766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 68.940:

xxxxxx xxxxxxxxxxxx xx xxxxxx
xx xx xx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
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 ved deres advokat over selskabets afvisning af at udbetale erstatning for en anmeldt skade på ejendommens murværk.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1925, og at klagerne overtog ejendommen henholdsvis den 1/10 og den 15/10 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 22/6 2004.

Klagerne anmeldte den 14/11 2005 at ejendommen var angrebet af murbier. Om forholdet er i tilstandsrapporten anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

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

…

A	***3.0 Yder- og indervægge***		
3.1 Facader/gavle	*K1*	*3*	*Der er flere mindre forandringsrevner (en del er udbedret) i murværk. Revnedannelser og afskalninger på gesimsen.*
	K2	*4*	*Der er områder med udfaldne og porøse fuger på alle facader/gavle. Større revner i mur og gesims over hoveddør. Større revne og afskalning på østgavlens gesims.*

...

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.

Note:	**Bygn.:**	**Bygningsdel:**	**Årsager / kommentar:**
…			
3	*A*	*3.1 Facader/gavle*	*Terrassemur var dækket af beplantning. Sydvest hjørne var dækket af bambus. Hjørne i sydvendt gård var dækket af beplantning. Mur ved hovedtrappe var dækket af beplantning på den ene side.*
4	*A*	*3.1 Facader/gavle*	*Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskader samt angreb af murbier.*"

En taksator besigtigede forholdet den 20/1 2006 og har i besigtigelsesrapporten bl.a. anført:

"**4.** Beskriv skaden og årsagen til skaden?

Ved besigtigelsen blev ejendommens facader hele vejen rundt fremvist og inspiceret.

Udvendigt murværk fremtræder overalt med udfaldne og porøse fuger. Dette forhold bør udbedres nu, for at forhindre fugt- og frostskader, samt angreb af murbier.

Årsagen til det konstaterede forhold er, at huset er bygget i 1925, og på dette tidspunkt var det almindelig god byggeskik, at der hovedsagelig blev opmuret med rent kalkmørtel. Tidens tand har desuden også haft indvirkning på fugernes dårlige stand.

5. Er værdien og/eller brugbarhed nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden?

Nej - det er dog nu nødvendigt, at der udføres almindelig vedligehold."

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at den anmeldte skade er omfattet af ejerskifteforsikringen. Til støtte herfor har advokaten i skrivelse af 3/3 2006 til nævnet bl.a. anført:

> "Tryg har afvist at dække med henvisning til tilstandsrapporten, som jeg vedlægger i kopi. Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er områder med udfaldne/porøse fuger, og at dette bør udbedres for at forhindre fremtidig fugt- og frostskader samt fremtidige angreb af murbier. Det er efter min opfattelse åbenbart, at konstateringen af at man bør foretage en udbedring af porøse fuger for at hindre fremtidige skader selvsagt ikke er det samme som en oplysning om, at der rent faktisk allerede er angreb af murbier i ejendommen og dermed en skade.
>
> Ejendommen var allerede før mine klienters overtagelse af denne rent faktisk angrebet af murbier, hvilket ikke fremgår af tilstandsrapporten, men selvsagt burde have været klart og entydigt oplyst i tilstandsrapporten.
>
> Hvis forholdet var korrekt oplyst, ville mine klienter have krævet en udbedring eller et afslag i købesummen under henvisning til, at der forelå en aktuel skade."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 19/4 2006 til nævnet bl.a. anført:

> "Ejendommen er opført i 1925 på en for opførelsestidspunktet sædvanlig bygge- og konstruktionsmåde. Det var på dette tidspunkt almindelig god byggeskik, at der hovedsagelig blev opmuret med ren kalkmørtel.
>
> Henset til murværkets alder er det forventeligt, at fugerne løbende skal vedligeholdes, og at der herunder jævnligt må foretages udbedring af fuger, blandt andet efter eventuelle murbiangreb. Det er vores vurdering, at murværket ikke adskiller sig fra tilsvarende murværk af samme alder.
>
> Vores taksator har ved sin besigtigelse konstateret, at der er huller i lejefuger/studsfuger, som kan stamme fra et angreb af murbier. Det er ikke muligt at kon-

statere, om angrebet er aktivt, idet dette kun kan konstateres i murbiernes flyveperiode om sommeren.

Vores taksator gør samtidig opmærksom på, at gamle sømhuller, åbne studsfuger og mangelfuldt murerarbejde let kan forveksles med murbiangreb.

Det skal i denne forbindelse bemærkes, at ejendommen tidligere har været dækket af tæt beplantning, hvilket fremgår af tilstandsrapportens side 6 under uddybende kommentarer.

Det udvendige murværk fremtræder på alle facader og gavle med udfaldne og porøse fuger, og vores taksator råder til, at forholdet udbedres nu for at forhindre fugt- og frostskader, eftersom der ikke, siden vores kunders overtagelse af ejendommen i oktober 2004, er foretaget vedligeholdelsesarbejder på facader/gavle.

Det fremgår af tilstandsrapporten på side 7, pkt. 3.1 for facader/gavle, at

> '*Der er områder med udfaldene og porøse fuger på alle facader/gavle. Større revne i mur og gesims over hoveddør. Større revne og afskalning på østgavlens gesims*.'

I tilhørende note 4 oplyses, at

> '*Forholdet bør udbedres for at forhindre fugt- og frostskader samt angreb af murbier*.'

Forholdet har fået karakteren K2, som beskriver alvorlige skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

På grundlag af tilstandsrapporten er det således vores vurdering, at vores kunder er behørigt advaret om, at der er alvorlige skader ved alle ejendommens facader og

gavle. Vi mener således ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Uanset om de udfaldne og porøse fuger hidrører fra murbiangreb eller almindelig aldersbetinget nedslidning, er udbedringsmetoden den samme, nemlig udkradsning af fuger med efterfølgende udfugning.

At nogle af de udfaldne fuger kan skyldes murbiangreb, medfører således ikke en anden eller dyrere udbedring end den, vores kunder kunne påregne på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger.

Herudover skal vi bemærke, at det af købsaftalerne side 7 og 8 fremgår, at køberne af ejendommen, hver især har fået et nedslag i udbudsprisen på 50.000 kr. grundet ejendommens generelle stand, og at det har været en forudsætning for køber, at der var adgang til at besigtige ejendommen med arkitekt/håndværker i perioden frem til overtagelsesdagen.

På baggrund af ovenstående er vi fortsat af den opfattelse, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringens betingelser.

Til støtte for vores afgørelse vedlægger vi ankenævnskendelse nr. 57.035, 59.734, 60.877 og 64.884, som alle omhandler forhold bestående i murbiangreb. I disse sager har murbier ikke været nævnt specifikt i tilstandsrapporten, men ejendommens fuger er blevet omtalt i rapporten."

Nævnet har fået forelagt fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

6. 68.940

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, 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 forbyggende 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, at fugernes tilstand er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten - også selv om der måtte have været murbier på overtagelsestidspunktet.

Henset hertil kan nævnet ikke pålægge selskabet at erstatte udgifterne til reparation af fugerne.

7. 68.940

Derfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann