740/06

Den 30. januar 2006 blev i sag nr. 66.332:

xxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx x

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 den af selskabet tilbudte erstatning i forbindelse med en anmeldt skade på husets facader.

Selskabet har tilbudt at dække skaderne på husets trappevange og karnap mod vejen. Endvidere har selskabet under henvisning til trappens udseende og alderen af denne vurderet, at trappen er værdiforringet som følge af slid og ælde med 60 %, hvorfor udgiften til opmuring af ny trappevange alene er dækket med 40 %.

Af tilstandsrapporten af 10/1 2003fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**
…
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Bemærkninger:**
A	Beboelse		
A	1.0 Fundamenter/Sokler		
...			
	1.3 Udvendige trapper	K1	Pudsafskalning på udvendige trappers vanger samt revnedannelse i samme.

A	3.0 Yder- og indervægge 3.1 Facader/gavle	K1	Diverse revner i facadepuds. Partielt lettere 'løs' facadepuds. Afskallinger på facadebehandling.
		K2	Nedbrudte vinduers og brystningspartier ved udestue 'Karnap' 1. sal. Udestuen vurderes generelt værende i dårlig stand."

Tilstandsrapporten indeholder i øvrigt ingen anmærkninger for så vidt angår de forhold, som nærværende sag omhandler.

Det fremgår af sagen, at huset er opført i 1922, og at ejerskifteforsikringen er tegnet med virkning pr. 1/8 2003.

Klageren anmeldte den 27/4 2004, at man havde konstateret revner i murværk samt løst puds og frostsprængte mursten.

Ejendommen blev besigtiget af selskabets bygningstaksator A.H.H. den 14/5 2004.

På baggrund af taksatorrapporten oplyste selskabet i skrivelse af 29/6 2004 til klageren, at årsagen til afskalningerne var, at pudsede facader var malet med plastikmaling direkte oven på pudsen, samt at diverse huller i pudsen tidligere var repareret med sandspartel. Selskabet meddelte afslag på forsikringsdækning under henvisning til oplysningerne i tilstandsrapporten.

I skrivelse af 4/7 2004 til selskabet anmodede klageren om en fornyet vurdering af forholdet. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

> "Det er ikke det partielt lettere 'løs' facadepuds der er problemet i forbindelse med denne klage. Problemet er (som også jeres taksator har konstateret): 'Årsagen til afskalninger er at pudsede facader er malet med plastikmaling direkte oven på pudsen, samt at diverse huller i pudsen er repareret med sandspartel.'
>
> Ifølge Tryg's egen taksator, der var ude og inspicere, fra en professionel Murermester, fra Raadvad-centerets anvisningsblade, fra Teknisk forvaltning i K., fra egen

konsulteret bygningskonstruktør samt fra civilingeniør og alle andre tilgængelige kilder på Internettet, vil en pudset mur (i et hus fra 1922), der bliver overmalet med plastikmaling ikke kunne afgive den fugt der bliver ophobet i murene, da overfladen bliver lukket. Det betyder, at murens puds løsnes som følge af frostsprængninger i murstenene. Den eneste måde man kan stoppe dette for at ske på hele huset, er at fjerne al plastikmalingen, det løse puds og de frostsprængte murstensdele og efterfølgende pudse huset op igen (som også er angivet i det tilbud der er lagt sammen med skadesanmeldelsen). Da huset tilsyneladende er blevet repareret med sandspartel, har det ikke været muligt for undertegnede at undersøge skaden nærmere uden at banke noget af det løse puds ned, hvilket undertegnede af gode grunde ikke har haft mulighed for, før denne var ejer af huset.

Ud fra ovenstående bør der være 2 ting i forsikringsbetingelserne, der accepterer ansvaret for den skadesanmeldelse undertegnede har indsendt:

Gradueringen af karakteren K1 i pkt. A 3.1 i tilstandsrapporten: Det er ikke nok blot at fjerne den løse puds hvor den er i dag, da langt det meste af pudsen på hele huset over tid vil blive løs på grund af plastikmalingen. Ligeledes er det ikke 'kun' partielt lettere 'løs' puds der skal udbedres men også frostsprængte mursten indenunder. Derfor bør karakteren ikke være K1, men derimod K3: **Kritiske skader, som vil medføre at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.** Det sidste er allerede sket da der ikke findes en eneste hel mursten i det støre område der er afdækket på muren, hvilket udgør størstedelen af facaden (og ikke kun partielt). Alene af den grund bør skaden accepteres og forsikringsdækning træde i kraft. Dette falder ind under forsikringsbetingelsernes afsnit 4 pkt. 4.1, 'forholdet er klart forkert beskrevet'.

Den 2. ting der retfærdiggør undertegnedes skadesanmeldelse, er i forsikringsbetingelsernes punkt 3. Der står: '**Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele**', ligeledes står der i samme afsnit: '**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'.

Det er lige præcis det der er ved at ske med undertegnedes hus, som Tryg's egen taksator selv har medgivet."

Den 8/10 2004 foretog selskabet taksator S.E.K. en genbesigtigelse af ejendommen, og på denne baggrund fastholdt selskabet i skrivelse af 18/10 2004 sin afgørelse for så vidt angår afskalninger af facadepuds på ejendommens haveside. Selskabet henviste i øvrigt til, at lettere afskallinger af facadepuds på en ejendom fra 1922 ikke er usædvanligt og kan til dels henføres til almindelig nedslidning af facadepudsen, hvorfor der - efter selskabets opfattelse - ikke var tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. For så vidt angår afskalninger, revnedannelser og frostsprængninger ved trappevange og karnap mod vejen, fandtes dette forhold at afvige fra, hvad der er forventeligt af en ejendom fra 1922, hvorfor disse forhold blev anerkendt som dækningsberettigende på ejerskifteforsikringen. Med hensyn til opmuring af ny trappevange tilbød selskabet dækning med 40 %, idet trappevangen som følge af slid og ælde fandtes værdiforringet med 60 %.

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet. Af klageskrivelsen fremgår bl.a.:

"Oktober 2004: Delvis medhold fra Tryg, vil gerne dække de afdækkede skader på gavlen (solsiden sydvest), men ikke resten af huset. Der er nu synbar løs puds samt frostsprængning på hjørnet af huset, mod nordvest, ligesom revnerne og afskalling af maling er lang mere udbredt på sydøstsiden af huset. Tryg anerkender ligeledes at husets trappe er så medtaget at der skal opmures ny trappevange/trappe.

Marts 2005: Anke til forsikringsankeklagenævnet, mener at Tryg skal dække alle husets sider da hele huset er malet med samme maling, og at de skader der i dag er på gavlen er begyndt at vise sige på husets andre sider. Der kommer flere og flere revner ligesom malingen allerede er begyndt at afskalle på især en af husets sider (sydøst). Ifølge vores konsulterede eksperter er det kun et spørgsmål om tid før hele huset er ramt af skaden, hvorfor denne bør være dækket af forsikringen for at mini-

mere forringelsen af husets mure samt værdi af huset. Se i øvrigt vedlagte begrundede klage til Tryg. Ligeledes vil Tryg kun dække udgifter til trappen med 40 %, p.g.a. slid og ælde. Det er imidlertid vores eksperters vurdering at den nedbrudte trappe ikke skyldes slid og ælde, men derimod den plastikmaling som trappen er dækket med så den ikke kan afgive den fugt der naturligt opstår i den slags konstruktioner. Vi mener derfor at alle udgifter til udbedring af trappen skal dækkes af forsikringen.

…

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …

Fuld udbedring af anførte skade. Dette for at tilsikre, at skaden bliver stoppet, så den ikke spredes yderligere. Dvs. dækning af udgifter til murer, der skal vådsandslibe alle husets sider, for at fjerne maling samt løs puds. Efterfølgende oppudsning samt maling af alle husets 4 sider dækkes ligeledes. Udbedring af trappevange/trappe skal ligeledes udføres."

Selskabet har i skrivelse af 14/6 2005 til nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har bl.a. henvist til, at der ved genbesigtigelsen af ejendommen i maj 2005 ikke kunne konstateres en nævneværdig udvikling af forholdene. Til illustration har selskabet vedlagt fotoserier fra de seneste to besigtigelser. Ifølge selskabet har taksatoren oplyst, at forholdene ved genbesigtigelsen i maj 2005 stadig var som beskrevet i tilstandsrapporten af 10/1 2003, bortset fra trappevangen og karnap mod vejen. Af skrivelsen fremgår videre bl.a.:

"Vi kan tilføje, at vi ikke er enige i, at det skulle være nødvendigt at afrense de pågældende facader som angivet af Ø. murerfirma. Det vil være tilstrækkeligt med løbende og normal vedligeholdelse af puds og maling på disse facader. Det bemærkes i denne forbindelse ligeledes, at forholdene ikke ses at have udviklet sig over en 1-årig periode.

…

Herudover finder vi anledning til at påpege, at lettere afskalninger af facadepuds på en ejendom fra 1922 ikke er usædvanligt. Vi finder derfor ikke, at forholdet isoleret set udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Under henvisning til ovenstående kan vi ikke tilbyde dækning for så vidt angår ejendommens øvrige facader og vi skal til støtte for denne vurdering af sagen ligeledes henvise til Ankenævnets kendelse nr. 56.891.

Afslutningsvis finder vi anledning til at bemærke, at trappevangen er en tilbygning til hovedhuset og således ikke er opført i forbindelse hermed. Det er derfor vores opfattelse, at de omfattende skader skyldes opstigende grundfugt som følge af manglende fugtspærre, hvilket forhold ikke gør sig gældende på hovedhuset. Derfor er der en tydelig forskel i afskalningerne på hovedhus og omkring trappevange."

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**3. 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.

…

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 rap-

porten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

9. Hvorledes beregnes erstatningen?

9.1 Ejerskifteforsikringen

…

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:

Af forsikringsbetingelsernes pkt. 9.1 fremgår det bl.a., at der kan foretages fradrag for værdiforringelse, hvis værdien af det beskadigede pga. slid og ælde eller andre individuelle omstændigheder er forringet med mere end 30 % af nyværdien på skadetidspunktet.

Efter sin gennemgang af sagens akter finder nævnet det godtgjort, at trappevangen, der er opført som en tilbygning til hovedhuset, var forringet med 60 % på skadetidspunktet, og nævnet kan derfor ikke med henvisning til forsikringsbetingelserne kritisere, at selskabet har foretaget et fradrag som sket.

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at de i tilstandsrapporten noterede skader, fejl og mangler samt årsagen hertil og følgeskader af disse ikke dækkes.

Herefter, og idet nævnet i øvrigt finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at omfanget af skaderne på ejendommens øvrige facader går ud over, hvad han måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann