791/08

Den 17. marts 2008 blev i sag nr. 71.948:

xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxx xx
xxxx xxxxx x

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 en anmeldt skade.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at klageren var advaret om forholdet i tilstandsrapporten, samt til, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1937, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 15/3 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 21/2 2006. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Partiel frostsprængte sten samt udvaskede fuger. Note: Reparation bør iværksættes for at undgå yderligere svigt i konstruktionen.
		K1	Mursten med partiel forvitret overflade.
…			
	4. Vinduer og døre		
…			
	4.3 Fuger	K1	Fugeslip ved karmsider generelt ved alle partier.

2. 71.948

		Note: Reparation/vedligehold iværksættes for at undgå yderligere svigt.
4.4 Sålbænke	K1	Revnedannelser i sålbænke."

H. Byggemontering anførte i skrivelse af 9/3 2007 til selskabet:

"Da ejer var ved at lave hul til terrassedør i den sydvendte gavl konstaterede han at huset ikke er muret facade som det fremgår af tilstandsrapporten men at huset er oprindelig opført i ren beton ydermur pålimet en halv sten direkte på betonydermuren.
Desuden kunne ejer konstatere at hulmuren var skumisoleret som var drivvåd.

Da man har limet den halve sten direkte på betonydermuren uden fugtbrydende mellemlag (f.eks. murpap) vil vandet blive ved med at trænge ind i hulmuren.

Eneste mulighed for at udbedre skaden er ifølge muremester F.L., L. Murerfor. at nedtage ydermuren og betonmuren, fjerne skummet og derefter opmure igen."

Selskabets bygningstaksator K.S. besigtigede ejendommen den 24/4 2007 og anførte som følge heraf i skrivelse af 15/5 2007 til klageren:

"Skaden / risikoen for skade skal være til stede, på tidspunktet hvor ejendommen overtages.

Af betingelsernes afsnit 4.1 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Af betingelsernes afsnit 4.6 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold der alene består i sædvanligt slid eller bygningernes manglende vedligeholdelse.

Af betingelsernes afsnit 4.7 fremgår det, at forsikringen ikke dækker forhold der alene består i bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Af betingelsernes pkt. 9.1 fremgår det, at såfremt det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Det er helt sædvanligt, at der forekommer gennemslag af slagregn gennem formuren og, at der kan forekomme fugt i isoleringen i fladen mod formuren.
Det er tillige almindeligt, at der i en solvendt facade kan opstå kondensdannelse på indvendig side af formuren.

I tilstandsrapporten er der under pkt. A 3.1 Facader / gavle med karakteren K2 nævnt følgende:
Partiel frostsprængte sten samt udvaskede fuger.
Note: Reparation bør iværksættes for at undgå yderligere svigt i konstruktionen.
Og med karakteren K1.
Mursten med partiel forvitret overflade.

Facadens tilstand er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Fugtkoncentrationen er derfor ikke usædvanlig og vil variere med årstid og vejret, og er i det aktuelle tilfælde forstærket af facadens dårlige stand.

Forholdet opfylder ikke definitionen for skade i betingelserne for ejerskifteforsikringen og nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
Forholdet er derfor ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren har ved skrivelse af 7/6 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække udgifterne til en udbedring af skaderne. Klageren har til støtte herfor anført:

"Jeg har fået lavet et hul i gavlen til en terrassedør. Efter nedbrydning af murstensmur kom vi til en betonmur der var meget våd. Da vi havde lavet hul i betonmuren kom vi til isoleringen, den var pjaskvåd. Derefter murstensmur der også var meget våd, så våd så vandet løb fra alle murene. Mureren der har set på det siger at det er fejl i konstruktionen.

Selskabet har ved skrivelse af 11/7 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Ejendommen er opført i 1937. Ejendommen er oprindeligt udført med indervæg i muret teglsten og med en ydermur udført i beton. Såvel teglstensindermur som betonydermur var almindeligt anvendt på opførelsestidspunktet. På daværende tidspunkt var det sædvanligt, at der ved opførelse af dobbeltmur forekom mørtel-/betonspild ned i hulmuren, som lagde sig i bunden af hulmuren og ikke blev fjernet. Når bunden af hulmuren fyldes med mørtel/betonspild, vil muren de pågældende steder optræde som en massiv mur, som lettere kan lede kulde og fugt ind i konstruktionen.

Det anslås, at huset for 30-35 år siden er blevet hulmursisoleret med efterisoleringsskum, der på daværende tidspunkt var almindelig anvendt til formålet. Som følge af spildet af mørtel/beton fra hulmurens opførelse, har der ikke været plads til, at isoleringen kunne nå helt i bund alle steder. På vedlagte fotos ses, at de nederste 4-5 murstensskifter (ca. 30-35 cm) er fyldt ud med mørtel/betonspild.

Det vurderes, at huset samtidig med hulmursisoleringen er blevet skalmuret med 1/4 gule teglsten, der er sat direkte op på betonydervæggen. De 1/4 gule teglsten har en lille isoleringsværdi, når de er sat direkte op på betonmuren. De vurderes, at være sat op af kosmetiske årsager, så huset kunne få udseende svarende til et teglstenshus. Teglstene forværrer ikke opfugtningen af hulmuren i forhold til hvordan huset oprindelig var opført med betonfacade. Teglstenen kan alene gøre, at eventuel fugt får lidt svære ved at trænge ind i konstruktionen, da den skal igennem lidt mere materiale.

De 1/4 gule teglsten udgør det yderste af husets klimaskærm. Det er derfor vigtigt, at fuger og selve de 1/4 gule teglsten er intakte, så indtrængning af nedbør i ydermurskonstruktionen mindskes mest muligt. Dette er især vigtigt, når facademurene ikke er beskyttet af tagudhæng, og bygningen ligger i åbent land ca. 1 km. fra Vesterhavet, hvor der ofte er saltholdig havgus i luften. Huset befinder sig således i et yderst udsat miljø. Ved huller og sprækker i facaden kan nedbør derfor let trænge ind og opfugte ydermurskonstruktionen.

Ved vores taksators besigtigelse kunne det konstatere, at de yderste par cm af hulmursisolering mod ydermuren var opfugtet, hvilket også indikerer at opfugtningen skyldes udefra kommende fugtpåvirkning. Ved vores taksators besigtigelse var de i tilstandsrapporten beskrevet skader i facaderne ikke blevet udbedret.

Ejendommens tilstand samt opbygning og materialer afviger ikke nævneværdigt fra tilsvarende bygninger med samme alder, hvorfor det er vores vurdering, at værdi og brugbarhed ikke er nedsat. Der er ikke konstateret forhold, som ikke er forventelige for en ejendom af pågældende type og beliggenhed. Ejerskifteforsikringens skadedefinition er således ikke opfyldt. Herudover skal vi bemærke, at skaderne på ejendommens facader ikke vurderes at være klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten fra 21. februar 2006."

Nævnet har modtaget billeder af ejendommen til brug for sin behandling af sagen.

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.
…
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.
…
4.6
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
…
9. Hvorledes beregnes erstatningen
…
Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at det ikke - eller i alle tilfælde kun i meget begrænset omfang - er forhold nævnt i tilstandsrapporten, der er årsag til fugten mellem for- og bagvæg.

Nævnet finder, at den våde isolering muligt kan udgøre en skade, men finder, at det ikke på det foreliggende grundlag kan afgøres, om dette er tilfældet. Efter nævnets opfattelse kræver dette en nærmere bevisførelse eventuelt med foretagelse af syn og skøn. Da en sådan bevisførelse ikke kan ske for nævnet, må nævnet med henvisning til § 4 i vedtægterne afvise sagen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann