732/05

Den 26. september 2005 blev i sag nr. 65.689:

xxxxxxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxx xx
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 ved sin advokat over selskabets afvisning af at dække udgifterne til fugtisolering af ejendommens vægge.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet - henset til ejendommens alder og opførelsesmetode - ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Den forsikrede ejendom er opført i 1890.

Af tilstandsrapporten af 2/5 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	*3.0 Yder- og indervægge*			
	3.1 Facader/gulve	*K2*		*Der er enkelte mindre revner og afskallinger i facader.* *Der er mindre sætningsrevne mod vest.*
...				

2. 65.689

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

...

	Bygn.:	**Kommentar:**
...		
1.0 Fundamenter/Sokler		
Teglsten	*A"*	

Det fremgår af sagen, at klageren overtog ejendommen den 1/8 2002. Ved skrivelse af 27/8 2002 anmeldte han ved sin advokat, at ejendommens murværk skallede af efter manglende/dårlig vandskuring, hvilket gav udslag i fugtindtrængning i ejendommens ydervægge.

Forholdet blev den 31/10 2002 besigtiget af selskabets taksator, som i sin rapport beskrev det anmeldte forhold således:

"På boligens facademure er der påført vandskuring der er mangelfuld og dårligt udført.

Vandskuringen er lavet inden for de sidste 2 år.

Vandskuringslaget er påført i meget uens tykkelser, er skønnet fra 0,5 mm til op til 4 mm.

Vandskuringen har meget forskellige farver, hvilket tyder på forskellige blandinger, nogle områder er for stærke og nogen svage, med forskellig holdbarhed til resultat.

Dette har medført afskalninger af vandskuringen.

Der er derfor lavet udførelsesfejl dette er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

Fugt trænger op fra fundamentet op i murværket sandsynligt er årsagen til dette manglende fugtspærre.

Huset er fra ca. 1890, på dette tidspunkt var det ikke unormalt, at man murede direkte oven på fundamentet, uden fugtspærre.

Manglende fugtspærre kan derfor ikke på et hus fra 1890 betragtes som en fejl eller mangel.

Etablering af fugtspærre må derfor siges at være en forbedring og ingen forsikringsskade."

Af rapporten fremgår desuden, at taksatoren godkendte nedhugning af løstsiddende puds, pudsning af facader og gesimser samt udskiftning af elastisk fuge omkring vinduer. Den samlede pris udgjorde ifølge tilbud fra murermester 58.750 kr. inkl. moms.

Ved skrivelse af 11/3 2003 til selskabet henviste klagerens advokat til, at den uhensigtsmæssige fugtforekomst i væggene skulle løses, før afhjælpningen kunne finde sted. I den anledning anførte advokaten, at det af tilbudet fra murermesteren fremgik, at det ikke var håndværksmæssigt korrekt at foretage vandskuring på murværk, der ikke var forsvarligt sikret mod fugtindtrængning. Det var derfor advokatens opfattelse, at klageren - henset til, at ejendommen på købstidspunktet havde fremstået uden fugtindtrængning - med rette havde kunnet forvente, at vandskuringen var udført med den fornødne fugtspærre i murværket. Da det ikke var tilfældet, var klageren berettiget til at få dækket udgifterne til fugtsikringen, hvilket ifølge tilbud fra en murermester udgjorde 120.000 kr. inkl. moms.

Ved skrivelserne af 1/5 2003 og 20/11 2003 fastholdt selskabet, at den samlede erstatning var opgjort til 58.750 kr., og at forsikringen ikke ville dække udgifterne til fugtsikringen, idet fundamentets konstruktion ikke afveg væsentligt fra, hvad man kunne forvente af tilsvarende bygninger fra 1890. Til støtte herfor henviste selskabet til BYG-ERFA nr. 971216.

Klageren har over for nævnet tilkendegivet sin utilfredshed med, at selskabet ikke vil betale for fugtisoleringen.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 27/1 2005 bl.a.:

> "I ældre murede bygninger, der, som den her omhandlende ejendom, er opført inden byggelovgivningen krævede foranstaltninger mod opsugning af grundfugt, var det almindelig byggeskik, at man murede direkte oven på fundamenterne uden anvendelse af fugtspærre. Dette med den konsekvens, at fugt i jorden ofte blev suget højt op i murværket.

Idet konstruktionens opbygning ikke afviger væsentligt fra, hvad man således kan forvente af tilsvarende bygninger opført på daværende tidspunkt, findes forholdet vedrørende opstigende grundfugt grundet manglende fugtspærre mellem fundament og vægge ikke at udgøre en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen.

Vi vedlægger til støtte for vores opfattelse af sagen kopi af Ankenævnets kendelse AK 59.015 vedrørende opstigende grundfugt i facader grundet manglende effektiv fugtspærre - bilag ... Videre vedlægges som bilag ... AK 60.985 om ejendom fra 1874, hvor opstigende fugt ikke kan betragtes som skade under ejerskifteforsikringen.

...

Det forhold, at der ikke inden vandskuringen er foretaget etablering af fugtspærre, er et forhold der skal vurderes separat. Etablering af en fugtspærre vil være en forbedring, der vil give vandskuringen en længere og bedre holdbarhed.

Foretages der en i øvrigt korrekt udført vandskuring på en ejendom af pågældende alder, hvor der ikke er udført forbedring i form af fugtspærre mellem fundament og vægge, må det netop på grund af ejendommens byggemetode forventes, at vandskuringen jævnligt skal vedligeholdes."

Ved skrivelse af 10/2 2005 meddelte klagerens advokat, at den anmeldte skade var blevet udbedret ved at fjerne den vandskurede ydermur og erstatte den med en ny. I forbindelse hermed havde advokaten været i kontakt med den murermester, der havde stået for afhjælpningen, og han havde oplyst, at de konstaterede afskalninger ikke alene var et resultat af opstigende grundfugt. Herom anfører advokaten bl.a.:

"Dels har der været tale om opstigende grundfugt - som anført af forsikringsselskabet - dels kunne det i forbindelse med nedrivningen af den oprindelige ydermur konstateres, at ydermurene i store partier reelt havde fungeret som én massiv mur, og at der i de nævnte partier reelt var direkte kontakt mellem ydervæg og indvendig væg som følge af mørtelnedfald m.v.

Dette har ifølge murermesteren medført, at den indvendige væg partielt har været kold, og kuldebroen har medført, at indvendig rumfugt er blevet presset ud af, hvor den er blevet bremset af den nye overfladebehandling med efterfølgende afskalning til følge.

Murermesteren er enig i, at der formentlig har været risiko for fugtophobning gennem mange år, men fugten er først blevet et reelt problem i det øjeblik, hvor fugten er blevet spærret inde som følge af overfladebehandlingen.

Ifølge murermesteren er en vandskuring, som den der aktuelt var foretaget, et udtryk for en lappeløsning, der i et eller andet omfang har skullet dække over mangler ved det udvendige murværk.
...
En korrekt udført vandskuring ville derfor forudsætte, at der forinden vandskuringen skete en egentlig vurdering af ydermurens egnethed til vandskuring, herunder en kontrol af, hvorvidt murværket var sikret mod fugtindtrængen, enten fra fundamentet eller via kuldebroer mellem indvendigt og udvendigt murværk.

Ifølge min klients murermester er der tale om et i fagligt kredse almindeligt kendt forhold, og det er herefter klagerens opfattelse, at der burde være redegjort for forholdet i tilstandsrapporten, der imidlertid intet nævner om, at valgte behandling af ydervæggene er uhensigtsmæssig henset til ejendommens alder og type.

De konstaterede afskalninger i den relativt friske vandskuring burde netop have advaret den byggesagkyndige om, at ydervæggene generelt næppe var egnet til vandskuring, og han burde have taget forbehold i den forbindelse.

Efter klageren og dennes murermesters opfattelse er der tale om, at ejendommen har fået hvad man i automobilkredse kalder en 'salgslakering', og dette forhold burde naturligvis være afdækket i tilstandsrapporten.

I relation til medsendte ankenævnskendelser bemærker jeg, at der ikke i nogen af de to sager er tale om en oprindelig uhensigtsmæssig konstruktion, der ikke hidtil havde givet sig udslag i mangler, efterfølgende giver problemer i forbindelse med en ny overfladebehandling, der alene burde være foretaget efter en nøje vurdering af det eksisterende murværks egnethed til den pågældende overfladebehandling. Klager/forsikringstager har været berettiget til at ud gå fra, at der var foretaget en korrekt overfladebehandling af de udvendige vægge, hvilket helt åbenbart ikke har været tilfældet, idet grundlaget for overfladebehandlingen ikke har været tilstrækkeligt undersøgt af den udførende håndværker, ligesom selve overfladebehandlingen i øvrigt er udført forkert, hvilket forsikringsselskabet da i øvrigt også har erkendt.

Jeg bemærker afslutningsvist, at i det omfang overfladebehandlingen ikke var udført, ville fugtvandringen igennem ydervæggen efter det foreliggende ikke have givet anledning til problemer.

De konstruktive fejl i tilknytning til ydervæggen har først givet anledning til problemer i det øjeblik fugten blev spærret inde som følge af vandskuringen."

Efter forelæggelse af advokatens skrivelse for selskabets taksator, har selskabet i skrivelse af 22/3 2005 til nævnet meddelt, at det fastholder afslaget på yderligere erstatning. Til støtte herfor anfører selskabet bl.a.:

"Som det gjorde sig gældende med den manglende fugtspærre mellem fundament og vægge, er der tale om en konstruktion, der ikke afviger fra, hvad der er sædvanlig byggeskik for ejendomme opført på daværende tidspunkt, hvorfor der ikke er tale om et forhold, der er dækket på ejerskifteforsikringen.

I øvrigt stiller vores taksator sig tvivlende til, at mørtelnedfald skulle have den konsekvens og mener stadig, at årsagen til opfugtningen er den manglende fugtspærre.

Endelig påpeger vores taksator, at mure af den alder og uden isolering har altid mere eller mindre mørtelfald. Herudover er der stenbinding mellem for- og bagmur (man vender sten på tværs), hvilket gør det samme som mørtelfald nemlig fugt- og

kuldevandring. Der vil således altid være mere eller mindre fugt- og kuldevandring i ejendomme fra den tid, hvorfor afhjælpningen under alle forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, 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 forbyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og må herefter være enigt med selskabet i, at der - henset til husets alder og opførelsesmåde uden fugtspærre - ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet finder derfor ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at dække udgifterne til etablering af fugtspærre som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen