737/05

Den 5. december 2005 blev i sag nr. 66.232:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxx

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 erstatning for en anmeldt afskalning på ejendommens skorsten og revnedannelser i læmuren.

Efter indbringelse af sagen for nævnet har selskabet foretaget en genbesigtigelse af de anmeldte skader, hvorefter det har givet tilsagn om dækning til udskiftning af skorstenen. Henset til skorstenens alder, tilstand og ubeskyttede placering har selskabet dog foretaget et fradrag for værdiforringelse på 80 %. Revnerne i læmuren har selskabet afvist under henvisning til, at muren ikke er en del af bygningen og således ikke omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde. Subsidiært har selskabet gjort gældende, at de konstaterede revner ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang og således ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Ifølge tilstandsrapporten dateret den 18/7 2001 er den forsikrede ejendom opført i 1958. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/10 2001, og de omtvistede skader er telefonisk anmeldt til selskabet den 21/7 2004.

Det fremgår af sagen, at læmuren er opført af sælgeren i forbindelse med opførsel af en tilbygning i 2000. Læmuren er opført i leca.

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende de anmeldte skader som dækningsberettigende uden at gøre værdiforringelse gældende. Om de konstaterede revner i læmuren anfører klageren i skrivelse af 28/2 2005 til nævnet bl.a.:

> "Ejendommen blev annonceret og fremstod som en nyistandsat grovpudset ejendom med nyt tag, nye vinduer og en ny tilbygning med tilhørende læmur.
>
> ...
>
> I foråret 2003 konstaterede vi begyndende revnedannelser i læmuren, hvorefter vi kontaktede en murer, der besigtigede skaden i oktober 2003. Han anbefalede at vi fik muren repareret foråret 2004, idet vi herved kunne konstatere om skaden udviklede sig over vinteren.
>
> I dag kan det konstateres, at der er tale om et gennemgående brud af læmuren, der går ned gennem soklen, hvilket utvivlsomt skyldes utilstrækkelig fundering. Forholdet har tillige medført, at muren 'trækker' i hovedbygningen, hvor der kan konstateres kraftige revnedannelser på begge sider, hvilket vil resultere i gennemgående brud i hushjørnet, såfremt der ikke sættes ind med foranstaltninger, der kan stoppe den fortsatte udvikling."

Klageren finder desuden selskabets tilbud om dækning af 20 % af omkostningerne til udskiftning af skorstenen alt for lav.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 18/5 2005 bl.a.:

> "*Vedrørende skorstenen:*
>
> ...
>
> Vores fastsættelse af en værdiforringelse på 80 % bygger på et konkret skøn af det miljø, skorstenen er udsat for samt skorstenens tilstand. Vi vedlægger kopi af side 15 fra Skafors Levetidstabel vedrørende blank mur. Skorstenen sidder ubeskyttet, og der er bl.a. derfor tale om udsat miljø, se højre kolonne i tabellen.

En udskiftning af skorstenen består i fjernelse af skorstenspiben, inddækningen samt zinkkanten og opmuring af ny skorstenspibe, inddækning samt opsætning af zinkkant. Udgiften hertil anslås at koste ca. 14.000 kr., hvoraf vi dækker 20 % med fradrag af en selvrisiko, som udgør 10.000 kr. pr. skade. Da udbedringsudgiften er under selvrisikoen, vil beløbet ikke blive udbetalt, men i stedet nedskrevet på den samlede selvrisiko.

Vores forsikringstager har anført, at udgiften til udskiftning af skorstenen udgør omkring 15-18.000 kr. Vi er indstillet på at vurdere et tilbud, såfremt vores forsikringstager ønsker at indhente et sådant.

Vedrørende læmuren:
...
Sælgeren af ejendommen har oplyst, at læmuren kun har et beskedent fundament i forhold til den tilstødende bygning, idet læmuren ikke har en bærende funktion, men alene er opført for at skabe læ på terrassen. Det er yderligere oplyst, at læmuren alene er bygget op til tilbygningen og fuget i samlingen mellem bygning og læmur, hvorfor den på ingen måde udgør en integreret eller uadskillelig del af sydfacaden.

Da læmuren således ikke indgår i bygningskonstruktionen som en bærende konstruktion, men alene er en indretning på grunden med en afskærmende funktion, er det vores vurdering, at læmuren ikke udgør en del af selve bygningen, hvorfor den ikke er omfattet af huseftersynet og dermed ejerskifteforsikringen, jf. pkt. 2 i forsikringsbetingelserne. Vi henviser til vedlagte billeder af læmuren.

Vedrørende revnedannelserne på læmuren og sydfacaden:
Af vedlagte billedmateriale ses lodrette revnedannelser på læmuren, som er opstået de steder, hvor muren knækker. På de vedlagte billeder ses også en mindre revne omkring/under sydgavlens vindue. Vores taksator kunne endelig konstatere en mindre revnedannelse i tilbygningens sydgavl ca. 20 cm inde på muren målt fra det sted, hvor læmuren er placeret. Denne er hårfin og er lodretgående.

Det er vores vurdering, at der er tale om almindelige bevægelsesrevner i såvel tilbygning som læmur, idet fundamentsdybden ved tilbygningen/sydfacaden og læmuren ikke er den samme. Det er ikke sædvanligt, at man laver et dybt fundament ved opførelse af læmure af denne type, eftersom muren ikke har en bærende funktion, men alene har til formål at skabe læ på et begrænset område. Forskellen i funderingsforholdene vil som regel altid medføre, at der opstår en kosmetisk revnedannelse i sammenføjningen mellem tilbygning og læmur, da konstruktionerne arbejder forskelligt.

Herudover er det ikke usædvanligt, at der i årene efter opførelse af en bygning ses mindre bevægelsesrevner/udtørringsrevner i pudsede konstruktioner, herunder omkring vinduer, hvor konstruktionen ikke bærer lige så meget, som i partier uden vinduer. Dette er helt naturligt forekommende, og er ikke indikationer på sætningsskader på ejendommen. De mindre revnedannelser, der ses på tilbygningens sydfacade, er almindeligt forekommende svindrevner i pudsen og har kun kosmetisk betydning.

Såfremt ankenævnet måtte nå frem til, at læmuren udgør en del af bygningen, er det fortsat vores vurdering, at de konstaterede revnedannelser ikke udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, ligesom forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skade."

Nævnet har fået forelagt klagerens fotos af de anmeldte skader.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Hvad er omfattet af forsikringen?**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndig.

...

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.

...

7. Hvorledes beregnes erstatningen?

...

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen 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."

Nævnet udtaler:

Skorsten:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at skorstenen er værdiforringet med mere end 30 %. Nævnet er dog ikke enigt med selskabet i, at skorstenen er "i udsat miljø" og værdiforringet med 80 %. Efter en skønsmæssig vurdering finder nævnet, at værdiforringelsen kan fastsættes til 40 %.

Læmur:
Det er nævnets opfattelse, at læmuren fremstår som en integreret del af bygningen og således må anses for omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet det imidlertid ikke sandsynliggjort, at revnedannelserne har nedsat bygningens værdi eller dens brugbarhed i nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende at betale 60 % af udgifterne til opførelse af ny skorsten med fradrag af selvrisiko.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann