762/06

Den 18. december 2006 blev i sag nr. 68.627:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxx xxx xxxx
xxxx xxxx

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 erstatningsopgørelse i forbindelse med anmeldte skader på ejendommens tag og murværkets fuger. Derudover er klageren utilfreds med selskabets sagsbehandlingstid.

Selskabet har efter indbringelse af sagen for nævnet revurderet sin afgørelse for så vidt angår taget, men har fastholdt erstatningsopgørelsen med hensyn til fugerne under henvisning til, at de fuger, som selskabet ikke vil erstatte reparationen af, ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1980, og at ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttræden den 20/1 2005.

Af skadeanmeldelse modtaget af selskabet den 22/8 2005 fremgår bl.a.:

"**Skade nr. 1**

Olie/træfyr er utæt/gennemtæret og ligeledes er rørene fra fyret, så vi har fået udskiftet fyret, da det ikke har kunnet svare sig med en reparation af det gamle fyr. Det gamle fyr incl. rør har vi stadigvæk på grunden til besigtigelse af evt. taksator.

Vi har fået udbedret forholdet for egen regning, da fyret var i meget dårlig stand og stort set ikke funktionsdygtig.

Der ingen anmærkninger i tilstandsrapporten omkring fyret, så der må være tale om en skjult fejl og mangel.

Skade nr. 2
Der er anført at huset trænger til omfugning i sydsiden i tilstandsrapporten, og vi har efter besigtigelse af murer efterfølgende måttet konstaterer, at hele huset skal omfuges.

Årsagen til at huset/flagerne revner er, at de brugte murbinder ikke er af rustfri stål, så disse ruster efter noget tid og fugerne revner derfor efterfølgende igen indenfor kort tid.

Derfor er en omfugning virkningsløs uden at disse murbindere samtidig udskiftes til rustfri stål, hvilket vil kræve, at der udtages mursten på hele huset for, at det kan gøres.

Der er ingen anmærkninger om dette forhold i tilstandsrapporten, hvorfor der må være tale om en skjult fejl og mangel og ligeledes må en omfugning af huset udover sydsiden være.

Vi har ikke indhentet pris på udbedring af forhold."

Klageren har efterfølgende anmeldt, at taget er utæt.

Om forholdet er i tilstandsrapporten dateret 27/10 2004 anført:

"**Karakter:**
…
Mindre alvorlige skader
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på

bygningsdelenes eller bygningens funktion. K1

Alvorlige skader
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele. K2
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	På vest- og sydside partielt porøse krakelerede fuger.
		K1	På østside svag fugerevne i vinduesbrystning. Note: Fugerevner skønnes at skyldes rust i forankringsjern.
		K2	På sydgavl og vestside vandret fugerevne med fugeudfald samt fugeudfald på sydvest hjørne."

En taksator fra selskabet besigtigede forholdene den 9/9 2005 og anførte i skrivelse af 19/10 2005 til klageren:

"Følgende forhold er behandlet:

1. Fuger revner.

2. Centralvarmekedel utæt

3. Utæt tag

…

Add. 1. Fuger revner

Ved besigtigelsen er der konstateret revner i lejefugerne flere steder i øst, vest og sydfacader. Årsag til revnerne er, at dornene der er indmuret i formuren til forankring af taget udvider sig pga. tæring.

Det var almindeligt på opførelsestidspunktet, at forankre på denne måde, men forholdet giver nu skader på ydermuren i kraft af revner i lejefugerne, med risiko for indtrængning af slagregn i murværket.

Skaden er dækket af ejerskifteforsikringen. Der er en selvrisiko på kr. 5.000,- pr dækningsberettiget skade. Den maksimale selvrisiko kan dog ikke overstige kr. 30.000,- i hele forsikringsperioden.

Udbedring af skaden omfatter:
Udtagning af sten ved ankerdorne, udskiftning af dorne med rustfrit stål, isætning af udtagne sten og fugning omkring reparationsstedet.
Dette gælder øst, vest og sydfacader, med undtagelse af fugerevne i vinduesbrystning på østside, der er nævnt i tilstandsrapporten.

Det er aftalt med jeres murer, at han sammen med sin mester besigtiger skaden, og ringer til mig med overslag på reparationen.

Add 2. Centralvarmelkedel utæt.
Ved besigtigelsen var centralvarmekedlen udskiftet, men den udskiftede kedel var opbevaret på stedet.
Der er tale om en HS Tarm pladejerns kedel som har samme alder som huset, 25 år. Kedlen var utæt pga. tæring.
Kedler som den aktuelle har en forventet levetid på 15 - 20 år.
Med den aktuelle alder har kedlen udtjent sin levetid.
Som det fremgår af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.7 dækker ejerskifteforsikringen ikke, Forhold der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. Der kan derfor ikke tilbydes dækning for denne skade.
Add. 3. Utæt tag
Ved besigtigelsen er der konstateret tegn på utætheder i tagbelægningen over facade mod vej, soveværelse, stue og fyrrum.
Alle lægter findes intakte og uden fugtskader.
Der ses begyndende kantafskalninger i eternitskifferpladerne.
Årsagen er slagregn der trænger ind ved overlæggene i eternitskiffertaget.
Tagets generelle tilstand svarer til tagets alder, og er ikke anderledes end tilsvarende tage af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der kan tilbydes dækning for eftergåelse og tætning af tagbelægningen de steder, hvor der er konstateret utætheder på overtagelsestidspunktet.

5. 68.627

Der er en selvrisiko på kr. 5.000,- pr. dækningsberettiget skade.
Den maksimale selvrisiko kan dog ikke overstige kr. 30.000,- i hele forsikringsperioden.
Ved overslag vil eftergåelse af taget, beløbe sig til kr. 2.000,- 2.500,- ekskl. moms, svarende til ca. 1 dags arbejde for en blikkenslager.
Efterfølgende vil der på taget alene skulle udføres almindelig løbende vedligeholdelse.

Når fakturaer fra håndværkerne foreligger bedes kopi fremsendt til mig med din godkendelse, hvorefter beløbet efter fradrag af selvrisiko fremsendes til dig.
Du skal derfor selv betale håndværkerne.
Hvis den samlede skadeudgift er mindre end selvrisikoen sker der ingen udbetaling.
Den maksimale selvrisiko vil blive nedskrevet med beløbet, dog maks.kr. 5.000,- pr. dækningsberettiget skade.
For at lette udbetalingen bedes du venligst meddele mig registrering og kontonummer i pengeinstitut, hvortil beløbet kan overføres. Har du spørgsmål, er du naturligvis altid velkommen til at kontakte mig."

Klageren var utilfreds med afgørelsen vedrørende ejendommens tag og revnerne i fugerne, hvilket klageren meddelte selskabet ved skrivelse af 18/11 2005. Selskabet fastholdt ved skrivelse af 13/1 2006. Sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Klageren har ved skrivelse af 18/1 2006 til nævnet nedlagt følgende påstand:

"• Dækningssum til udskiftning af fugerne i huset, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten og samtidig stadigvæk udskiftning af samtlige dorner til rustfrit stål. Et beløb på kr. 500,00 pr. m² anslås vedr. fugerne, der skal udskiftes.

• Dækningssum kr. 10.000 til udskiftning af 20 m² tag, som er afholdt på trods af at Tryg ikke mener, at taget kan genbesigtiges på grund af at der er lagt nyt tag ovenpå, hvilket vi var nødt til på grund af fare for indtrængende vand igen set i relation til en ekspeditionstid på 40 dage ved Tryg. Billederne ved taksator bør

være tilstrækkelig dokumentation og evt. kan fremskaffes udtalelse fra tømrer, som har besigtiget skaden på vores foranledning.

- Kompensation for den langtrukne sagsbehandlingstid."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 27/2 2006 til nævnet bl.a. anført:

"Efter en fornyet gennemgang af sagen har vi, for så vidt angår ejendommens tag, vurderet, at den udbedringsmetode, som vi havde givet dækning til, ikke var tilstrækkelig til at udbedre forholdet.

Vi kan acceptere vores forsikringstagers krav om at dække 10.000 kr. af udgiften til udskiftning af 20 m² tag. Erstatningen kan udbetales efter indsendelse af kopi af faktura for det udførte arbejde. Forsikringen er tegnet med en selvrisiko på 5.000 kr. pr. skade, som vil blive fratrukket i det udbetalte beløb og forsikringens maksimale selvrisiko vil blive nedskrevet med 5.000 kr.

Med hensyn til fugerne skal det anføres, at forsikringen dækker udgifterne til udbedring af de fuger, som er revnede som følge af skaden på ankerdornene.

Denne udbedring skønner vor forsikringstagers håndværker beløber sig til 6.000 kr. plus moms. Og vi afventer regning i overensstemmelse hermed, hvorefter regningen vil blive betalt med fradrag af selvrisiko 5.000 kr., som ligeledes vil blive nedskrevet i forsikringens maksimale selvrisiko. Når vi accepterer denne del af skaden uagtet at den er omtalt i tilstandsrapporten, hænger det sammen med, at vores bygningstaksator vurderer, at denne mangel burde være givet karakteren K3 og ikke K1.

Derudover er der i tilstandsrapporten s. 6, pkt. 3.1 anført, at der på vest- og sydside er partielt porøse krakelerede fuger, hvilket er blevet givet karakteren K2 og som ikke har forbindelse til ankerdornene.

De øvrige revner i ejendommens fuger er ifølge vores taksator almindelige svind- og bevægelsesrevner samt slitage. Revnerne er almindeligt forekommende i murværk og er et udslag af ejendommens naturlige bevægelser.

I henhold til forsikringsbetingelserne er der ikke tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Udbedringen af revnerne er derimod at betragte som en del af den almindelige vedligeholdelse, der påhviler en ejer af et hus opført i 1980 og er derfor ikke omfattet af forsikringen.

I øvrigt er det jo også tilkendegivet gennem tillægget til tilstandsrapporten at omfugning af porøse murfuger koster ca. 350 kr. pr. kvm, hvorfor det også ad denne vej er tilkendegivet overfor vores forsikringstager, at han må forvente en udgift til omfugningen.

Med hensyn til skaden på ejendommens tag skal vi beklage overfor vores forsikringstager, at det var nødvendigt at indbringe forholdet for Ankenævnet inden vi revurderede vores oprindelige afgørelse.

Desuden skal det beklages, at vores forsikringstager har opfattet vores behandling af de anmeldte forhold for langsommelig. Når vi har modtaget dokumentation for vores forsikringstagers betaling af tagskaden vil vi, set i forhold til betalingstidspunktet, vurdere om der er grundlag for forrentning i henhold til forsikringsaftalelovens § 24."

Klageren har ved skrivelse af 8/3 2006 meddelt nævnet, at klagen ikke kan afsluttes på baggrund af selskabets skrivelse af 27/2 2006.

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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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 er forelagt fotos.

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker, at selskabet har accepteret at erstatte 10.000 kr. - med fradrag af 5.000 kr. i selvrisiko - til udskiftning af 20 m² tag i overensstemmelse med klagerens påstand.

For så vidt angår revner i murværkets fuger finder nævnet, at der ikke er anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet finder, at selskabet ikke ved sin sagsbehandling har handlet ansvarspådragende, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at udbetale erstatning i anledning heraf.
Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen