796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.581:

xxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

TrygVesta 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 TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt skade på den forsikrede ejendoms facader og gavl i særdeleshed.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at revnedannelsen ved klagernes overtagelse af ejendommen ganske vist ikke havde det omfang, der nu kan konstateres på ejendommen, men at udviklingen må tilskrives en kombination af øget brug af badeværelset samt manglende vedligeholdelse af facadebehandlingen, herunder udbedring af de forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten. Selskabet har konkluderende anført, at forholdet derfor ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1900, og at klageren overtog ejendommen den 15/9 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 29/6 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.: :

"**Karakterer:**

Ingen bemærkninger **IB**
Der er ikke fundet skader ved den pågældende bygningsdel.

Kosmetiske skader **K0**
Beskriver skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Mindre alvorlige skader **K1**
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader **K2**
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.

Kritiske skader **K3**
Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele.

Bør undersøges nærmere **UN**
Beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkeligt ved den visuelle gennemgang.
Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden af forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
1.1 Fundamenter/sokler		
1.2 Sokkel	K1	Enkelte revner i ældre sokler. I et hjørne er der synlig revne i sokkel. Pudset kant ved sokkel dækker ikke helt mod terræn. Note: Typiske forhold ved sokler fra denne tidsperiode.
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Generelt enkelte mindre revner i facader, især under vinduer er der synlige revner. Lidt afskalning af facadebehandling enkelte steder. Note: Facader er malet for ca. 2 år siden.

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
3.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd- og svampe- eller insektskader?	☐	☒	☐
Malet et par gange, sidste gang med farveskift."			

Efter sin anmeldelse af skaden har klageren uddybende i skrivelse til selskabet af 3/4 2007 anført, at det ved købet af ejendommen blev oplyst, at det var ca. 2 år siden, at sælger havde ordnet facaderne på ejendommen. Der var ved overtagelsen ingen afskalninger at se, ligesom der ikke var sætningsskader at se på ejendommen. Ultimo ja-

nuar 2007 opdagede hun imidlertid, at overfladebehandlingen på husets ene endegavl var smuldret, hvorved sætningsskader blev synlige. Klagerens murer C.L.P. besigtigede skaden, og han konstaterede, at det nu ikke alene var endegavlen, der var skadet. Klageren vedlagde overslag over udbedring af forholdet fra mureren, hvoraf det bl.a. fremgik:

"**Overslaget inkluderer følgende arbejdsopgaver:**
- Sandblæsning af ca. 100 m² facade
- Reparation af revner og manglende fuger i murværk
- Reparation af revner i sokkel og sålbænke
- Vandskuring af facade ca. 100 m²

Med en håndværksmæssig baggrund er det min vurdering at facadebehandlingen af A.vej er udført på en sådan ukorrekt og uforsvarlig måde, at det allerede nu kort tid efter overtagelsen af ejendommen vil give køber store økonomiske omkostninger ved en efterfølgende facaderenovering. Ifølge mine vurderinger er der blevet malet facade umiddelbart før salg for at skjule de mange sætningsrevner og de algebelagte facader hvilket giver de mange revner og afskalninger allerede nu.

Overslagspris	**kr. 54.900,00**
Moms	kr. 13.725,00
Overslagspris i alt	**kr. 68.625,00**"

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 18/4 2007 og har i besigtigelsesrapport af 23/4 2007 til klageren bl.a. anført:

"Anmeldte forhold:
1. Sætninger i endegavl

Forhold 1, Sætningsrevner ses slået igennem maling på 3 sider af hus. Revnerne er ikke nye, men eksisterende revner som slår igennem malet facade. Forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.
Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen.

- se Tilstandsrapport side 6, 1.2 og 3.1
- 1.2 sokkel benævnt med karakteren K1: Enkelte revner i ældre sokler. I et hjørne er der en synlig revne i sokkel. Pudset kant ved sokkel dækker ikke helt mod terræn. Note: Typiske forhold ved sokler fra denne tidsperiode.
- 3.1 Generelt mindre revner i facader, især under vinduer er der synlige revner. Lidt afskalning af facadebehandling enkelte steder. Note: Facader er malet for ca. 2 år siden."

Klageren har i reaktion herpå i skrivelse af 30/4 2007 til selskabet bl.a. anført:

"Jeg må fremhæve beskrivelsen i murers overslag, der siger, at hans vurdering af **facadebehandlingen er, at denne er udført på en ukorrekt og uforsvarlig måde**, og vil allerede på nuværende tidspunkt medføre **større økonomiske omkostninger**. Han vurderer ligeledes, at facaden er malet for at **skjule** de mange sætningsrevner. Murer har udtrykt bekymring for, at revnerne muligvis ikke kan udbedres, og derfor i værste tilfælde, må blive bygget op igen, hvorved det vil medføre yderligere store omkostninger. Dette skyldes også at fu-

gerne skal repareres. Jeg kan derfor ikke acceptere at denne skade i tilstandsrapport kun er kategoriseret som K1, men må anse denne for at skulle være placeret i **K3 eller UN**. En mindre alvorlig skade må heller ikke anses for at kunne beløbe sig til **over kr. 68.000.-** i henhold til murers overslag. Som der beskrives i Jeres eget afslag dækker ejerskifteforsikringen såfremt, at **forhold der er angivet i tilstandsrapport er ufyldestgørende og at man ikke har kunnet vurdere forholdende ordentligt** ud fra dennes beskrivelse. Dette må siges at være tilfældet her."

Over for selskabet har taksatoren i skrivelse af 7/5 2007 anført:

"… der er bevægelser i huset, derfor slår pus og maling revner. Huset er fra 1900 og har således bevæget sig i mange år hvilket også kan ses på lignende bygninger. Det adskiller sig altså ikke nævneværdigt end andre tilsvarende bygninger.
…
Det er min opfattelse at ft. ikke har haft mulighed for at vurdere at der ville komme flere revner end der var ved overtagelsen. Ikke desto mindre fremgår det af tilstandsrapporten at der er revner og afskalninger. Det er også oplyst at huset er malet for 2 år siden (det er så i dag ca. 3 år siden). Det bør være forventeligt et hus med denne alder skal vedligeholdes mindst hver 3. år.

Afskalninger på gavl stammer sandsynligvis fra badeværelse som er placeret ud mod gavl. Frekvens at bad er sandsynligvis højere nu end tidligere, derfor er der et øget damptryk som søger ud mod gavl."

På baggrund heraf henviste selskabet i skrivelse af 25/6 2007 til tilstandsrapportens side 6 pkt. 3.1 og bemærkede i tilslutning hertil, at malede facader krævede jævnlig vedligeholdelse og fastholdt på baggrund heraf afvisning af at anerkende forholdet som dækningsberettigende i henhold til den tegnede forsikring.

I skrivelse af 17/7 2007 udtrykte klageren sin undren over selskabets afgørelse, idet hun anførte, at taksator ved besigtigelsen havde givet tydeligt udtryk for, at forholdet ville være dækket af selskabet.

Selskabet afviste i sit svar herpå af 4/9 2007, at taksatoren havde givet udtryk for, at selskabet ville dække skaden, og anførte endvidere, at der ikke var tale om risiko for funktionssvigt eller risiko for skade på andre bygningsdele, hvorfor karakteren K1 som anført i tilstandsrapporten var korrekt.

Over for nævnet har klageren i klage modtaget i nævnet den 1/10 2007 nedlagt følgende påstand:

"Dækning for udbedring af skade på gavl. Murer mener i øvrigt at skade er på hele ejendommen, derfor også dækning af udbedring for dette."

Til støtte for sin påstand har klageren anført:

"Jeg har gennem hele forløbet kæmpet med meget lange svartider, og at blive holdt hen med løfte om 'svar i næste uge' (uden dog at høre det mindste). I Trygs Kvalitetsafdelings sidste afvisning, bringer de pludseligt helt nye 'teorier' op: Dette er, at en hyppigere brug af badeværelset er skyld i yderfacadens tilstand. Jeg kan kun kommentere med følgende: Vinduet på badeværelse er altid åbent i hak, og sørger derfor for en god udluftning. Efter eksempelvis bad åbnes det yderligere op i flere timer, og bliver ikke trukket yderligere i, førend damp og fugt, der automatisk kommer ved badning, har været væk i længere tid. I øvrigt kan jeg ikke se, hvordan man har mulighed for at vurdere, at jeg skal tage mere bad end den tidligere ejer? Jeg er i hvert fald ikke på noget tidspunkt blevet spurgt om mine badeværelsesvaner, og går heller ikke ud fra, at tidligere ejer er.

Jeg vil gerne pointere, at jeg er velvidende om, at jeg har erhvervet mig en ældre ejendom, der selvfølgelig kræver vedligeholdelse. Dette er jeg velvillig til, det hører med, og er sket på flere punkter, på ejendommen. Tryg henviser til, at det er almindelig vedligeholdelse der kræves for at udbedre den anmeldte skade. I så fald, skal man have en større indtjening, hvis man (i henhold til perioden der er angivet i tilstandsrapport!) hvert andet år skal renovere sine facader for ca. kr. 70.000.- (i henhold til overslag).

Jeg fastholder derfor ligeledes overfor Jer, at skaden er ude over almindelig vedligeholdelse, at skaden har været skjult ved overtagelse, og at skaden er klart forkert beskrevet i tilstandsrapport."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 17/10 2007 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Udtalelsen fra murermesteren angiver, at der er tale om en fejlbehandling af facaderne. Afskalningerne og revnerne er imidlertid værst i området omkring endegavlen. På baggrund af dette er det derfor vores vurdering, at der ikke er tale om en fejlbehandling af facaden, da der ikke ses revner og afskalninger på hele facaden. Såfremt der havde været tale om en fejlbehandling, ville der have været revner og afskalninger på alle dele af facaderne.

Ved endegavlen befinder sig et badeværelse, som ifølge vores vurdering er opført omkring 1960. På opførelsestidspunktet i 1960 var det ikke normal byggeskik at udføre dampspærre i vådrum, ligesom der ikke var specielle krav til dette i bygningsreglementet. Det er vores vurdering, at årsagen til, at afskalningerne er værst i området omkring endegavlen er, at der sker dampgennemtrængning i murværket på grund af manglende dampspærre. Afskalningernes omfang må forventes at have en vis sammenhæng med, hvor hyppigt der tages bad i det pågældende badeværelse.

I tilstandsrapporten har forholdet vedrørende afskalninger og revner fået karakteren K1, hvilket beskriver en mindre alvorlig skade. De konstaterede revnedannelser og afskalninger skyldes ifølge vores vurdering almindelige bevægelser i facaden. Sådanne bevægelser er normalt forekommende på pudsede ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, der går ud over, hvad man kan forvente af en ejendom af samme alder i almindelig god vedlige-

holdelsesstand. Forholdet udgør således ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand, jf, forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 29. juni 2006. Der er vores vurdering, at der ikke er foretaget nogen form for udbedring af de revner og afskalninger som er nævnt i tilstandsrapporten siden overtagelsen af ejendommen i september 2006. Et forhold, som er bedømt til karakteren K1 på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse kan over tid ændre sig til en K2- eller K3-skade, hvis ikke der foretages udbedring af forholdet. Dette gælder især ved pudsafskalninger/revner, idet der ved regn vil trænge vand ind under facadebehandlingen, som vil frostsprænge og forårsage yderligere revnedannelser i forbindelse med frostvejr. Forholdet er anmeldt til os den 31. januar 2007, hvilket underbygger vores formodning om, at de revner, som forsikringstager nu kan konstatere, udover det allerede nævnte vedrørende damp fra badeværelset, også skyldes at der er trængt nedbør ind som efterfølgende har forårsaget frostsprængninger. Det er vores vurdering, at forholdet på tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten ikke var klart forkert beskrevet. Forholdet går ikke udover, hvad man kan forvente af en ejendom af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet har udviklet sig, fordi der ikke er sket udbedring af de revnedannelser, som er oplyst i tilstandsrapportens punkt 3.1. Forholdet er derfor undtaget for dækning i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1."

Efterfølgende har klageren i skrivelse af 5/11 2007 anført:

"Jeg kan ikke bestride, at der i tilstandsrapporten er nævnt enkelte revner og afskalninger. Disse forefandtes dog IKKE på endegavlen, der er hovedproblemet i sagen, på overtagelsestidspunktet. Jeg må derfor fastholde, at forholdet har været skjult, og ikke skyldes en manglende vilje til vedligeholdelse af boligen. Jeg må desuden pointere, at havde jeg været vidende om denne skade ved køb, samt omkostningerne til udbedring af dette, var boligen ikke blevet købt af mig."

Klagerens ejendomsmægler havde over for hende givet udtryk for, at der ingen revnedannelser var på denne del af ejendommen, men alene under vinduer, og at ejendommen havde en ringere salgsværdi og meget længere liggetid.

Selskabet fastholdt imidlertid sin afgørelse som meddelt ved skrivelse af 11/12 2007, idet man for så vidt det nævnte om revner i tilstandsrapporten anførte, at der her var tale om en generel betegnelse og ikke en henvisning til specifikke områder.

Nævnet har fået forevist de indsendte 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.

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 har gennemgået sagen og finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse om sandsynligheden for fremtidige sætninger, og om facader og gavle er fejlbehandlet i et sådant omfang, at skaderne er dækningsberettigende.

Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå ved domstolene, må nævnet med henvisning til vedtægternes § 4 afstå fra at behandle sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen
formand