773/07

Den 4. juni 2007 blev i sag nr. 70.019:

xxxx xxxxxx xx
xxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxxxx 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 medfør af 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 yde forsikringsdækning for en anmeldt skade.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at klagerne overtog den forsikrede ejendom, som er opført i 1971, pr. 1/2 2004 på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 2/7 2003.

I skadeanmeldelse dateret den 10/2 2006 anmeldte klagerne, at de havde konstateret revnedannelser, herunder en gennemgående revne i soveværelset, revner i husets køkken og adskillige revnedannelser på husets ydervægge samt sokkel.

Af tilstandsrapporten dateret den 2/7 2003 fremgår bl.a.:

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

K3: Kritiske skader

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K0		Der er enkelte mindre forvitringer i fuger i facademur.

…

Sælgers oplysninger

	Ja	Nej	?
…			
3. Yder- og indervægge			
…			
3.2 Er der revner, som er dækket af møbler?	☐	☒	☐

…

Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring

…

3.0 Yder- og indervægge

…

Formur - Tegl/kalksandsten"

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 24/4 2006 og har i besøgsrapport af 18/5 2006 anført:

"Huset østside: (mod jernbanen)
Bagmur i soveværelset har revnedannelse under derværende vindue, bag radiator.
Facadesten har i fuger tilsvarende revne.
Fundament/sokkel har lodret revne under soveværelsesvinduet.
Endvidere kunne der ses lettere revne ved og omkring sammenmuring til udhus/garagesektion.
Husets sydgavl:
Lettere mindre fugerevner.
Husets vestfacade:
Mindre lettere lodrette revne/r i sokkel
Facadesten med 'fugeslip'
(over yderdør manglede to sten i overligger, kan dog skyldes spændinger ved montage af ny yderdør).

Ejendommen er placeret i en afstand af 25-30 meter fra den sønderjyske længdebane (banestyrelsens jernbanestrækning).

…

Tidspunkt for revnernes opståen:

Adspurgt forklarede i samstemmende at revnerne angiveligt var fremkommet efter overtagelsen, da man ellers ville have bemærket sådanne forhold, ligesom den byggesagkyndige ikke har beskrevet skader i form af revnedanner. Det er således jeres opfattelse at skaderne angiveligt er fremkommet som følge at højhastighedstog på den tidligere omtalte jernbanestrækning, som passerer umiddelbart øst for huset, dog i en afstand på ca. 25-30.

…

Taksatorkonklusion:
Det er min klare opfattelse at revnedannelserne i nuværende omfang er fremkommet efter overtagelsesdatoen. Revnedannelserne skyldes rystelser fra den nærliggende jernbane. Beboelseshuset har således ingen byggefejl i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder, i almindelig god vedligeholdelsesstand også når der henses til facadestenstypen, (kalksandsten). Som erfaringsmæssigt kan medføre 'fugeslip'. (i facaden ses spor efter kosmetiske fugereparationer, desangående).

Det forhold at rystelserne fra højhastighedstog har medført revnedannelser i huset kan derfor ikke tilskrives fejl og mangler ved selve huset og derfor ikke omfattet af forsikringen, men må henvises til kommunens tekniske forvaltning, omkring lokalplan etc."

Efter modtagelse af besøgsrapporten fremkom klagerne i mail af 21/5 2006 med følgende bemærkninger til rapporten:

"Husets østside: (mod jernbanen)
Vi nævnte under besøget endvidere, at der ligeledes er revnedannelse i køkkenets bagmur under derværende vindue bag opvaskemaskinen. Revnen blev ikke besigtiget af dig.

Endvidere nævnte vi, at der i det ene værelse (ved siden af soveværelset) er revnedannelse i værelsets bagmur under derværende vindue bag radiator. Revnen blev besigtiget af dig, men er ikke nævnt i besøgsrapporten.

…Tidspunkt for revnernes opståen:

Vi er ikke enige i den beskrivelse, du her fremkommer med.

Vi forklarede ikke, at revnerne angiveligt er fremkommet efter overtagelsen, men gav i stedet udtryk for, at vi ikke er blevet opmærksomme på revnerne, før væggen i soveværelset begyndte at revne.

Vi gav ligeledes udtryk for, at vores opfattelse er, at tidligere ejer har 'repareret' revnerne ved hjælp af ny fugning, og at revnerne derfor har været forsøgt skjult. De revner, som vi efter overtagelsen er blevet opmærksomme på, sidder nøjagtig samme sted, som tidligere ejer har lavet udbedring af fugerne. Vi gav endvidere klart udtryk for, at vi mener, at byggesagkyndig K.M. burde have gjort mere ud af at finde ud af, hvorfor fugerne var repareret så mange steder. Han har blot skrevet 'mindre forvitringer i fuger i facademur' - han burde være gået mere i dybden med dette, dette havde måske givet os en mulighed for at opdage revnerne.

Du gav selv udtryk for, at hvis du havde været byggesagkyndig, ville du i tilstandsrapporten have påpeget, at der ved kalksandsten er risiko for fugeslip."

Klagerne indsendte endvidere kopi af tidligere ejers klage indgivet til vurderingsrådet i den pågældende kommune. Af denne fremgår:

> "Vi mener ikke, at vi under nogen omstændigheder kan acceptere den nye ejendomsvurdering.
>
> Vi har Trafikministerens bekræftelse på, at vort hus er plaget af meget kraftige rystelser fra banelegemet.
> Så huset har i allerhøjeste grad fået en væsentlig værdiforringelse.
>
> Med hensyn til grundværdien må den også falde, da huset ligger dårligt og som sagt udsat for rystelser."

Efter besigtigelse af ejendommen, hvor den tidligere ejer påpegede begyndende revner i murværket efter elektrificering af banen og fremvisning af skriftlige målinger fra DSB vedrørende støjniveau, besluttede vurderingsrådet at forhøje nedslaget i ejendomsvurderingen på 40.000 til 70.000 kr., hvorimod den fastsatte grundværdi ansås for passende.

Selskabet har ved skrivelse af 30/5 meddelt afslag på forsikringsdækning, hvilket klagerne er utilfredse med. Klagernes advokat har derfor anmodet om udmeldelse af syn og skøn, hvilket selskabet ikke har efterkommet.

Klagerne har herefter ved deres advokat i skrivelse af 18/8 2006 indbragt sagen for nævnet og anmodet nævnet om at indhente syn- og skønserklæring. Subsidiært påstås sagen afvist, således at syn og skønserklæring kan indhentes via domstolene.

Selskabet har i svarskrivelse af 13/10 2006 anført:

> "Ejendommen er opført i 1971 med en facademur udført i kalksandsten.
>
> Bortset fra revnen i soveværelset, er revnerne først opdaget ved en nærmere undersøgelse af ejendommen. Der er desuden tale om mindre revner, hvilket er sædvanligt forekommende i en ejendom, der er 35 år gammel.
>
> (Vi kan for god ordens skyld bemærke, at vores forsikringstagere også har oplyst, at de opdagede en revne i indervæggen, da de skiftede køkkenet. Men den revne har vi ikke kunnet besigtige, da den var skjult ved besigtigelsen.)
>
> Det er ikke usædvanligt, at der kan være mindre revner ved samlinger i en indervæg. Tapetet over revnen i det østvendte soveværelse ses desuden ikke at være

brudt. En enkelt revne på 1 - 2 mm i soklen, der ikke er blevet repareret/vedligeholdt i 2 år, er heller ikke usædvanligt. (Se evt. bladet i højre nederste hjørne af foto heraf. Revnen ses at være ca. samme tykkelse som bladets stængel.) Øvrige revner i facader og sokkel er hårfine revner.

Uanset materialer og beliggenhed, ville der derfor ikke være tale om revner, der nedsætter ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, i forhold til ejendomme af samme alder. Ejerskifteforsikringens skadebegreb er derfor ikke opfyldt.

Vi kan i øvrigt bemærke, at vedhæftning mellem fuge og kalksandsten ikke er helt så stabil, som ved mursten af tegl.

Men kalksandsten var en sædvanlig anvendt sten ved ejendommens opførelse, og anvendes stadig i dag. Stenen fremstilles sædvanligvis af brændt kalk, sand og vand, som presses sammen under højt tryk.

De færdige kalksandsten er mere porøse end traditionelle teglsten, og derfor optager kalksandsten normalt også mere fugt og vand end teglsten. Det høje tryk og de meget fine råvarer gør desuden, at stenene bliver glatte på overfladen. Ved opmuring af en kalksandstensmur vil fugerne omkring stenene ikke have samme mulighed for at hæfte sig fast på de glatte overflader, som det ellers er tilfældet med teglsten med rå overflade. Murværk med kalksandsten vil derfor ikke have helt samme stabilitet mellem sten og fuge som almindelige teglstensmure, hvilket gør, at der oftere fremkommer revner og forvitringer i fugerne.

Da fugerne i murværk med kalksandsten sædvanligvis hurtigere vil få revner og forvitringer end tilsvarende murværk med teglsten, vil fugerne også oftere skulle vedligeholdes. Hvis fugerne ikke vedligeholdes jævnligt, vil revner og forvitringer langsomt udvikle sig, som følge af frostsprængninger. Men det medfører ikke, at der er en skade, jf. betingelsernes afsnit 3, da det er sædvanligt.

Ejendomme der ligger i områder med tung trafik er almindeligvis også udsat for en højere grad af støj og rystelser. Bygninger der ligger i et sådan miljø har også en større hyppighed for revner i facader og sokler, og skal derfor oftere have vedligeholdt fuger og sokkelpuds.

Denne ejendom på S…vej har banestyrelsens jernbanestrækning liggende ca. 30 meter fra bygningen, hvorfor bygningens facader må anses for at ligge i udsat miljø. Det vil derfor være sædvanligt, at der på en sådan ejendom skal foretages en hyppigere vedligeholdelse af puds i fuger og på sokkel, end tilsvarende bygninger, der ligger i et andet miljø.

Vi er dog ikke klar over, om jernbanen har indflydelse på eventuelle revner, da der ikke er flere eller større revner end sædvanligt i en tilsvarende ejendom, der er 35 år gammel.

Ud fra de foreliggende oplysninger, må vi derfor fastholde, at der ikke er en skade, jf. betingelsernes afsnit 3.

Selvom der var en skade, ville vi alligevel ikke kunne yde dækning.
…
Der er tale om mindre revner, og derfor er det vores opfattelse, at beskrivelsen i tilstandsrapporten er korrekt.

Hertil kommer, at forvitringer og revner kan udvikle sig i kolde perioder, hvor indtrængende fugt i pudset gør, at der kan ske frostsprængninger. Hvis der i forvejen er forvitringer eller revner i pudset, vil frostsprængningerne være kraftigere.

Bygningen har været udsat for 3 vintre fra tilstandsrapporten blev udarbejdet til vores forsikringstagere anmeldte forholdene, hvorfor der må kunne forventes en udvikling af nogle af forvitringerne og revnerne.

Forholdet vil derfor være undtaget dækning, jf. betingelsernes pkt. 4. 1.

Konklusion
Revnerne kan ikke anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det derfor ikke sandsynliggjort, at skadesdefinitionen er opfyldt, jf. betingelsernes afsnit 3.

Hertil kommer, at tilstandsrapporten nævner, at der er forvitringer i fugerne. Beskrivelsen i tilstandsrapporten fra 2. juli 2003 kan som følge heraf ikke anses for klart forkert beskrevet i rapporten.

Hvis nævnet finder, at der er en skade i facaderne, er disse derfor også undtaget dækning, jf. betingelsernes pkt. 4.1.

Vi kan som følge heraf ikke tilbyde erstatning."

Nævnet har fået forelagt de i sagen vedlagte 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."

Nævnet udtaler:

Indledningsvist bemærker nævnet, at det finder sig kompetent til at behandle sagen og træffe afgørelse på baggrund af de foreliggende oplysninger.

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet være enigt med selskabet i, at revnerne ikke kan anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Herefter finder nævnet, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann