742/06

Den 22. februar 2006 blev i sag nr. 66.497:

xxxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
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 dække udgifter til afrensning af facade og udbedring af fuger på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1927. Klageren har købt ejendommen den 15/3 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 8/12 2003.

Om ejendommens facade er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1		Udvendigt murværk fremstår med diverse mindre revner og stedvis lidt løst puds/malerbehandling. "

Den 27/6 2004 anmeldte klageren, at han i forbindelse med klargøring af ejendommen til maling havde konstateret, at malingen havde meget dårlig vedhæftning, og at fugerne var meget løse. En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 20/7 2004. Taksatoren har i sin besigtigelsesrapport dateret 23/7 2004 anført:

"*Ejendommens facadebehandling med en malerbehandling af murværk er nu besigtiget. Udvendigt murværk fremstår med div. mindre revner og stedvis lidt løst puds/malerbehandling. Direkte skrevet af fra tilstandsrapportens pkt. 3.0 side 7 og det ser bestemt ikke væsentligt værre ud end beskrevet. Det er muligt af udfører en ny malerbehandling."*

Selskabet afviste ved skrivelse af 8/9 2004 forholdet som dækningsberettigende.

Klageren meddelte ved skrivelse af 13/9 2004 selskabet, at han var uenig i selskabets afgørelse, og rykkede ved skrivelser af 30/11 2004 og 4/1 2005 for svar. Den 13/2 2005 rettede han henvendelse til selskabets direktion for at få svar. Selskabet fastholdt efter en genbesigtigelse af ejendommen ved skrivelse af 18/3 2005 afslaget på dækning.

Nævnet har fået forelagt de fotografier, som blev taget i forbindelse med selskabets genbesigtigelse af ejendommen.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaden på facaden som dækningsberettigende. Klageren har i sin klageskrivelse dateret 5/4 2005 anført:

"Jeg er enig med Tryg i, at facaden fremstår som beskrevet i tilstandsrapporten.

Jeg mener imidlertid ikke at tilstandsrapportens K1 vedr. facaderne dækker det nævnte forhold med smuldrende fuger. Da jeg ikke er byggesagkyndig har jeg ikke haft mulighed for - på baggrund af tilstandsrapporten - at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, hvorfor skaden ifølge policens ordlyd er dækket.

Jeg mener samtidig, at skaden er af en karakter der er dækket af ejerskifteforsikringen, idet skaden har indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion. Det vil sige at policens beskrivelse af dækningsberettigede skader som bl.a. skader, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelse, er opfyldt."

Klageren har i skrivelse af 2/6 2005 anført, at der ikke som oplyst af selskabet er påbegyndt en udbedring af forholdet. Klageren har i skrivelsen af 2/6 2005 endvidere anført:

"Det eneste der er foretaget er en begyndende rengøring for at gennemføre den fornyede malerbehandling som Trygs taksator E.A. har anført som en mulighed efter sin inspektion af ejendommen.

Der tales flere steder om begrebet puds. Som lægmand inden for bygningskonstruktion kender jeg ikke den præcise definition af begrebet et pudset hus, men i dette tilfælde er der ikke tale om et hus med en pudset overflade, men derimod om et filtset hus, hvor fugerne IKKE er beskyttet af puds, men kun af maling.

Det ville derfor have været uproblematisk for den byggesagkyndige at afsløre problemet med udfærdigelse af tilstandsrapporten, og dermed give mig som køber et sandfærdigt billede af facadens tilstand."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 26/5 2005 til nævnet anført:

"Der ses ikke tegn på, at ejendommen har været behandlet forkert, fx med forkert maling, hvorfor årsagen til det løse puds ikke skyldes fejlbehandling af ejendommen.

Som anført af vores taksatorer efter de 2 besigtigelser af ejendommen skyldes de konstaterede forhold almindelig vedligeholdelse og sædvanligt slid og ælde af facadebehandlingen, der vurderes at være udført for omkring 25 år siden.

Ejendommen fremtræder efter vores vurdering som andre ejendomme fra 1927, hvor det er længe siden, at der har været udført facadebehandling. På ældre ejendomme,

hvor løbende vedligeholdelse af facaderne er særligt påkrævet, er det ikke usædvanligt, at der forekommer løst puds, afskalninger, mindre revnedannelser, samt løse fuger i facaderne, uden at dette har en konstruktiv betydning for ejendommen, eller at der er risiko for skader i form af indtrængning af fugt m.v.

Vi har efter klagen til nævnet talt med vores taksator S.E.K., og han har oplyst, at han har undersøgt fuger, hvor puds var skallet af. Størstedelen af fugerne er derfor ikke undersøgt, da de fortsat er under maling og puds.

Det er korrekt, at de undersøgte fuger er bløde, men de er (eller skal være) beskyttet af puds. Puds sidder ikke dårligere på bløde fuger - tværtimod. Tidligere murede man med blød fuge, hvorefter man efterfugede med en hård cementfuge. Men hvis ejendommen blev muret til en overflade med puds, ville man ikke efterfuge med en hård fuge, da det ikke ville være nødvendigt. Eventuelle bløde fuger, er derfor ikke et forhold, der skulle omtales i tilstandsrapporten, da der er tale om et sædvanligt forhold ved et ældre pudset hus.

Det er vores vurdering, at det er muligt at foretage en partiel udbedring samt efterfølgende at male facaderne. Dette fremgår af vores besigtigelsesrapport af 23. juli 2004. Vi finder det ikke nødvendigt for en udbedring af forholdene at afrense hele ejendommen og pudse den op på ny med efterfølgende malerbehandling, eller at foretage udskiftning af samtlige fuger.

Da forholdet ikke er usædvanligt forekommende for en ejendom fra 1927, men alene er forårsaget af sædvanligt slid og ælde på ejendommen, der trænger til facadebehandling, nedsætter dette forhold ikke ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes pkt. 3.

Herudover udgør sædvanligt forekommende løst puds mv. ikke et forhold, der giver nærliggende risiko for skade, idet en udbedring af facaderne ikke er et *særligt omfat-*

tende vedligeholdelsesarbejder / andre forebyggende foranstaltninger set i forhold til andre ejendomme fra 1927.

…

På baggrund af ovenstående fastholder vi vores tidligere vurdering af sagen, idet der ikke er tale om en skade, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, jf. betingelsernes pkt. 3.

Endeligt er det vores vurdering, også efter oplysningerne fra vores taksatorer, der har besigtiget ejendommen, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten under pkt. 3.1. med karakteren K1, herunder i forhold til selve beskrivelsen og karaktergivningen.

Ejendommen har stedvist løst puds/malerbehandling, hvilket også er det forhold, som vi har konstateret ved besigtigelserne af ejendommen. Det er derfor vores vurdering, at vores forsikringstager har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning. Vi henviser i den forbindelse også her til de ovennævnte 2 kendelser fra ankenævnet, hvor forholdene i begge kendelser er nævnt med karakteren Kl. Vi kan desuden tilføje, at vores forsikringstager i klagen oplyser, at han er enig i, at facaden fremstår som beskrevet i tilstandsrapporten."

Selskabet har henvist til ankenævnskendelse 61.326 og 58.859.

Selskabet har i skrivelse af 29/7 2005 til nævnet supplerende anført:

"Det er korrekt, at huset er filtset, men afhængig af tykkelsen af dette lag, kan det betegnes som et pudslag. Filtsningen af huset er også en form for pudslag, der sidder under malingen og beskytter huset. En pudsning af huset kan f.eks. efterfølgende gives følgende behandling: Filtsning, berapning, vandskuring m.v.

I Illustreret byggeordbog af Ulrik A. Hovmand, er filtsning defineret som 'Mørtelpuds behandlet med et filt- eller skumgummibeklædt pudsebræt."

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

Nævnet udtaler:

Det er ubestridt, at facaden fremstår som beskrevet i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at det forhold, at ejendommens fuger er bløde, ikke kan betragtes som en skade i ejerskifteforsikringens forstand, i hvert fald ejendommens alder taget i betragtning.

Nævnet finder herefter ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson