758/06

Den 18. december 2006 blev i sag nr. 68.233:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af 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 et anmeldte forhold i form af revnedannelse på ejendommens facade og for et anmeldt forhold i form af manglende skråbånd i tagkonstruktionen.

Selskabet har afvist forsikringsdækning med henvisning til, at forholdene ikke er dækningsberettigende skader i henhold til ejerskifteforsikringen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1902, og at klageren købte ejendommen i maj 2003 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 30/5 2002.

Klageren har anmeldt to skader og har i skrivelse til selskabet beskrevet det ene forhold således:

> "Der er anvendt plastikmaling på hele facaden af forrige ejer. Facaden kan ikke ånde gennem malingen. Dette medfører at facaden falder af flere steder, hvilket forringer værdien af min ejendom.

Der er revnedannelser samt svækkelse af murværk og der er nærliggende risiko for skade på øvrig del af facade hvis ikke det ødelæggende plastikmaling fjernes og facade genoprettes."

Efterfølgende har klageren ved skrivelse af 6/2 2006 anmeldt manglende skråbånd i tagkonstruktionen. Han har videre i ovennævnte skrivelse forklaret:

"Jeg forestiller mig at man i sin tid da man etablerede skabe i skunken har skåret disse væk!"

Om forholdene er i tilstandsrapporten dateret 30/5 2002 anført:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		Der er afskalninger i overflade-behandlingen på facade mod øst og syd. Der ses reparationer af ældre sætningsrevner i facaden. Bindingsværk er med lettere udbulning på vestfacade samt skævhed i facadeflugt mod syd. Der er fortandingsrevne i gavl-væg mod vest i tagrum.
		K2		Der er trænedbrydning i bind-ingsværk under vindue mod øst.

…

Sælgers oplysninger

…	Ja	Nej	?
3. Yder- og indervægge			
3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader? Hvis ja, hvor?	☒	☐	☐

Råd. Udskiftning af bindingsværket."

3. 68.233

Vedrørende forholdet på ejendommens facade har bygningstaksator i mail af 29/6 2005 til selskabets skadebehandler skrevet følgende:

> "Billedet bekræfter min teori om hvordan skaderne er opstået, i hvert fald fsv. angår pudsafskalningerne. Langs bindingsværkets kanter er der fuger på 2-10 mm mod murværket. Det er klart, at der her trænger relativ store mængder vand ind ved nedbør, hvilket også bekræftes af at der er konstateret rådskader i store dele af bindingsværket.
>
> Det stiller store krav til den løbende vedligeholdelse at have et hus, hvor der er bindingsværk, specielt når det sidder så utilgængeligt som i dette tilfælde.
>
> Når pudsen fugtes op, begynder malingen også at skalle, men derfor betyder det jo ikke nødvendigvis at den anvendte maling er forkert."

Endvidere fremgår af udateret skrivelse fra selskabets skadebehandler:

> "Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres svækkelse i murværket i et omfang der er ud over hvad der er forventeligt under hensyn til bygningens alder og konstruktion.
>
> Nedbrydninger i murværket må betragtes som almindelig aldersbetinget nedslidning.
>
> Da der ved besigtigelsen ikke har kunnet konstateres forhold som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakt bygning i almindelig god vedligeholdelsesstand, er skadedefinitionen jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3 ikke opfyldt.
>
> Erstatningspligten kan ikke anerkendes."

Selskabet har herefter afvist dette forhold med henvisning til, at der ikke har kunnet konstateres forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakt bygning i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorefter skadedefinitionen ikke er opfyldt.

For så vidt angår de manglende skråbånd i tagkonstruktionen har selskabet i skrivelse af 18/10 2006 senest gjort gældende:

> "Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at vores forsikringstager har fjernet skunkskabe og -vægge samt skillevæggene mellem skabene.
>
> Ved tagsiden mod syd (hvor forholdet med den skæve væg er beskrevet i tilstandsrapporten) var to skråbånd. To andre er på et tidspunkt fjernet, sandsynligvis i forbindelse med en udvidelse af skunkskabene i forældresoveværelset (værelse mod sydøst). Efter vores taksators bedste skøn er dette sket for 40-50 år siden. Der har aldrig været mere end fire skråbånd i alt på denne side af taget. Den i tilstandsrapporten nævnte udbuling skønnes at være opstået på et meget tidligt tidspunkt i husets levetid - sandsynligvis allerede inden for de første 1-5 år.
>
> Der er konstateret revner i de murede vægge under tagremmen, men disse vurderes også at være gamle. Der ses ikke friske revner nogetsteds.
>
> Ingeniør T.J. og vores taksator er af den overbevisning, at huset har fundet et stabilt niveau, hvor der er yderst ringe risiko for yderligere bevægelser - forudsat at der ikke ændres på husets bærende dele. Vi må i denne forbindelse bemærke, at vi finder det uheldigt, at vores forsikringstager har fjernet skunken i begge sider af huset samt en del af loftet, idet disse bygningsdele har en stabiliserende funktion.
>
> Vores taksator har oplyst, at der nu er enighed mellem parterne om, at skunkskabene fremgår af de foreliggende tegninger, hvorfor det må fastslås, at der altid har været tre skunkskabe i alt i de to værelser. Dette betyder, at de manglende skråbånd ikke kan være årsag til skævheden i væggen på det 104 år gamle hus."

Klageren har indbragt begge forhold for nævnet. Hvad angår revnedannelserne i facaden har klageren nedlagt påstand om, at selskabet tilpligtes at betale for afrensning af plastmaling samt filsning af facader. Til støtte for sin påstand herom har han anført:

> "Der er anvendt plastikmaling af forrige ejer på hele facaden. Facaden kan ikke ånde gennem malingen. Dette medfører at facaden falder af flere steder, hvilket forringer

værdien af min ejendom. Der er revnedannelse samt svækkelse af murværk og der er nærliggende risiko for skade på øvrig del af facade hvis ikke det ødelæggende lag plastikmaling fjernes og facade genoprettes.

Vi købte huset maj 2003 - sommeren forinden havde den forrige ejer nymalet facaden så bygningen stod meget flot - de skader som er opstået på 3 år er efter min opfattelse ikke almindelig ælde som beskrevet i TRYGs svar, men en direkte følge af forkert overfladebehandling.

Jeg har sendt billede elektronisk til TRYG hvor skaderne på den ene facade ses her ses det klart at der bl.a. er et stort hul som følge af at murværk er faldet væk."

Selskabet har over for nævnet i skrivelse af 3/1 2006 fastholdt afgørelsen om afvisning af skaden som dækningsberettigende og har til støtte herfor anført:

"Ved vores taksatorers besigtigelse af ejendommen den 22. september 2005 kunne der konstateres mindre revner og lettere afskalning af puds på facader. Det kunne ikke konstateres, hvorvidt afskalningen skyldes forkert malerbehandling.

Derimod kunne det konstateres, at der på ejendommen foregår en større renovering som følge af konstateret råd i træet på vestfacaden. Den løstsiddende puds forefindes fortrinsvis i den del af facaderne, hvor der er bindingsværk, og årsagen til den løstsiddende puds vurderes med stor sandsynlighed at være vandindtrængning ved bindingsværket, idet der langs bindingsværkets kanter er fuger på 2-10 mm mod murværket, hvor der kan trænge relativt store mængder vand ind ved nedbør. Når pudsen opfugtes medfører dette, at malingen skaller af.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 4. 1, fremgår, at ejerskifteforsikringen ikke dækker 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.

Det er selskabets opfattelse, at forholdet vedrørende facadernes tilstand er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor der allerede af denne årsag ikke vil være dækning under ejerskifteforsikringen.

Herudover gøres det gældende, at de konstaterede afskalninger ikke udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Lettere afskalninger af facadepuds på en ejendom fra 1902 er ikke usædvanligt i forhold til andre ejendomme af denne alder. Det bemærkes i denne forbindelse, at nogle af afskalningerne er sket ved sokkelen, hvilket også er ganske typisk for bygninger af denne type.

Vi skal til støtte for vores vurdering af sagen henvise til en række kendelser fra Ankenævnet for Forsikring, herunder kendelse nummer 56.859, 56.891, 58.999, 64.974, 65.486 samt 65.818.

Såfremt det måtte vise sig, at afskalningen af facadepudset er begrundet i behandling med diffusionstæt maling, skal vi for god ordens skyld bemærke, at vi ikke finder, at dette i sig selv medfører, at der er tale om en dækningsberettiget skade, idet påføring af plastikmaling på puds i perioder har været gængs og normal byggeskik. Vi skal dog tilføje, at vi ikke har fundet holdepunkter for, at der skulle være anvendt plastikmaling på facaderne, som anført af vores forsikringstager."

Hvad angår forholdet vedrørende de manglende skråbånd har klageren i skrivelse af 28/10 2006 senest anført:

"Det er nu konstateret, at der har været fire skråbånd ved opførelsen af huset. Der er også enighed om at to skråbånd er fjernet, og at dette sandsynligvis er sket ved opførelsen af nye skunkskabe. Jeg mener ikke, at dette er sket for 40-50 år siden. Jeg mener, det er sket på samme tidspunkt, hvor man har lagt nyt betontegl tag. Jeg har undersøgt, hvornår man lagde nyt tag på, og har fra nabo fået oplyst at taget blev lagt i år 2000. Hvis skaden skulle være opstået inden for de første 1-5 år af husets

levetid, mener jeg at der er tale om en konstruktionsfejl. Og hvis dette er tilfældet, mener jeg også at være dækningsberettiget. På Trygs egen hjemmeside under Ejerskifteforsikring står følgende at læse:

'Hvis der derimod viser sig at være en konstruktionsfejl på huset set i forhold til andre huse af samme alder, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, og som har medført en skade på huset (eller giver nærliggende risiko for det)I så vil udbedring af fejlen være dækket. Og netop sådanne skader kan være meget kostbare at udbedre. Derfor er det en god ide at tegne en ejerskifteforsikring.'

Tilstandsrapporten nævner ikke noget om konstruktionsfejl og karakteren K1 for skævheden på muren mener jeg er angivet ukorrekt, som jeg tidligere har gjort opmærksom på. Havde forholdet været karakteriseret med karakteren UN så ville jeg have haft en fair chance for en tilbundsgående vurdering af forholdet inden køb af ejendommen.

Jeg har konsulteret ingeniør O.P. fra firmaet J.M. ApS, Rådgivende Ingeniører som har angivet løsning til, hvordan opretning af sydvæg og styrkelse af tagkonstruktionen kunne foretages, således at den udadrettede kraft i væggen også optages (har tidligere fremsendt beregninger). Løsningen består bl.a. i fastgørelse af jernprofiler i tagkonstruktionen. Rent praktisk er det nødvendigt at fjerne skunkskabene for at have plads til denne fastgørelse. Jeg mener dog, at de manglende skråbånd har større konstruktionsmæssig betydning end afmontering af skunkskabe, men i alle tilfælde bliver dette selvfølgelig udbedret. Det er efter min opfattelse, og de fagfolk jeg har konsulteret, bl.a. ingeniør O.P. og tømrermester D.M. ikke sikkert at huset, vægge og tag har fundet et stabilt leje. Og derudover deler vi samme opfattelse, at hvis det var muligt at foretage en opretning af min væg uden forebyggende tagstabiliserende foranstaltninger, så ville samme skade fremkomme igen.

Det er fuldstændigt korrekt, at jeg fra taksator fik præciseret, hvad han mente med skunkskabe. Der var oprindeligt tre skunkskabe med placering som angivet på tegning og alle fire skråbånd i funktion. Trygs konklusion om at fordi der altid har

været tre skunkskabe, så kan de manglende skråbånd ikke være årsag til skævheden, stiller jeg mig uforstående overfor. Det er ikke et spørgsmål om skunkskabe, men et spørgsmål om fjernelse af skråbånd. Alle fire skråbånd var i funktion ved husets opførelse, som blev født med tre skunkskabe - det var hvad jeg var enig med taksator i.

At det i rapporten fremgår at skråbåndene kun er fastgjort med tre store søm og på den måde indikerer at skråbåndene ingen betydning har kræver nok en uddybende beregning. Men enten er der tale om en konstruktionsfejl, eller også har det med alle fire skråbånd og søm i funktion været muligt at optage de vandrette udadrettede kræfter. At der er edderkoppespind og støv i revner siger intet om alder. Man behøver ikke at undlade at gøre rent i mange måneder før både edderkopper og støv indfinder sig.
Jeg henviser i øvrigt til tidligere fremsendt korrespondance og fastholder krav på erstatning til udbedrelse af murværk samt forebyggende foranstaltninger i tagkonstruktionen. Jeg har indhentet nyt konkret tilbud på denne udbedrelse som foretages af tømrermester D.M. Beløbet er på 230.000 kr. excl. moms. incl. murerarbejde og stillads. Men excl. ingeniørudgifter pt. 20.000 kr. excl. moms."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte tegninger og fotos.

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:

Vedr. revnedannelser i facade

Efter sin gennemgang af sagen - herunder de tilsendte fotos - finder nævnet, at revnedannelserne ikke går ud over, hvad klageren havde grund til at forvente, når der henses til husets konstruktion.

Vedr. manglende skråbånd

Nævnet finder det ikke tilstrækkeligt godtgjort, at skråbånd var påkrævet ved opførelsen endsige, at der er årsagssammenhæng mellem skævheden i væggen og de manglende skråbånd.

Derfor

b e s t e m m e s:

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen