763/07

Den 22. januar 2007 blev i sag nr. 68.710:

xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

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 yde forsikringsdækning for udfræsning af porøse fuger.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom forholdet er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K1.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1969, og at klageren overtog ejendommen 31/10 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 16/9 2005.

Om facader er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
3. Yder- og indervægge			
3.1	Facader/gavle	K1	Der kan enkelte steder ses revner i facadefugerne.
4. Vinduer og døre			
…			
4.3	Fuger	K1	Mørtelfugerne omkr. vinduer og døre er flere steder revnet og løse. "

2. 68.710

Klagerens murer har i tilbud af 7/11 2005 bl.a. anført:

"1. Udskiftning af 2 stk. rustne tagoverliggere i gavl mod have. Incl. understøtning.
Pris 10.000,00 kr.

2. Udfræsning af porøse fuger på hele huset samt opfugning af samme, i sandmørtel KC 20/80/550. Fugerne vil fremstå lyse, Arbejdet tager 20 dage.
Denne pris er incl. div. materialer, materiel og stillads.
Pris 95.000,00 kr.

…

Konklusion:

Hvis denne reparation ikke bliver lavet inden for nærmeste fremtid, kan skaderne blive mere omfattende. Den porøse mørtel kan blive angrebet af murbier. Den porøse mørtel vil også suge vand med frostskader til følge i murværket."

Selskabet anerkendte ved skrivelse af 14/12 2005 reparation af 2 vinduesoverliggere som værende omfattet af forsikringen, men afviste af dække reparation af revner og porøse fuger i murværk generelt.

Over for nævnet har klageren ved skrivelse af 27/1 2006 påstået selskabet tilpligtet at genbesigtige ejendommen, ligesom klageren påstår selskabet tilpligtet at bekoste udbedring af skaderne i henhold til tilbuddet fra murermesteren.

Til støtte for påstanden har klageren bl.a. anført:

"Det kan ikke være rigtigt at man træffer en afgørelse på baggrund af en bygningstaksator som er ansat i Tryg Forsikring, og slet ikke når der ligger en skriftlig udtalelse fra en faglært Murermester.

Hvad skulle Tryg forsikring så i det hele taget med den udtalelse fra murermesteren, når afgørelsen helt og alene træffes på baggrund af bygningstaksatorens skøn og vurdering?"

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 6/3 2006 fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

3. 68.710

"Ved vores taksatorers besigtigelse af ejendommen den 22. september 2005 kunne det konstateres, at fugerne på huset var opført med en type fugemasse der bl.a. betegnes som 'færdigt udkrads'. Når man anvender denne form for fugemasse, udføres der ikke et egentligt fugearbejde, men mørtlen (bakkemørtel) mellem stenene bliver i forbindelse med opmuringen alene trykket sammen med en rund fugepind.

Det var ikke ualmindeligt, at man brugte denne form for fugemasse i 1969, hvor huset er opført, ligesom en sådan fugemetode heller ikke er usædvanlig i dag. Kvaliteten af fugemassen og valget af fugemetode sker efter arkitektens vejledninger. Der var ikke i 1969 retningslinier for, hvad en fugemasse skulle indeholde. Sådanne retningslinier findes heller ikke i dag.

Bygningen er således ikke opført i strid med dagældende retningslinier, hvorfor vi på denne baggrund må gøre gældende, at de revnede og porøse fuger ikke udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand. Fugernes tilstand svarer til det forventelige for en ejendom af denne type og alder. Der er efter vores vurdering ikke nærliggende risiko for skade, som følge af forholdet.

Udover at forholdet slet ikke kan betragtes som en skade i henhold til ejerskifteforsikringens definition heraf, må vi tillige konstatere, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

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 vores opfattelse, at forholdet vedrørende de revnede og porøse fuger er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi endvidere af denne årsag må afvise dækning under henvisning til ejerskifteforsikringens undtagelsesbestemmelser.

Vi skal til støtte for vores vurdering af sagen henvise til en række kendelser fra Ankenævnet for Forsikring, herunder kendelse nummer 58.189, 61.940 samt 64.645. "

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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/skadericisi, 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 udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at revner og porøse fuger i det angivne omfang må anses som sædvanligt forekommende ved ejendomme, der er 37 år gamle med anvendelse af fugemassen "færdigt udkrads". Da forholdet herudover er nævnt i tilstandsrapporten, finder nævnet ikke at kunne kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann