775/07

Den 25. juni 2007 blev i sag nr. 70.342:

xxxx xxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

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, påstår selskabet tilpligtet at betale for udbedring af en halvmur.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. under henvisning til, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang og således ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 19/5 2004, at den forsikrede ejendom er opført i 1950. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 15/8 2004.

Det fremgår af sagen, at klageren den 27/5 2005 anmeldte, at der var konstateret revner i den halvmur, der afgrænser niveauforskellen ved nedkørslen til kældergaragen.

I skrivelse af 25/7 2005 til selskabet redegjorde klageren for halvmurens tilstand således:

> "Ved overtagelse af ejendommen … i august 2004 bar den fritstående halvmur mod garagenedkørsel og gaden præg af at være velholdt og intakt. I løbet af vinteren og foråret er der sket en vedholdende nedbrydning af muren visende sig med omfattende afskalning og revnedannelse (se venligst vedlagte billeder)."

Sammen med skrivelsen havde klageren fremsendt overslag fra en murermester på 81.250 kr. inkl. moms for udbedring af skaden. Af overslaget fremgår bl.a.:

> "… opfugtning og afskalninger i fritstående murværk mod gadeside, årsag er formentlig at der er benyttet mursten ved overgang mellem naturstens belægning og havemur i stedet for at føre betonsokkel ca. 15 cm over terræn, med pap indlæg mellem sokkel og murværk.
>
> Som en holdbar løsning til afhjælpning af skaden vurderer jeg at havemuren skal genopbygges."

Den 14/8 2006 foretog selskabets taksator en besigtigelse af muren. På baggrund af besigtigelsen, meddelte selskabet ved skrivelse af 21/9 2006 afslag på forsikringsdækning.

Klageren har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at nedbrydningen af muren udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører klageren i skrivelse af 1/10 2006 bl.a., at nedbrydningen af muren, det var nyrenoveret på overtagelsestidspunktet, har stået på siden vinteren 2004-05. Det er klagerens opfattelse, at "murens konstruktion ikke alene giver nærliggende risiko for - men rent faktisk har betinget en fremskreden nedbrydning/skade på bygningen".

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 7/11 2006 bl.a.:

> "Ved vores taksators besigtigelse kunne der på muren konstateres opfugtning og afskalning af puds på nederste rulleskifte mod terræn på begge sider, samt enkelte afskalninger som følge af, at vand er løbet fra zinkafdækningen og ned af muren.
>
> Muren er opført med et rulleskifte mod terræn som alternativ til sokkel. Vi har konstateret, at opfugtningen/afskalningerne af puds hovedsageligt forefindes i det afgrænsede område, som udgør soklen. Hvorvidt der mangler murpap mellem rulleskifte/sokkel og murværket har ikke kunnet konstateres ved en visuel undersøgelse. Men det har kunnet konstateres, at der over rulleskifte/sokkel ikke er opfugtning/afskalninger af puds som følge af opstigende grundfugt.
>
> En halvmur som den aktuelle er særdeles udsat for vind og vejr. Opstigende grundfugt i sokler og fugtpåvirkning fra nedbør, som sprøjter op på soklen fra terrænet, er almindeligt forekommende, hvorfor pudsafskalninger må påregnes. Om vinteren vil is og sne på jorden sædvanligvis være i kontakt med soklen med heraf følgende opfugtning og risiko for frostsprængninger/afskalninger af puds.

Ud fra de observationer vores taksator har gjort ved sin besigtigelse, må den konstaterede opfugtning/afskalning af puds på rulleskiftelsokkel efter vores opfattelse betegnes som sædvanligt forekommende på denne type halvmur. Der er således ikke tale om et forhold, som nedsætter murens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte mure af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er vores vurdering, at der ikke er nærliggende risiko for skade.

Tilsvarende kan de få pudsafskalninger, som relateres til nedbør, som løber fra inddækningen af muren og ned ad denne, ikke anses for at nedsætte murens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakt mur af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, ligesom der ikke foreligger nærliggende risiko for skade.
…
En halvmur som den aktuelle vil almindeligvis kræve hyppig vedligeholdelse, herunder reparation efter afskalninger mv. Dette gør sig især gældende, fordi muren er pudset helt ned til terrænet - og således også på rulleskiftelsokkel - hvor der i sagens natur vil være et højt fugtniveau. Vi har ikke fundet belæg for, at afskalninger på nogen måde skulle være relateret til en decideret fejlkonstruktion af muren, selvom alternative arkitektoniske udformninger muligvis kunne have givet en mere vejrbestandig konstruktion.

Udover det anførte, er der konstateret enkelte forekomster af revner, som efter vores taksators vurdering må relateres til en påkørsel af muren. Et eksempel herpå ses på den fritstående ende af muren. Se vedlagte foto nr. 2. Det kan ikke udelukkes, at en påkørsel kan have medført lette bevægelsesrevner andre steder på muren.

Vi må på baggrund af ovenstående fastholde, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor vi ikke kan give dækningstilsagn til udbedring af det anmeldte forhold."

Heroverfor anfører klageren i skrivelse af 14/11 2006 bl.a.:

"Jeg har følgende bemærkninger:

1. Nedbrydning af muren er ikke begrænset til den nederste række mursten, men breder sig opad i muren. Nedbrydningen er omfattende og hastigt fremadskridende. Se venligst de medsendte billeder mærket '1' og '2',

2. Det anføres sidst i Tryg's skrivelse at der 'forekommer enkelte revner' der antages at være relateret til påkørsel af muren. Det er overraskende at Tryg har dette synspunkt idet der er talrige revner i muren og intet steds er der tegn på påkørsel af muren. Som det ses af det vedlagte billede mærket '3' (den anførte fritstående ende af mur) ses ingen tegn på påkørsel, men derimod revnedannelse både foroven og nederst på muren. En påkørsel ville mest sandsynligt have medført skade midt på muren, og i det mindste have efterladt mærker på muren.

Det skal endnu engang fremhæves at muren på overtagelsestidspunktet var intakt, og der er på intet tidspunkt oplyst om problemer med muren.

De medsendte billeder er optaget i dag."

Hertil svarer selskabet i skrivelse af 13/12 2006 bl.a.:

"Sammenholdes de fremsendte billeder med billederne fra vores taksators besigtigelse af ejendommen, kan vi ikke konstatere fremadskridende nedbrydning. Derimod er det vores vurdering, at tilstanden er som ved vores taksators besigtigelse.

Det skal endvidere præciseres, at der ikke er tale om nedbrydning af selve muren, idet det alene er pudslaget, som er påvirket."

Nævnet har fået forelagt klagerens og taksatorens fotos af halvmuren.

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:

Indledningsvis bemærker nævnet, at halvmuren fremstår som en integreret del af bygningen og således må anses for omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke sandsynliggjort, at revnerne og afskalningerne i halvmurens pudslag har nedsat murens værdi eller dens brugbarhed i nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke - ud over sædvanlige vedligeholdelsesforanstaltninger - sættes ind med forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser.

Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand