755/06

Den 11. september 2006 blev i sag nr. 67.774:

xxxxxx xx xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, 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 forsikringsdækning for nedfaldende puds fra den forsikrede ejendoms sokkel og revner på vægge.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1877, og at klagerne overtog ejendommen pr. 15/1 2002 på baggrund af tilstandsrapport dateret 15/12 2001. I tilstandsrapporten er bl.a. anført:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

...
Den udførte restaurering af ejendomme ... særdeles veludført.
...
Karakterskala: ...
K1: Mindre alvorlige skader
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	***Beboelse***			

…			
A	***1.0 Fundamenter/Sokler***		
	1.2 Sokkel	***K1***	***Sokkel har enkelte småskader.***
A	***3.0 Yder- og indervægge***		
	3.1 Facader/gavle	***K1***	***Facademur har enkelte spændingsrevner.***

"

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Skaden blev anmeldt til selskabet den 5/4 2002. En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 1/5 2002, og ved skrivelse af 16/5 2002 meddelte selskabet, at forholdet ikke var dækningsberettigende. Afslaget blev fastholdt, efter at klagernes advokat havde anmodet selskabet om at revurdere.

Selskabet ydede herefter retshjælpsdækning på husejerforsikringen til gennemførelse af syn og skøn i forbindelse med en sag, som klagerne havde rejst mod den håndværker, som i foråret 2000 havde udført reparation af puds. I syns- og skønsrapporten dateret 16/3 2004 er om årsagen til den nedfaldende puds anført:

"Det skønnes at følgende forhold har indflydelse på pudsafslagene:

1. Højt fugtindhold i facadevæggene.
2. Indefra kommende damptryk i facadevæggene.
3. Dårlig vedhæftning af pudslaget på underlaget.
4. Bevægelser i facadevæggene.

Ad. 1.

Facadevæggene er funderet på syldsten og er ikke beskyttede mod grundfugt, der trænger op i den nederste del af væggene på grund af kapilarkraften i pudslag og mursten. Hertil kommer, at soklen ikke er beskyttet mod slagvand, der springer op ved nedslag på den tilgrænsende jord. ...

Ad. 2.
På grund af temperaturforskellen mellem ude og inde, vil damptrykket være udadrettet, og derved medvirke til at løsne lag med større dampmodstand fra lag med mindre modstand - her pudslag fra muret væg.

I det omfang der ikke er monteret indvendig dampbremse på facadevæggene, vil der herudover ske en supplering af fugten i den allerede opfugtede væg.

Ad. 3.
Det blev oplyst, at der forinden påførelsen af pudslaget i sommeren 2000, var sket en afrensning ved sandblæsning.
På billede nr. 4 og 5 ses asfaltbelægningen på den oprindelige sokkel, hvilket antyder at afrensningen ikke har været særlig dybtgående.

Ad. 4.
Der ses en del bevægelsesrevner i facaderne. På billede nr. 7, 8 og 9 ses eksempler herpå.
Sådanne bevægelser belaster sammenhængen i lagene og det kan konstateres, at pudsen er 'skruk' (sidder løs uden at være faldet ned) i større områder omkring disse revner.
Bevægelserne skyldes formentlig den simple fundering.

Der kan således ikke peges på en enkelt årsag til pudsafslagene, idet de nævnte forhold formentlig alle har indflydelse på skadebilledet i større eller mindre grad."

I syns- og skønsrapporten af 16/3 2004 er på et spørgsmål om, hvorvidt det udførte sandblæsnings- og oppudsningsarbejde var udført håndværksmæssigt korrekt er svaret:

"Det skønnes at den foretagne sandblæsning ikke har været tilstrækkelig grundig til at sikre en god vedhæftning af det påførte pudslag."

4. 67.774

I syns- og skønsrapporten af 16/3 2004 er på et spørgsmål om forslag til udbedringsmetode angivet:

"En del af de angivne årsager til skaderne er indbyggede i husets konstruktion og lader sig ikke let udbedre. Det drejer sig om funderingen og facadernes opbygning.

En fuldstændig udbedring af forholdet involverer således andre tiltag end det udførte pudsarbejde.
Med mindre disse forhold også ændres, vil en udbedring af defekter i pudslaget ikke være af varig karakter, men der må påregnes løbende vedligeholdelse af facaden.

Det foreslås at udbedre i følgende omfang:

- Afhugning af alle løse flader ('skrukke').
- Sandblæsning af frilagte overflader.
- Genpudsning af frilagte områder.
- Maling af hele huset.

Der vil kunne opnås en længere holdbarhedsperiode, hvis der foretages en dræning af jorden umiddelbart op til huset.

Omkostninger til afhugning, sandblæsning og genpudsning skønnes at udgøre ca. 12.000 kr., ekskl. moms.
Den foreslåede dræning omkring huset skønnes at kunne etableres for ca. 12.000 kr., ekskl. moms."

Klagernes advokat har oplyst, at den håndværker, der havde forestået reparationen, er i økonomiske vanskelighed, og at det blev overvejet, om han skulle indgive ansøgning om gældssanering. På den baggrund blev det aftalt med det indklagede selskab, at det var formålsløst at fortsætte sagen mod håndværkeren.

Klagerne anmodede selskabet om at revurdere afslaget på dækning på ejerskifteforsikringen på baggrund af syn og skønsrapporten, og selskabet meddelte ved skrivelse af 15/7 2005, at man fastholdt afslaget på dækning.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende skaden som dækningsberettigende. Advokaten har i skrivelse af 22/9 2005 til nævnet bl.a. anført:

> "Det er forsikringstagers opfattelse, at skaderne er dokumenteret ved indhentelse af diverse overslag og ikke mindst ved gennemførelse af syn og skøn mod den tidligere håndværker, hvorefter skønsmanden som ovenfor anført bekræfter, at det ikke kan udelukkes, at der har været mangler ved det arbejde, der er udført. Skønsmanden har herved konstateret, at der ikke blot er tale om forhold, der kan tilregnes ejendommens alder, men derimod egentlig mangler som følge af ikke håndværksmæssigt korrekt udført arbejde."

Advokaten har i skrivelse af 9/1 2006 supplerende anført:

> "Mine klienter ønsker at understrege, at sagen ikke alene drejer sig om de revner, der relaterer sig til soklen.
>
> Udover disse revner er der således tale om diverse revner på væggene, og herunder skruk vægpuds op til blandt andet sider af vinduer samt på diverse hushjørner.
>
> D. og T.N. [klagerne] understreger derudover, at forholdene har forværret sig yderligere, hvilket vil kunne konstateres ved en besigtigelse på ejendommen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 22/11 2005 til nævnet anført:

> "Der er anmeldt nedfalden puds fra sokkelen på ejendommen, som er opført i 1877 med en sokkel af sylsten og uden anvendelse af sokkelpap.
>
> Bygningen er opført i henhold til gængs konstruktionsmåde og med datidens byggematerialer/byggemåde. Dette medfører, at grundfugt kan trænge op i facaderne.
>
> Når fugten trænger op i facaderne, kan der ske frostsprængninger af pudsen, hvilket vil kræve årlig vedligeholdelse/reparation af den afskallede puds.

Ejendommen er blevet sandblæst og pudset med efterfølgende maling ca. 2 år inden vores kunder overtog ejendommen den 15. januar 2002.

Ved vores taksators besigtigelse den 1. maj 2002 kunne han konstatere, at pudsen skallede af nederst ved sokkelen og lidt op af siden på facaderne.

Disse forhold vil altid - formentlig hvert år - forekomme i en ejendom af denne alder og med den konstruktionsmåde, som er beskrevet ovenfor, idet fugten trænger uhindret op i væggene og forårsager frostsprængning hver vinter.

Dette medfører, at man jævnligt - primært efter hver vinter - skal påregne reparationer af ydervæggen for at undgå yderligere skader. Dette gør sig gældende for de fleste tilsvarende normalt vedligeholdte ejendomme af samme alder.
…
En udbedring af forholdet, så der på længere sigt ikke sker afskalninger af puds, kræver efter skønsmandens oplysninger, at der foretages ændringer af funderingens og facadernes opbygning, ligesom der bør lægges omfangsdræn.

Hvis ovennævnte ikke foretages, vil en ellers korrekt udbedring af defekter i pudslaget ikke være af varig karakter, og der må fortsat påregnes løbende vedligeholdelse af facaden.

Skønsmanden har vurderet, at den samlede udgift til en almindelig reparation udgør ca. 12.000 kr. ekskl. moms.

I denne forbindelse skal det bemærkes, at det i givet fald kun vil være en yderst beskeden del af denne udgift, som eventuel kan tilskrives en måske utilstrækkelig sandblæsning."

Selskabet har henvist til omtalen af forholdene i tilstandsrapporten. Selskabet har endvidere henvist til ankenævnskendelse 60.993, 62.653 og 64.974.

Selskabet har i skrivelse af 25/1 2006 supplerende anført:

"At der på nuværende tidspunkt er sket ændringer i afskalningerne er ikke usædvanligt, idet det er forventeligt, at afskalningerne vil udvikle sig yderligere - især i vinterperioderne - når revner i sokkel og facader bliver udsat for fugt og frost."

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

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold - henset til skadens omfang, ejendommens alder samt omtalen af forholdet i tilstands-

rapporten - nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, hvorfor der ikke er tale om dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann