 60.000 kr.
5) Nej, det er den ikke, den står som et lille problem i beskrivelsen
6) Ja, det kunne han. Da han har beskrevet den som K2 burde han undersøge den noget mere da han ved hvad han skal kigge efter."

Sagen har været indbragt for Ankenævnet for Huseftersyn. I syns- og skønserklæring dateret 15/10 2004 hedder det bl.a.:

"Efter sandblæsning foråret 2003 fremstår gavlen med en del revner og løst pudslag.

I gavlen mod vest kunne konstateres meget opfugtning af indvendig væg mod vest (øvrige indvendige vægge har ikke forhøjet fugtighed).

Denne opfugtning af vestgavlen indvendig skyldes, at gavlen har stået ubehandlet ca. 1½ år og fugt er trængt ind i hulmur ved revner og ved løs puds.

…

Skader som er benævnt i tilstandsrapporten vurderes at svare til forholdene på besigtigelsestidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten den 14.12.2000.

Skader på gavlen samt opfugtning af indv. ydervæg på vestgavlen skyldes, at vestgavlen har stået ubehandlet siden sandblæsningen."

4. 63.720

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udbedringsomkostningerne på 60.000 kr. Advokaten har anført, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, især sammenholdt med tillæggets forslag til udbedring og overslag over omkostningen. Advokaten har påpeget, at murer J.D. har vurderet, at skaden rettelig skulle have haft karakteren K3 eller UN.

Advokaten har videre påpeget, at J.D. har vurderet, at skaden er så alvorlig, at den kan medføre sammenfald af muren, hvorved en del af muren vil ramme taget på baghuset, ligesom der er risiko for fugtskader på indervæggen. Advokaten har anført, at der er væsentlig forskel på, om en del af gavlen skal ompudses for anslået 6.000 kr. eller om der er fare for nedstyrtning og skade på andre bygningsdele, hvortil udbedringsomkostningerne udgør 60.000 kr.

Advokaten har vedrørende sandblæsningen af ejendommen oplyst, at dette skete for at fjerne den plastmaling, der sad på muren. Advokaten har anført, at plastmalingen formentlig har været medvirkende årsag til, at muren ikke har kunnet komme af med vand, hvorved det er påpeget, at plastmalingen ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Advokaten har i skrivelse af 9/3 2005 til nævnet anført:

> "Det fremgår af skønserklæringen, at skaden efter skønsmandens opfattelse ikke var synlig på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, hvorfor jeg gør gældende, at der er tale om en skjult skade, der er dækket af min klients ejerskifteforsikring.
>
> ...
>
> Det fremgår af murermester J.D.'s udtalelse af 28.10.2004, at det fremgår, at revnerne er pudset op af flere omgange, og at der således er tale om gamle skader, som - i hvert tilfælde ifølge skønsrapporten fra Ankenævnet for Huseftersyn - ikke var synlig på overtagelsestidspunktet."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 5/5 2004 anført:

> "Det er vores opfattelse, at forholdet vedr. de porøse og afskallede mursten i ydervæggen m.v. er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, og på baggrund heraf kan vi ikke tilbyde at dække forholdet over ejerskifteforsikringen.

5. 63.720

Det er oplyst, at ejendommen efter overtagelsen er sandblæst og hulmursisoleret af vores forsikringstagere i deres ejertid. Sandblæsningen sker med vand og har efter vor taksators opfattelse været en medvirkende årsag til, at murstenene er blevet mere porøse, og at fugerne er blevet løsere og smuldrer mere end beskrevet i tilstandsrapporten. Gavlen stod ved vores taksators besigtigelse den 2. december 2002 ubeskyttet efter hulmursisoleringen, hvorved en forværring af dens tilstand er sket og vil ske fremover. Det forhold, at sandblæsningen sker på grund af tilstedeværelsen af plasticmaling, kan vi desværre ikke tage stilling til, idet forholdet er udbedret inden vi har haft mulighed for at konstatere eventuelle skader/nærliggende risiko for skader som følge heraf. Vi skal i den forbindelse henvise til, at det påhviler vores forsikringstagere at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettiget skade.

Herudover har hulmursisoleringen af ydervæggen, der efterlades våd efter sandblæsningen, medført, at den har ringe mulighed for at tørre ud, da den er blevet fyldt med isolering efter indblæsningen af isoleringen.

Det er en betingelse for at ejerskifteforsikringen dækker, at skaden/skadesrisikoen var til stede på overtagelsen af ejendommen, jf. betingelserne for ejerskifteforsikringens pkt. 3.

Såvel sandblæsningen af de i forvejen beskadigede facader/gavle og efterfølgende hulmursisolering, er forhold der er foretaget af vores forsikringstagere, og dermed ikke var til stede på overtagelsesdagen."

Vedrørende tillæggets prisoverslag har selskabet i skrivelsen af 5/5 2004 anført:

"Oversigt over udbedringsomkostninger er ikke et forhold, som den bygningssagkyndige udarbejder i henhold til huseftersynsordningen. Dette er en ekstraydelse, som falder udenfor ordningen, hvilket fremgår af Bekendtgørelsen for Huseftersyn § 13 (Bkg. 542 af 30. juni 1999 om huseftersynsordningen). Ejerskifteforsikringen tegnes på baggrund af den tilstandsrapport, der er udarbejdet i henhold til huseftersynsordningen. Det forhold, at den bygningssagkyndige har anført udbedringsudgiften i tillægget til tilstandsrapporten til 6.000 kr., er derfor ikke et forhold, som medfører, at udbedringen af forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen."

6. 63.720

Selskabet har i skrivelse af 18/3 2005 til nævnet videre anført:

"Af erklæringen fremgår det om vestgavlen, at denne er opfugtet, og at dette skyldes sandblæsningen af gavlen og det forhold, at væggen efterfølgende har stået ubehandlet siden denne behandling, der blev foretaget i foråret 2003.

Det er skønsmandens vurdering, at forholdene er beskrevet korrekt i tilstandsrapporten ud fra, hvordan forholdene antages at have set ud på tidspunktet for udarbejdelsen af tilstandsrapporten den 14. december 2000, hvor forholdene blev beskrevet under pkt. 3.1 med karakteren K2."

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.

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.

…

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:

Nævnet bemærker, at skaderne på gavlen i tilstandsrapporten har fået karakteren K2 med oplysning om, at der er "Nogle porøse og afskallede mursten i ydervæggen", og "Revnet og en del løs puds på vestgavl". Samme forhold er endvidere omtalt i tillæg til tilstandsrapporten. Nævnet finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at skaderne på overtagelsestidspunktet gik ud over, hvad klagerne på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten og tillægget hertil måtte forvente.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann