738/05

Den 19. december 2005 blev i sag nr. 65.538:

xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxx

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 afvisning af at yde dækning i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms altan.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har dog i forbindelse med nævnets behandling af sagen anerkendt at dække udgiften til fjernelse af løse, lodrette fliser, afrensning af betonen samt opsætning af tilsvarende fliser på den lodrette flade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971, og at klageren overtog ejendommen 1/1 2002 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 31/5 2001.

Den 19/11 2002 anmeldte klagerne, at altanens betonkonstruktion var svækket. Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	3.4 Altaner	K1		Klinker på balkon er skruk/løse/ med fugemangler. Enkelte steder er de meget løse. Håndliste er med revner."

Efter at have modtaget bl.a. en udtalelse dateret 30/9 2003 fra et rådgivende ingeniørfirma B&B og efter en besigtigelse af ejendommen afviste selskabet ved skrivelse af 2/2 2004 forholdet som dækningsberettigende. Selskabets taksator har i sin besigtigelsesrapport dateret 21/11 2003 anført:

> "Klinker på balkon/svalegang har partielt sluppet underlag på et ca. 2 m² stort område ved dør til garage samt på forkant enkelte steder. På underside af balkon er dæklag enkelte steder skudt af på grund af rust i armeringsjern. Der er konstateret rust i baluster hvor disse er nedstøbt i beton.
>
> Klinker ligger stort set flot og med god vedhæftning til underlag. De steder hvor de har sluppet skyldes formentlig vandindtrængen gennem utætte fuger og frost. Det er sket over lang tid. Rust i jernbaluster er helt forventeligt i en 30 år konstruktion idet baluster er udført i almindeligt jern.
> Betonlag på underside af balkon der skydes af skyldes at dæklaget hvor dette er sket er lidt tyndt."

Ingeniørfirmaet sendte den 24/3 2004 en supplerende udtalelse til selskabet, hvoraf bl.a. fremgår:

> "I tilstandsrapporten står der side 5 vedr. altaner: 'Klinker på balkon er skruk/løse/ med fugemangler. Enkelte steder er de meget løse. Håndliste er med revner'.
>
> Huskonsulenten har altså konstateret at klinker er løse, men kun takseret dette til en skade K1.
>
> Forholdet er noget værre, idet de løse klinker har medført, at betonforkant er under nedbrydning pga. gennemsivning. Der er endda dannet stalaktitter på underside af plade. Nedbrydningen af betonen samt rustsprængninger ved de indstøbte sceptre er en alvorlig fejl og burde have været klassificeret til en skade K3 eller UN.
>
> Gennemtæringer af sceptre ved indstøbningen udgør en stor risiko for nedstyrtning, såfremt nogen læner sig op af rækværket.

Carbonatiseringen/nedbrydningen af betonen i forkant er en kritisk skade, idet bygningsdelens funktion svigter indenfor en overskuelig tid, da forkanten skydes af ved sceptre og samtlige klinker langs kant løsnes og falder af.

Den manglende omtale af de rustne sceptre, afskydning af beton ved sceptre, stalaktitternes betydning for betonens tilstand er en alvorlig mangel i tilstandsrapporten, hvorpå de ikke bygningstekniske købere byggede deres stillingtagen ved købet af ejendommen.

De omtalte skader er ikke, som de skriver, forventelige på en vel vedligeholdt ejendom, idet enhver husejer ved, at når en bygningsdel, der udsættes for vejr og vind, ikke vedligeholdes, forværres tilstanden med stigende hast og kan til sidst betyde at bygningsdelen helt må udskiftes.

Ovennævnte forhold er jf. Deres egne bemærkninger om forsikringens dækning i afsnit 4 dækket, og kan ikke bortforklares med bygningsdelens alder, da forholdet jo under alle omstændigheder skulle fremgå af tilstandsrapporten, hvis mangler forsikringen dækker jf. policen.

Ad rustne armeringsjern:
I tilstandsrapporten er der intet nævnt om rustne armeringsjern under balkonplade. Mangelen burde sammen med ovennævnte forhold være klassificeret til en UN.

Afsprængninger af dæklag på rustne armeringsjern på underside skyldes, at der er kommet fugt til armeringsjern, der ligger for tæt på overfladen. Placeringen er altså forkert og derved en konstruktionsfejl om end en af de mindre. Fejlen er dækket jf. policen."

Selskabet fastholdt ved skrivelse af 17/6 2004, at forholdet ikke var dækningsberettigende.

Selskabet har, efter at sagen blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring, efter en fornyet besigtigelse anerkendt, at der er risiko for nedstyrtning af lodrette fliser, hvorfor selskabet har anerkendt at dække udgift til fjernelse af løse, lodrette fliser, afrensning af betonen samt opsætning af tilsvarende fliser på den lodrette flade. Selskabet har derimod fastholdt afvisningen af dække udgifter til udbedring af løse fliser på altanens gulv og rustne balustre.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal betale den fulde udgift til udbedring af skaderne på altanen, jf. et fremlagt tilbud på 66.000 kr. Af klageskrivelsen dateret 29/11 2004 fremgår:

> "Den 30.09.03 kontaktede vi ingeniør B. for en gennemgang af vores altan. Forud for det havde vi bestilt murer til at udbedre løse fliser jf. tilstandsrapport. Skaden er i tilstandsrapporten en K1. Mureren meddelte, at der ikke var tale om bare løse fliser, men at altanen er ved at 'smuldre'. Derfor kontaktede vi ingeniørfirmaet for at få udarbejdet rapport. Jf. rapporten har de løse fliser bevirket, at der er sket yderligere skade på altanen der er begyndt at nedbryde fuldstændig. B. frarådede helt at anvende den idet forkanten på altanen er så porøs, at der er fare for nedstyrtning hvis man læner sig mod gelænder."

I relation til selskabets bemærkning om, at forholdet er blevet forværret på grund af den tid, som er forløbet, har klageren i skrivelse af 10/2 2005 anført:

> "Vi må derfor afvise, at vi selv har 'smølet' med anmeldelsen. Det er korrekt, at der er gået lang tid, men dette har udelukkende været forårsaget af vor usikkerhed omkring hvordan den nærmere undersøgelse af skadens omfang skulle gribes an. Det havde været en bedre løsning hvis taksator hurtigt kunne have hjulpet med dette.
>
> Det er heller ikke rimeligt at påstå at denne tid har forværret skaden. For det første har vi selv gjort hvad vi kunne for at afdække området med de løse fliser. I både vinteren 2002 og vinteren 2003 har de været overdækket med tykt plastik-folie fastholdet af brosten. For det andet er der en afstand på næsten 2 meter mellem området med de løse fliser på oversiden af altanen nævnt i tilstandsrapporten som K1 og de løse fliser på siden/kanten af altanen, der efterfølgende er faldet af. På dette stykke

af altanen er fliserne på oversiden af alten ikke løse. Selskabets påstand om forværring p.g.a. den forløbne tid er derfor ubegrundet i de faktiske forhold, ifølge B. og B. Den alvorlige skade har klart været til stede ved overtagelsen af ejendommen, uden at dette dog har kunnet observeres udefra.

…

Det vi har bedt om dækning for er betonskaderne og de indstøbte balustre, som er gennemtærede ved nedstøbningen, hvilket slet ikke var synligt ved overtagelsen af ejendommen.

…

Selskabet siger i sin argumentation, at de løse fliser på altanen med betegnelsen K1 ikke er udbedrede. Til dette må vi anføre, at samtlige K2 og K3 skader ifølge tilstandsrapporten blev udbedret indenfor de første 3 måneder af vores ejertid (kopi af fakturaer kan fremvises). Endvidere blev den ulovlige kloak gjort forskriftsmæssig, yderligere 200 mm isolering blev lagt på loftet af aut. isolatør, og nyt køkken blev monteret af HTH. Desuden blev hele huset malet med træbeskyttelse i sommeren 2002. De sætninger i garageporten, som B. og B. nævner i sin rapport (og som ikke skal dækkes af forsikringen), blev repareret i foråret 2004. Vi sikrer således generelt huset vedr. vedligeholdelse.

Men vi har tidligere fået klar besked fra selskabet om, at der intet måtte gøres før de havde besigtiget altanen og sagen var afgjort. Dette har vi rettet os efter. Det er korrekt, at der nu på forkanten er faldet flere fliser af på siden/kanten end tidligere, men der er mellem disse områder og de løse fliser på overkanten ved døren (K1 området) flere meter med fliser, der sidder fast. På denne baggrund er det ifølge B. og B. teknisk ukorrekt, når selskabet hævder, at den anmeldte skade er forværret p.g.a. forsømmelighed fra vor side, og bruger dette til at henvise til en tidligere ankenævnsafgørelse. Ifølge B. og B.: 'Så porøs er beton trods alt ikke'."

Selskabet har over for nævnet fastholdt alene at ville dække udgift til udbedring af lodrette flader. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 25/1 2005 til nævnet anført:

"Forholdet anmeldes til ejerskifteforsikringen i forbindelse med, at vores forsikringstager kontakter en murer for at få udbedret de forhold, der står nævnt i tilstandsrap-

porten under pkt. 3.4. Forholdet er dog ikke udbedret fra vores forsikringstagers side efter overtagelsen af ejendommen.

Ved vores første besigtigelse af ejendommen i november 2003 kunne det konstateres, at ca. 2 m² klinker på balkonen havde sluppet underlaget ved døren og ved forkanten enkelte steder. Vi henviser til besigtigelsesrapporten af 21. november 2002 [2003]. Det fremgår også, at der er rust i balustrene, hvor disse er nedstøbt i betonen.

Det kunne generelt konkluderes, at klinkerne ligger flot og med god vedhæftning. Dette kunne konstateres ved bankning herpå og ved gang på balkonen. Det er vores taksators vurdering, at de steder, hvor de har sluppet underlaget, er årsagen hertil vandindtrængning gennem de utætte fuger og løse klinker.
…
Ved besigtigelsen den 14. december 2004 kunne der konstateres flere løse klinker og utætte fuger, idet forholdet har udviklet sig. Årsagen hertil er de utætte fuger samt indtrængning af fugt/vand m.v. efter yderligere ét år, hvor forholdet ikke er udbedret.
…
Der kunne fortsat konstateres rust i balustrene, der er nedstøbt i dækket. Ved bankning på disse kunne der ikke konstateres gennemrustning. Vores taksator forsøgte også at rokke disse, men det kunne ikke lade sig gøre, idet de stod fast. Det er derfor vores vurdering, at balustrene ikke, hvor de er nedstøbt i konstruktionen, er gennemrustne og svækkede.

Det er vores vurdering, at forholdet ikke er usædvanligt i forhold til tilsvarende konstruktioner på andre ejendomme, og at forholdet derfor ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygningen af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdene ved balkonen - løse klinker og fuger samt rust i balustrene - er sædvanligt i forhold til tilsvarende konstruktioner, der er 30 år gamle. Dette er bl.a. begrundet i, at en ubeskyttet balkon er særlig udsat for vejrliget, ligesom en udvendig hovedtrappe kan være det.

Da konstruktionen ikke afviger fra tilsvarende konstruktioner, og da skaden ud fra de foreliggende oplysninger ikke er forårsaget af fejlkonstruktion i forhold til opførelsestidspunktet, er det vores vurdering, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold over ejerskifteforsikringen."

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 bygningen 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.

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:
Indledningsvis bemærkes, at nævnet med henvisning til den karakter, som de løse fliser blevet givet i tilstandsrapporten, og til det i øvrigt oplyste ikke finder grundlag for at fastslå, at klagerens krav i henhold til ejerskifteforsikringen helt eller delvist er bortfaldet på grund af passivitet.

Nævnet finder, at selskabet skal betale for udbedring af de indstøbte balustre i det omfang, disse er skadet som anført i den af klageren indhentede ingeniørrapport. Nævnet kan dog ikke alene på baggrund af denne ensidigt indhentede erklæring fastslå, at balustrene er skadet som hævdet af klageren, og må derfor under henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afstå fra at afgøre sagen.

Nævnet finder dog, at ingeniørrapporten giver det fornødne grundlag for at pålægge selskabet at afholde udgifterne til syn og skøn til nærmere oplysning om karakteren og omfanget af skaderne på altanen.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal bekoste syn og skøn til undersøgelse af skaderne på altanen.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand