790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.794:

xx xxxxxxxxx
xxxxxxxxx x
xxxx xxxxxx

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 yde forsikringsdækning for skader på en mur.

Klageren tegnede ejerskifteforsikring med ikrafttræden den 15/12 2002 for huset, der er opført i 1964. Den 10/11 2003 anmeldte klageren vandindtrængen gennem gavlmuren mod syd. Selskabets taksator konkluderede, at årsagen var en utæt elastisk fuge omkring terrassedøren i muren. Klageren udskiftede kort efter døren.

I januar 2007 anmeldte klageren på ny fugtgener i muren og angreb af skimmelsvamp i tapetet på den indvendige side af muren. I sin klage til nævnet kræver han, at selskabet dækker følgende:

> "Der er tre forhold der skal repareres:
> 1) Muren skal gøres vandtæt udefra, inden det igen bliver efterår med fornyet regn.
> 2) Hulmursisoleringen skal tørres/skiftes.
> 3) De indvendige vægge mod gavlen skal repareres efter svampeangreb."

Selskabet har afvist skaden med henvisning til, at det fremgår af tilstandsrapporten, at der er porøse og delvis udfaldne fuger på facaden, og at det er en kombination af usædvanlige nedbørsmængder og forværring af fugernes tilstand efter tilstandsrapportens udfærdigelse, der er årsag til skaden.

Af tilstandsrapport af 11/6 2002 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	3.0 Yder- og indervægge			
	3.1 Facader/gavle	K1		Der er områder med porøse og delvis udfaldne fuger på facade.
…				
	4.0 Vinduer og døre			
…				
	4.3 Fuger	K2		Der er fugeslip i elastiske fuge ved vinduer og døre."

I skrivelse af 13/7 2007 anfører selskabet over for nævnet:

"I 2003 blev der i forbindelse med afmontering af fodpanelerne konstateret lidt fugt bag disse. Der var tale om et meget begrænset område med let forhøjet fugt, ligesom fugten alene var lokaliseret omkring terrassedøren, således at udbredelsen begrænsede sig til 1/2 meter på hver side af dørpartiet.

Vores taksator vurderede, at denne fugt var forårsaget af slagregn, der kunne trænge ind omkring de gamle vinduesfuger ved vinduer/dørparti og en defekt inddækning over vindue-/dørpartiet til terrasse.

I den på anmeldelsestidspunktet 1 1/2 år gamle tilstandsrapport er der beskrevet fugeslip i elastisk fuge ved vinduer og døre. Forholdet har fået karakteren K2. Endvidere nævner tilstandsrapporten, at der er områder på facaden med porøse og delvis udfaldende fuger. Ved tilstandsrapportens udarbejdelse i juni 2002 blev dette forhold bedømt til karakteren K1. Endvidere blev der i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at der måtte forventes behov for nogle forbedringer, ligesom der i øvrigt blev anbefalet fortsat god vedligeholdelse.

Fugerne i en facademur bliver med tiden porøse og udfaldne, når de udsættes for vejrligets påvirkninger, herunder opfugtning og frost. I den aktuelle bygning er den skaderamte facade særlig udsat for opfugtning, idet der stort set ikke er noget tagudhæng, hvilket betyder, at regnvand kan løbe direkte ned ad facaden. Når facaderne i vinterperioden bliver udsat for frost, medfører dette, at fugerne udsættes for frostsprængninger, slår revner og bliver porøse - i værste fald kan de falde helt ud. Dette forstærkes efterhånden, som fugerne bliver nedbrudte, idet fugt lettere opsuges i nedbrudte og porøse fuger.

Vores forsikringstager anmelder i starten af anden vinterperiode efter tilstandsrapportens udarbejdelse, at der er en mindre opfugtning ved vindue-/dørparti til terrasse. Opfugtningen er beskeden og kan kun konstateres omkring vindue-/dørpartiet ved fodpanelerne i forbindelse med vores forsikringstagers udskiftning af gulvet. Henset til den beskedne opfugtning samt opfugtningens koncentration omkring terrassedøren, er det vores vurdering, at den primære årsag til denne fugtindtrængning var den defekte inddækning omkring døren samt slip i de elastiske fuger. Dette forhold, som er anmeldt i november 2003, skønnes korrekt beskrevet med karakteren K2 i den tilstandsrapport, som er udarbejdet 1 1/2 år tidligere.

Reparationsomkostningerne i forbindelse med udbedring af den defekte inddækning oversteg ikke et beløb på 1.500,- kr., hvorfor der var enighed om, at dette forhold var af bagatelagtig karakter. Sagen blev således afsluttet umiddelbart efter besigtigelse uden udbetaling.

Fra vores taksators besigtigelse den 2. december 2003 og frem til den 23. januar 2007 hører vi ikke noget fra vores forsikringstager vedrørende yderligere fugtindtrængning i ejendommen.

Den 23. januar 2007 anmeldte vores forsikringstager opfugtning af hele gavlen ved kraftigt regnvejr.

Ved vores taksators besigtigelse den 12. marts 2007 var terrassedøren blevet udskiftet, ligesom der var lavet ny elastisk fuge. Der var dog fortsat ikke gjort noget ved bygningens fuger, og disses tilstand var nu væsentligt forværret, idet der nu kunne konstateres udfaldne fuger i større omfang og stedvis algebegroninger, ligesom murstenene nu også var begyndt at blive porøse som følge af den kraftige opfugtning.

Tilstandsrapporten af 11. juni 2002 beskriver med karakteren K1 områder med porøse og delvist udfaldne fuger på facaden. Trods denne oplysning i tilstandsrapporten har vores forsikringstager i godt 4 år ikke foretaget udbedrings-/vedligeholdelsesarbejder på facaden. Vejrliget og de mange vintre har gradvist nedbrudt fugerne i en sådan grad, at der nu skønnes at kunne trænge større mængder fugt ind i ydervæggen. Det manglende tagudhæng er medvirkende årsag til, at facaden er særlig udsat. Endelig har den senere tids store nedbørsmængder naturligvis betydet en forværring af skaden.

Det er vores vurdering, at tilstandsrapportens beskrivelse af fugerne var korrekt, da rapporten blev udarbejdet i juni 2002. På grund af vores forsikringstagers manglende vedligeholdelse af facaden, har forholdet med årene antaget en mere alvorlig karakter.

Det er som nævnt vores opfattelse på grundlag af de konstaterede forhold, at den i november 2003 anmeldte skade vedrørende fugtindtrængning i alt væsentlighed var relateret til inddækningen og fugerne omkring terrassedøren. Det er således vores vurdering, at dette forhold blev udbedret ved vores forsikringstagers tiltag i 2003/2004.

Den i januar 2007 anmeldte skade vurderes at være relateret til det nu betydelige omfang af porøse og delvist udfaldne fuger i facaden. Henset til omfanget af opfugtningen af facaden samt tidspunktet for dennes konstatering, er vi af den overbevisning, at vandindtrængningen og opfugtningen med overvejende sandsynlighed er sket i løbet af det seneste års tid. De voldsomme nedbørsmængder i denne periode har desværre fremskyndet processen.

Vores vurdering er således, at bygningens konstruktion ikke adskiller sig væsentlig fra tilsvarende bygninger af samme alder, men at skaden er opstået som følge af vores forsikringstagers manglende vedligeholdelse/udbedring af et forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, og som var korrekt og fyldestgørende beskrevet på tidspunktet for rapportens udarbejdelse. Hertil kommer, at det på baggrund af de konstaterede forhold i sagen må fastslås, at såvel skadeårsag som skade er opstået efter vores forsikringstagers overtagelse af ejendommen. Såfremt vores forsikringstager indenfor rimelig tid havde iværksat vedligeholdelsestiltag af de porøse fuger, er det vores vurdering, at skaden ville have været undgået.

Vi mener således ikke, at vores forsikringstager har godtgjort, at der er tale om en skade, som er dækket af den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i skrivelse af 8/8 2007 til nævnet hertil bemærket:

"I selskabets svar er der nye oplysninger som ikke er rigtige.

1) TrygVesta skriver nu der ved første besigtigelse kun var tale om **50 cm** på hver side af terrassedøren. Det er en ny påstand og svarer ikke til det forhold som vi anmeldte, herunder de gennemtærede søm og mugne paneler langs hele gavlmuren i stuen. Så hvis der endelig skal centimeter på, bredte det anmeldte forhold sig 55 cm til venstre og 165 cm til højre for terrassepartiet. (Panelerne i soveværelset der også vender mod sydgavlen var ligeledes mugne/sorte bagpå, men dette forhold konstateres først i år i forbindelse med 2. anmeldelse hvor vi har måttet tage tapetet og panelerne af væggen. Vi formoder at panelerne har fået fugt samtidig med dem i stuen - men kan jo ret beset ikke vide det.)

2) TrygVesta skriver at fugernes tilstand var **væsentlig forværret** mellem de to besøg. Dette er ikke korrekt. Gavlen ser ud som den hele tiden har gjort. Hvordan kan selskabet hævde dette, når det ikke var samme taksator og der ikke forelå nogen dokumentation eller rapport efter første besøg i 2003? (Ved vores 2. anmeldelse får vi at vide at TrygVesta ikke har noget materiale overhovedet fra første sag, og derfor blev vi bedt om at indsende relevant materiale igen.)

3) TrygVesta skriver at der ved 2. besigtigelse kunne konstateres **udfaldne fuger i større omfang**. Dette er heller ikke korrekt. I tilstandsrapporten står 'delvis udfaldne fuger' ved Facader/Gavle, og fugerne er overhovedet ikke faldet ud i den tid vi har haft huset, de ser ud præcis som ved vores overtagelse. Intet sted på gavlen er fugen rent faktisk faldet ud, fugen er derimod mange steder slidt i overfladen. Vi er enige i konklusionen fra 2. taksator at forholdet skyldes slidte fuger og porøse teglsten. Især det sidste forhold da man langs siden af huset kan se hvordan fugten forplanter sig igennem murværket langs husets facade.

Konklusion: Det ser ud som om selskabet forsøger at give det indtryk at gavlen har været tæt indtil dec. 2003 hvor den ikke var skadevolder og derefter i løbet af 2004-2006 blev så forværret og utæt at vandet løber helt ind igennem muren. Men det beror på en ufin påstand om en væsentlig forværring af gavlen mellem de to besøg, og en 'bagatalisering' af skadens udbredelse ved første besøg."

Selskabet tilkendegav herefter i skrivelse af 17/9 2007:

"Vores forsikringstager oplyser, at der var mug langs panelerne svarende til 55 cm og 165 cm på henholdsvis venstre og højre side af døren. Vores taksator havde efter første besigtigelse på ejendommen den 2. december 2003 noteret i vores skadesystem, at der alene kunne konstateres tegn på opfugtning ca. 50 cm på hver side af døren.

Vores forsikringstager anfører, at gavlens tilstand ikke har ændret sig. Ved vores seneste besigtigelse kunne der konstateres algebegroninger, ligesom murstenene viste tydelige tegn på begyndende porøsitet. Disse forhold var ikke til stede ved første taksatorbesøg, ligesom dette ej heller var noteret i tilstandsrapporten. Forholdet er således udtryk for en igangværende udvikling/nedbrydning.

Vores forsikringstager mener ikke, at gavlen har udfaldne fuger, men blot at fugen mange steder er slidt i overfladen. Ved seneste taksatorbesigtigelse er det noteret, at gavlen har et større omfang af udfaldne fuger."

Nævnet har fået forelagt fotos af gavlmuren udefra og indefra.

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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, 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:

Nævnet finder som ubestridt at kunne lægge til grund, at fugten skyldes forhold ved fugerne. Da tilstandsrapporten indeholder oplysninger om defekte fuger, er de defekte fuger, der fandtes på overtagelsestidspunktet, ikke dækket af forsikringen. Er fugerne efterfølgende blevet defekte, er skaden ligeledes undtaget, da det er en dækningsbetingelse, at forholdet var til stede på overtagelsesdagen.

6. 71.794

Derfor

b e s t e m m e s :

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen