784/07

Den 3. december 2007 blev i sag nr. 71.104:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække henholdsvis isoleringen på loftet samt ejendommens fuger.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdene er nævnt i tilstandsrapporten, samt at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1970, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/5 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 1/12 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Boligen er opført i enkle, tidstypiske konstruktioner, og vedligeholdelsesstanden er mindre god. Der må regnes med både genopretning og istandsættelse, før almindelig vedligeholdelse kan påregnes. Bygningen er siden opførelsen blevet ombygget. Enkelte konstruktioner er derfor ændret.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	Beboelse		
…			
	3. Yder- og Indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Der er lidt mangelfulde fuger enkelte steder i ydermur.
…			
	8. Tagkonstruktion		
…			
	8.12 Isolering	K1	Der er lidt nedtrådt/ujævn isolering på loftsrum."

Klageren anmeldte den 11/5 2006 telefonisk til selskabet, at der var konstateret et angreb af murbier i ejendommens facade samt at vildkatte havde forvoldt skade på ejendommens loftisolering. Taksator O.H. besigtigede den 8/6 2006 det anmeldte forhold, og anførte som følge heraf i skrivelse af 12/6 2006 til klageren:

> "**Ad. 1**. Isolering på loftet er skadet og skal omlægges eller oprettes. Det fremgår af tilstandsrapport side 7, pkt. 8.12 er der er nedtrådt /ujævn isolering på loftet. Årsagen kan være oplag eller muligt lidt vildkatte som anført i anmeldelsen.
>
> Med det beskrevne i tilstandsrapport vurderes forholdet korrekt beskrevet ligesom det vurderes at forholdet ikke bevirker en nævneværdigt nedsat brugsværdi, der vurderes derfor ikke skade i forsikringens betydning.
> …
> **Ad. 3.** Stedvise murbier i facader og gavle. Der kan konstateres stedvis udfald af mørtel i studsfuger og stedvis i lejefuger henhørende fra en ikke veludført opmuring, dette er også baggrunden for at der partielt kan konstateres murbi eller huller herefter.
>
> Af tilstandsrapport: side 6. pkt. 3.1. fremgår at der er mangelfulde fuger i ydermure /facader. Forholdet er beskrevet generelt og er således dækkende for hele ejendommen.
>
> Skaden vurderes som den er anført i tilstandsrapport for korrekt beskrevet og der kan derfor ikke tilbydes erstatning."

Som følge heraf anførte klageren i skrivelse af 20/6 2006 til selskabet:

> "Jeg skriver til Dem i forbindelse med ovennævnte sag idet Deres taksator nu har besigtiget forholdene. Jeg har efterfølgende modtaget Deres taksators skrivelse hvor han på vegne af Tryg fraskriver sig samtlige forhold.
> …
> Med hensyn til isoleringen, var Deres taksator aldrig oppe på loftet, idet han fortalte at han havde et kamera som han havde løftet op udefra således at han kunne se isoleringen gennem den åbning i bunden af den bagerste gavl.
>
> Herefter meddelte taksatoren at vi bare kunne borttage isoleringen, han havde ikke brug for at se yderligere, dette skete før hans afslag.
>
> Efterfølgende blev isoleringen fjernet og under fjernelsen af denne kunne vi konstatere følgende.
>
> Flere steder var isoleringen helt væk idet den var kradset op af katte helt ned til brædderne.
>
> Al isolering var ødelagt idet kattene havde tumlet sig gennem flere år i isoleringsmaterialet, født killinger og lagt ekskrementer og urin over alt på loftet.
>
> Ydermere var der 2 kattelig i stenulden der var gået helt i opløsning og sivet ned i isoleringen og ud på loftbrædderne.
>
> Isoleringen var så gennemvædet af katteurin at stanken på loftet var ulidelig og det løb direkte med urin fra isoleringen da isoleringen blev båret ud til containeren.

Den pågældende isolering var således direkte sundhedsskadelig og ubrugelig. Ligeledes var lugten extrem af lig og katteurin.

Disse forhold er aldrig blevet nævnt i tilstandsrapporten, hvor der står isolering lettere trykket.

Det vil ligeledes blive nødvendigt at udskifte loftet overalt på ejendommen.

Omkring murbier har jeg nu gennemgået samtlige mure og det er ikke under 60 % af pudset der er ødelagt af murbier.

Tilstandsrapporten beskriver puds mellem sten lidt løst.

Det er derfor fuldkommen ude af den reelle situation det tilstandsrapporten beskriver. Og når Deres taksator så samtidig påberåber sig at forholdene er beskrevet finder jeg det yderst bekymrende.

Jeg skal derfor anmode om at vi finder en uvildig byggesagkyndig der besigtiger ejendommen."

Selskabet taksator anførte herefter i skrivelse af 27/6 2006 til selskabets skadekonsulent:

"**Ad. 1. Isolering ødelagt,** loftet er besigtiget fra gavlen med nedtaget gavl beklædning som også oplyst telefonisk overfor forsikringstager, hvor der som det fremgår af fotos i sagen er sket en ødelæggelse af isolering grundet oplag eller lignende.

Af tilstandsrapport side 7, pkt. 8.12. fremgår at isolering er nedtrådt og ujævn, jeg har ganske rigtigt ikke set om der derudover er områder der er skadet på grund af husdyr, hvis eventuelle tilstedeværelse ikke udgør en skade eller nærliggende risiko herfor.

Det må have stået forsikringstager klart fra starten at der skulle isoleres om ikke andet fordi ejendommen på ingen måde lever op til dagens isoleringsstandard.

Jeg ved ikke hvad der har bibragt forsikringstager den opfattelse at han kunne fjerne noget hvis han ønskede at gøre det gældende overfor selskabet.

De beskrevne forhold med katte etc. har jeg ingen kendskab til.
…
Ad. 3. angreb af murbi, som ved det øvrige forhold har jeg gennemgået ejendommen facader for murbier. Der er partielt lidt murbi, men generelt og karakteristisk for ejendommen er, at der er tale om et generelt dårligt stykke murerarbejde, der er kendetegnet særligt ved at studsfuger ikke er muret med fyldte fuger

Det er min vurdering at forholdet er retvisende beskrevet i TR om end ordvalget er moderat, men med forholdet påpeget er der umiddelbart syn for sagen.

Jeg har derudover orienteret forsikringstager om murbiernes biologi og tilbudt at printe siden med orientering fra Statens Skadedyrslaboratorium. Det vil heraf fremgå at det karakteristisk ved murbi er at den ikke går i hulmuren og aldrig mere end ca. halvdelen af stentykkelsen i muren, skaden har derfor alene kosmetisk karakter."

Selskabet og klageren korresponderede herefter videre om, hvorvidt de anmeldte skader var dækningsberettigende.

Klageren har ved skrivelse af 22/1 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til de anmeldte skader. Klageren har til støtte herfor anført:

> "Der er foretaget Huseftersyn den 1.12.2005, hvor denne rapport intet nævner om murbier eller katte på loftet. Den nævner dog, følgende lidt løst puds i fugerne. Ved besigtigelsen konstateres der ikke angreb af murbier, men det skal samtidig bemærkes at huset er omgivet af tæt tjørnekrat helt ind til muren og det er først ved opgravningen af dette vi konstatere de voldsomme skader på fugerne.
>
> Det må for kattenes vedkommende, således kunne konstateres at skaden er sket i tidsrummet fra Husstands eftersyn den 1.12.2005 og til jeg flytter ind i ejendommen den 1.5.2006.
>
> For murbierne har det været vanskeligt at se disse, grundet tjørnekrattets tæthed og tykkelse rundt om hele ejendommen langs facaderne."

Forsikringstagerens to naboer har i skrivelser af 21/1 2007 vedlagt klageskemaet anført:

> Nabo O.S.: "Som nabo til T. … skal jeg herved bekræfte følgende.
>
> Jeg har konstateret flere vildkatte på T.s grund.
> Jeg har konstateret disse katte boede inde på taget.
> Jeg har konstater der var killinger på loftet.
> Jeg har konstateret at isoleringen var våd af katteurin og ekskrementer og der stank forfærdeligt samt at urinen var sivet ned gennem træloftet og havde ødelagt dette.
> Jeg kan bekræfte at dette har jeg ved selvsyn set på ejendommen da jeg hilste på min nye nabo en af de første dage han var flyttet hertil og vi stod inde i huset og talte om kattene, og hvilke skader de havde gjort på loftet og efterfølgende gik op på loftet og så på skaderne.
>
> Vi talte ligeledes om det voldsomme angreb af murbier som havde angrebet huset og hvorledes dette skulle repareres for ikke at forværre skaderne yderligere på bygningen. Jeg kan bekræfte at der var mursten løse hvor bierne helt havde fjernet fugen."
>
> Nabo E.R.: "På given foranledning fra min nabo T. kan undertegnede E.R. … herved bekræfte følgende om mine iagttagelser på ejendommen …, som T. overtog i foråret 2006.
>
> Efter at T. overtog ejendommen, blev jeg inviteret ind for at se ejendommen, som jeg har betragtet i forfald igennem en årrække i den tidligere ejers regi.
>
> Vi talte om den forfærdelige stank af katteurin, der var i huset. Jeg havde tidligere konstateret, at der var mange vildkatte på og omkring grunden, samt at kattene gik ind på loftet via huller ved tagrenden. Jeg har endvidere konstateret, at der er født killinger på loftet.
>
> Vi talte om, at isoleringen var våd af katteurin og loftet bar præg af tilstedeværelsen af kattene.

Jeg kan bekræfte, at der var katte på loftet samt at isoleringen var våd og stinkende af katteurin, samt at den var kradset op for at skabe leje for kattene.

Loftet havde taget alvorlig skade, fordi væsken var sivet ned i træloftet og havde dannet store fugtskjolder, og på den baggrund var huset - set med mine øjne - ubeboeligt. Jeg mener derfor, at loftet skulle udskiftes."

Selskabet har ved skrivelse af 2/4 2007fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Vedrørende isolering på loft:
Ved vores første besigtigelse på ejendommen blev der, som følge af at vores forsikringstager måtte melde afbud, aftalt besigtigelse af forholdet fra gavlen, hvor gavlbeklædning var bortfjernet.

Af det vedlagte billedmateriale fra vores taksators besigtigelse fremgår, at isoleringen ligger ujævnt og nedtrådt. Det fremgår endvidere, at der ikke ses opfugtning af isolering eller træværk, herunder spær, lægter eller gangbro.

På baggrund af besigtigelsen er det vores vurdering, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, ligesom der ikke foreligger nærliggende risiko for skade som følge af forholdet. Der er således ikke tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

Udover at forholdet således ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition - og derfor allerede af denne grund ikke er dækningsberettigende - er det vores opfattelse, at de ved besigtigelsen konstaterede forhold omkring isoleringen svarer til oplysningerne i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten er det således oplyst, at der er konstateret nedtrådt/ujævn isolering i loftsrummet. Herudover er det oplyst under de generelle oplysninger om ejendommens stand, at der må regnes med både genopretning og istandsættelse, inden almindelig vedligeholdelse kan påregnes.

Vores forsikringstager har efter besigtigelsen oplyst ved mail af 21. juni 2006, at isoleringen er blevet fjernet, og at det i denne forbindelse kunne konstateres, at isoleringen var kradset op af katte helt ned til brædderne, ligesom der blev fundet kattelig, ekskrementer og betydelige mængder urin i isoleringsmaterialet.

Det skal for god ordens skyld bemærkes, at vi ikke har besigtiget isoleringen under eller efter nedtagelse, ligesom vores taksator, O.H., på intet tidspunkt har oplyst, at isoleringen kunne bortfjernes. Bortfjernelsen er alene foretaget på vores forsikringstagers initiativ og uden at vores taksator er blevet involveret i beslutningen. Vi står uforstående over for, at vores forsikringstager mener at have fået vores accept på bortfjernelsen.

Vi må dog oplyse, at vi ikke finder det sandsynliggjort, at isoleringen har været opfugtet i nævneværdigt omfang som følge af vildkatte i tagrummet. Vores forsikringstager oplyser at isoleringen var drivvåd ved bortfjernelsen, og at der må have været vildkatte i tagrummet i flere år. Såfremt dette var tilfældet, må det anses for overvejende sandsynligt, at den bygningssagkyndige ved sin bygningsgennemgang i forbindelse med huseftersynet 6 måneder inden overtagelsen, og 6 måneder og 11 dage før skaden anmeldes, ville have bemærket dette - særligt når der i tilstandsrapporten er anført, at isoleringen ligger ujævnt og nedtrådt.

Den bygningssagkyndige synes, ligesom vores to taksatorer, ikke at have bemærket den angiveligt kraftige lugt af katteurin. Endvidere ville der uundgåeligt være tegn på opfugtning/nedbrydning på de øvrige konstruktionsdele i tagrummet, hvilket ikke kunne konstateres ved vores besigtigelse, og således heller ikke fremgår af de billeder, som vores taksator har taget på stedet. …

På grundlag af ovenstående må vi fastholde, at der ikke er tale om et forhold, som opfylder ejerskifteforsikringens skadedefinition, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, og endelig at vores forsikringstager ikke har godtgjort, at isoleringen var beskadiget i et større omfang, end det som fremgår af tilstandsrapporten og som kunne konstateres ved vores taksators besigtigelse.

Vedrørende fuger/murbier
Der er tale om studsfuger, som er mangelfuldt udført ved opførelse af ejendommen, samt partielle ældre angreb af murbier.

Efter gennemgang af ejendommen, først af taksator O.H. og dernæst af taksator S.M., er begge taksatorer - uafhængig af hinanden - af den opfattelse, at det murbiangreb, som forekommer på ejendommen, ikke udgør et forhold, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger i almindelig vedligeholdt stand. Der foreligger heller ingen risiko for skade som følge af forholdet. Bygningens konstruktion er således ikke på nogen måde svækket som følge af forholdet. Det er på baggrund heraf vores vurdering, at der ikke er tale om en skade, således som skadebegrebet er defineret i forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

Der er således udelukkende tale om et forhold, som hører med til den almindelige og påregnelige vedligeholdelse af en ejendom af denne type.

Herudover skal det bemærkes, at det i tilstandsrapporten er nævnt, at der er mangelfulde fuger enkelte steder i ydermur. Herudover er det generelt nævnt, at vedligeholdelsesstanden er mindre god. Der må regnes med både genopretning og istandsættelse, før almindelig vedligeholdelse kan påregnes."

Klageren og selskabet fremsendte herefter yderligere skrivelser til nævnet til støtte for deres påstande.

Nævnet har fået forelagt billeder af de anmeldte forhold til brug for sin behandling af sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

…

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:

Af punkt 3.1 i tilstandsrapporten fremgår det, at der er lidt mangelfulde fuger enkelte steder i ydermuren. Af punkt 8.12 fremgår det, at der er lidt nedtrådt/ujævn isolering i loftsrummet. Af tilstandsrapportens generelle kommentarer til bygningens tilstand fremgår det, at boligen er opført i enkle, tidstypiske konstruktioner og at vedligeholdelsesstanden er mindre god. Der må regnes med både genopretning og istandsættelse før almindelig vedligeholdelse kan påregnes.

Nævnet finder på baggrund heraf, at tilstandsrapportens beskrivelse af loftsrummets isolering har indeholdt en for køber tilstrækkelig advarsel om tilstanden, og at køber måtte påregne udskiftning af isoleringen. At isoleringen muligt også har været ødelagt af urin gør derfor ingen forskel.

Med hensyn til murbierne udgør dette efter nævnets opfattelse ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da forholdet ikke findes at nedsætte bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger, hvorfor nævnet ikke kan pålægge selskabet at yde dækning for udbedring heraf.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen