796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.600:

xxxxx xxxxxx xxxxxxx
xxx xxxxxxxx x
xxxx xxxxx

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 en anmeldt skade på den forsikrede ejendom, idet ydermuren viser sig at være opført af et andet materiale end anført i tilstandsrapporten.

Selskabet henviser til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1931, og at klageren overtog ejendommen den 1/2 2007 på baggrund af tilstandsrapport dateret 13/8 2006.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring**
…

| | **Bygn.:** | **Uddybende oplysninger:** |
|---|---|---|
| ... | | |
| **3. Yder- og indervægge** | | |
| Kommentar | A | Ejer oplyser at der formentlig ikke er hulmure. Med en bygning opført i 1931 vurderes ydervægge på 31 cm i tykkelsen imidlertid at være hulmure med ståltråds-bindere eller faste bindere. Ydervægge |

| | | |
|---|---|---|
| | | er generelt beklædt indvendigt med bløde plader. Der er ikke foretage boreprøveundersøgelse. |
| Hulmur | A | |
| Massiv murvæg | A | |
| Formur - Murværk med puds | A | |
| Bagmur - Tegl/kalksandsten | A | |
| Inder-/skillevægge - Murværk | A | |
| Inder-/skillevægge - Andet; Type: | A | Træ med rør og puds." |

Af skadeanmeldelse modtaget af selskabet den 23/2 2007 fremgår bl.a.:

"**Hvad er der sket?**
Lav en beskrivelse af skaden så detaljeret som muligt

Efter påbegyndt istandsættelse af nyerhvervet bolig … er det konstateret at ydervægges bagmur ikke, som beskrevet i tilstandsrapport, er af tegl/kalksandsten men er en træforskalning med strå og puds.
…
Der er skade på:
Beskriv hvad der er beskadiget og hvem der ejer det som er beskadiget

Boligen har en stor værdiforringelse, og det er nødvendigt at foretage en større renovering, for at bringe bygningen op til den ved købet forudsatte."

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 6/3 2006. Af besigtigelsesrapporten fremgår bl.a.:

"**B.** Beskriv forholdet/skaden og årsagen hertil
*I forbindelse med renovering af ejendommen er det konstateret at indervægge er udført som forsatsvægge, træforskalling med rørpuds.*

| | Ja | nej |
|---|---|---|
| **5.** Afviger bygningskonstruktionen væsentligt fra tilsvarende bygninger af samme alder med dagældende byggemetoder? | ☐ | ☒ |
| … | | |
| **7.** Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i **nævneværdigt** omfang, som følge af forholdet/skaden? | ☐ | ☒" |

Ved skrivelse af 10/4 2007 afviste selskabet, at forholdet var omfattet af forsikringen. Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet. Selskabet fastholdt afgørelsen, og efter yderligere korrespondance blev sagen indbragt for nævnet.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Af klageskrivelsen dateret 29/9 2007 fremgår bl.a.:

"Forsikringstager gør gældende at denne konstruktion, vanskeliggør og fordyrer en nødvendig efterisolering.

3. 72.600

En indvendig efterisolering vil medføre et større tab af indvendige dyre m², og en udvendig efterisolering er meget kostbar.
Tryg afviser skaden, med den påstand at dette var almindeligt for denne byggeperiode. Vedhæftede notat fra Rådgivende ingeniørfirma COWI A/S, afviser denne påstand.
I henhold til policen, citat 'eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi...' mener forsikringstager at kunne gøre krav gældende.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Forsikringstager ønsker dækket de ekstraudgifter som denne 'uventede' situation har pådraget. Omkostningerne kan opgøres på 2 måder:
l) Indvendig efterisolering ved, demontage af indvendig beklædning og opstilling af 100 mm isolering beklædt med gipsplader, tilhørende fodlister, vinduesplader og tilsætninger etc. samt værditab af indvendigt areal. Håndværker omkostninger på ca. kr. 150.000, samt arealværditab på 5-10 m² af kr. 30.000 i alt ca. kr. 200.000, i alt kr. 350.000
2) Udvendig isolering, håndværkeromkostninger på ca. kr. 500.000."

Klageren har herudover vedlagt følgende byggetekniske vurdering fra virksomheden Cowi dateret 25/9 2007:

"**Baggrund**
Jeg har fået forelagt dokument fra 'Tryg':

Ejerskifteforsikring, Skadesnummer … dateret 1. maj 2007 og signeret M.K., hvorfra jeg citerer 3. afsnit:

'Huset er opført i 1931 med almindelig massiv stenmur med rørforskalling, hvilket var almindeligt for denne byggeperiode'

**Registrering**
Ovennævnte citat er et meget upræcist 'sammendrag' af faktiske forhold for ydervægge -- jeg vil her referere til ydervæg mod syd i den store stue, hvor jeg selv har haft lejlighed til at besigtige forholdene inden nedtagning af vægbeklædning var afsluttet, idet konstruktionen angivet udefra bestod af:

1 Pudslag, udført som rustik facadepuds.
2 Helstens teglmur (ret ukurant inderside og uden pudslag).
3 'Tjærekarton' som fugtbremse.
4 Hulrum af varierende mål, typisk ca. 2 cm dels bag, dels foran 'tjærekarton' mellem de 4 stk. rigler, der sidder på den varme side af fugtbremsen og udgør underlag for forskalling.
5 Brædde forskalling.
6 Rørvæv.
7 Pudslag.
8 lsoleringsplade, formentlig af typen 'Cellotex' i 1/2" på listeunderlag og opsat ca. 25 år efter husets opførelse.

Tapet- og malingslag er ikke nævnt.

**Vurdering**
Jeg må på det kraftigste imødegå ovennævnte udtalelse:

'**hvilket var almindeligt for denne byggeperiode**'

idet den her skitserede opbygning er højst usædvanlig for et fuldmuret hus fra 30-erne. Denne vurdering gælder både COWI -- og herunder min egen mangeårige erfaring med ældre bygninger og deres konstruktive detaljer -- og erfarne kollegaer i branchen, hvor jeg har konsulteret formand J.B. (Rambøll) og bestyrelsesmedlem E.B. (SBi) i Selskabet for Skønsmænd i IDA, Ingeniørforeningen i Danmark, samt rådgivende ingeniør A.A. (eget firma) og vi kan alle erklære, at vi ikke tidligere har mødt den af mig skitserede løsning i beboelsesbygninger fra perioden. A.A. bemærkede, at 'det lød som en forsatsvæg-løsning fra et lille husmandssted på Lolland opført i 1/2-stens bindingsværk'.

Samme A.A. har gennemgået 'Husbygningsteknik' fra 1948 af Gjerløv-Knudsen og H. Bonnesen uden at finde den angivne konstruktion, idet dog nævnte 1/2-stens bindingsværksvæg med indvendig beklædning har visse lighedspunkter -- nævnte værks afsnit om bl.a. ydermure og tilhørende tegningsbilag 'B' vedhæftes."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 30/10 2007 bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vores kunde har købt en ejendom opført i 1931. I forbindelse med købet af ejendommen har vores kunde fået forelagt en tilstandsrapport, hvor det bliver oplyst, at der muligvis er hulmur, men hvor sælger oplyser, at der formentligt ikke er hulmur, jf. tilstandsrapportens oplysning på side 13.

Vores kunde henviser til, at der er tale om en manglende bygningsdel, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ved vurderingen af om der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand skal der lægges vægt på, hvad der var gængs byggeskik, da ejendommen blev opført. Ifølge vores vurdering, så er der ingen konstruktionsmæssige fejl på bygningen. Den konstruktion, som kan ses anvendt på væggene svarer til gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. Der er derfor ifølge vores vurdering ikke tale om en ejendom, der er anderledes end hvad man normalt kan forvente af en ejendom af samme alder. Vi mener derfor ikke, at værdien og brugbarheden af ejendommen er nedsat nævneværdigt henset til alderen på ejendommen.

Ejendommen har stået siden 1931, hvilket vil sige i 76 år uden, at der kan konstateres tegn på skader som følge af murens opbygning. Vi finder det derfor ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en nærliggende risiko for skade i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Vi har tidligere sendt en kendelse fra Ankenævnet for Forsikring nr. 67.323 til vores kunde, hvor Ankenævnet har udtalt, at det forhold at en bygningsdel består af et andet materiale ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vores kunde mener ikke at denne kendelse kan anvendes på hans ejendom. Dette er vi dog ikke enige i, idet vi fortsat mener, at kendelsen illustrerer det forhold, at det ikke i sig selv er et dækningsberettiget forhold, at ejendommen er udført i et andet materiale end anført i tilstandsrapporten.

Vores kunde henviser til, at forholdet bør dækkes, fordi der er tale om en manglende bygningsdel. Den manglende bygningsdel skal imidlertid vurderes ud fra en større sammenhæng med de øvrige dele af forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Den manglende bygningsdel kan derfor udgør en skade, hvis denne nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, eller giver nærliggende risiko for skade. Vi finder det ikke sandsynliggjort, at den manglende bygningsdel udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er tværtimod vores vurdering, at en eventuel efterisolering, som vores kunde stiller krav om, udgør en væsentlig forbedring i forhold til en ejendom af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Bevisbyrden for at der er tale om dækningsberettiget forhold, påhviler vores kunde i medfør af forsikringsaftalelovens § 22. Vi har ikke modtaget dokumentation fra vores kunde, der sandsynliggør dette.

I vores kundes købsaftale fremgår det af punkt 16, at sælger er indforstået med, at køber har mulighed for at tage en boreprøve i bygningens ydervægge og boreprøve af fundamentet i uge 47, 2006. Det fremgår ligeledes, at sådanne boreprøver sker for købers regning, samt at hvis vores kunde vælger ikke at købe ejendommen, så har han pligt til at udbedre eventuelle skader som følge af boreprøverne.

Det er vores vurdering, at vores kunde via oplysningen i tilstandsrapporten har haft mulighed for at undersøge, hvorvidt der var hulmur til brug for efterisolering af ejendommen inden købet. Det fremgår ikke af oplysningerne i sagen, om hvorvidt vores kunde har valgt at benytte sig af adgangen til at lave en boreprøve. Det er imidlertid vores vurdering, at vores kunde med dette tilbud har haft mulighed for at lave den nødvendige afklaring af hvorvidt ejendommen kunne hulmursisoleres inden han købte ejendommen. Hvis det var en afgørende forudsætning for købet af ejendommen, at der var mulighed for hulmursisolering, så burde vores kunde have betinget sig dette i købsaftalen. Sådanne bristede forudsætninger udgør ikke et dækningsberettiget forhold på en ejerskifteforsikring."

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.
…
**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."

6. 72.600

Nævnet har fået forelagt de fremsendte fotografier.

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Videre finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold medfører nærliggende risiko for skade. Nævnet har ikke fundet det nødvendigt at tage stilling til, om konstruktionerne var almindelige eller ej for opførelsestidspunktet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand