801/08

Den 13. august 2008 blev i sag nr. 73.449:

xxx xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

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 revner i murværk.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at revnedannelserne i muren, der er opført i kalksandsten, ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1981, og at klageren overtog ejendommen den 1/8 2005 på baggrund af tilstandsrapport dateret 23/3 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3.0 Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Der er revne i murværkets fuge i facade mod øst. Der er afskallet puds/vandskuring i fuger mellem vindue og terrassedør mod syd. Der er revne under køkkenvindue mod syd."

Den 17/8 2006 anmeldte klageren bl.a. revnedannelser i facaden. Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 28/8 2006. På baggrund af besigtigelsen afviste selskabet at erstatte de anmeldte revnedannelser. Klageren meddelte ved skrivelse modtaget af selskabet den 29/9 2006, at han var utilfreds med afgørelsen. Selskabets taksator genbesigtigede ejendommen den 1/12 2006. Ved besigtigelsen konstaterede taksatoren vandindtrængning ved terrassedøren. Taksatoren vurderede, at vandindtrængningen stammede fra tagudhænget, og aftalte med klageren, at dette skulle forsøges repareret og holdes under observation. Selskabet fastholdt herefter afvisningen. Klageren klagede igen til selskabet den 25/6 2007. Selskabet anerkendte herefter at erstatte udgifterne til udskiftning af vinduesoverliggeren over terrassedøren og et vindue. Selskabet fastholdt dog afgørelsen for så vidt angår revnedannelserne.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende revnedannelserne som en dækningsberettigende skade. Klageren har i skrivelse af 18/2 2008 til nævnet bl.a. anført:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. ...
> Klage over facade bliver ved med at revne.
>
> Dette har jeg tidligere klaget over, men Tryg Forsikring vil ikke godkende skaden. Som det også fremkommer i vedlagte korrespondance, skyldes revner at huset er opbygget i kalksten med glatte overflader, dette er først kommet frem efter jeg har gjort opmærksom på det, som årsag. Jeg gør opmærksom på det ikke er skader som er beskrevet i tilstandsrapporten, men skader som vil blive ved med at opstå fremadrettet.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...
> Tryg vedkender skade og udbedre denne, hvordan det skal laves ved jeg ikke, det kan være i værste fald at hele ydermuren skal udskiftes."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 6/3 2008 bl.a. anført:

> "**Argumentation**
> Vores kundes ejendom er opført i 1981. Der er tale om en ejendom opbygget af kalksandsten med glatte overflader. Huset er tyndpudset.
> Ved taksators besigtigelse kunne der ses revnedannelser i pudset. Revnedannelserne er i en vis udstrækning beskrevet i tilstandsrapporten med følgende bemærkning:
> ...
> Kalksandsten var en sædvanligt anvendt sten ved ejendommens opførelse i 1981. Denne type sten anvendes fortsat til byggeri i dag.
>
> Kalksandsten bliver fremstillet af brændt kalk, sand og vand, som presses sammen under højt tryk. Færdige kalksten er mere porøse end traditionelle teglsten. Dette betyder, at kalk-

sandsten optager mere fugt og vand end teglsten. Kalksandstenene er mere glatte på overfladen end teglsten.

Ved opmuring af en kalksandstensmur vil fugerne omkring stenene ikke have samme mulighed for at hæfte sig fast på de glatte overflader, som det ellers er tilfældet med teglsten med rå overflade. Da der ikke vil være den samme stabilitet mellem sten og fuge som ved almindelige teglstensmure, vil der oftere fremkomme revner og forvitringer end ved almindelige teglstensmure.

De konstaterede revnedannelser, er ifølge vores vurdering, således forventelige for tilsvarende murværk af samme alder og materiale. Det er således ikke usædvanligt, at se revnedannelser i kalksandstensmur. Forholdet afviger derfor ikke fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. På baggrund heraf finder vi, at bygningens værdi og brugbarhed ikke er nedsat nævneværdigt. Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 finder vi det på det foreliggende således ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Revnedannelserne er delvist beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet har fået karakteren K1, der beskriver en mindre alvorlig skade. Når den byggesagkyndige skal give karakter i forbindelse med huseftersynet, skal han give denne ud fra en sammenligning med tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Da de konstaterede revnedannelser er normalt forekommende for murværk opført i kalksandsten er det vores vurdering, at karakteren K1 ikke er klart forkert beskrevet, idet der ikke er tale om et forhold, der afviger fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi fastholder således ligeledes afvisningen, for så vidt angår de revnedannelser, der er nævnt i tilstandsrapporten med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1.

Vores kunde har bedt os kigge på sagen igen, fordi han vurderede, at der trængte vand ind igennem revnerne. Ved taksators besigtigelse har der ikke været noget tegn på dette. Her er årsagen i stedet vurderet at være fugen ved tagudhænget. Efterfølgende har det vist sig, at vinduesoverliggeren over terrassedøren var defekt, hvilket medførte vandindtrængning. Vi har anerkendt erstatningspligten for dette forhold, og bedt vores kunde om tilbud på dette. Vi mener ikke, at der er sammenhæng mellem revnerne i murværket og vandindtrængningen. Vi finder det derfor ikke sandsynliggjort, at de konstaterede revner udgør en nærliggende risiko for skade.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, påhviler vores kunde, jf. forsikringsaftalelovens § 22. Vi er villige til at se på sagen igen, hvis vi modtager dokumentation, der viser, at forholdet udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og går udover hvad man kan forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten."

Hertil har klageren i skrivelse af 20/3 2008 til nævnet anført:

"Taksator A.U. gør det klart, at man skal kunne forvente, at huse opbygget med kalksandsten har normalt en del revnedannelser. Da jeg ikke er ekspert i byggeri, stoler jeg på det som er skrevet i tilstandsrapporten, og i denne står der ikke noget om, af det skal forventes at huset vil blive ved med at revne. Der har ikke over for den som udfærdigede tilstandsrapporten, været noget skjult, for det var 3 steder som havde revne, og at denne grund burde være undersøgt mere. Under et besøg af taksator, gjorde jeg opmærksom på at revner, muligvis skyldes at huset var opbygget med kalksandsten, dette havde jeg fra en tilstandsrapport, som jeg så fra et af rækkehuse som er solgt efter jeg købte. Tryg gør meget ud af at

beskrive hvad man kan forvente af et hus opbygget kalksandsten, havde det været beskrevet i tilstandsrapporten, havde jeg ikke købt huset, og kan jeg forvente, at det vil være beskrevet, hvis jeg ønsker at sælge huset i nærmeste fremtid.

Jeg er også uenig med at skaden er en K1, det begrunder jeg med, at ved reparation, af de revner som var til stede iht. Tilstandsrapporten, kunne jeg konstatere at mørtlen var meget porøs, kunne uden besvær skrabes ud, og derfor ikke havde nogen form for binding til murstenene. Det at der ikke er nogen styrke/binding i mørtlen, er en stor sikkerheds risiko, med mulighed for at murværk kollapser."

Hertil har selskabet i skrivelse af 31/3 2008 til nævnet anført:

"Det fremgår af vores kundes brev, at han ikke ville have købt ejendommen, hvis han havde vidst, at ejendommens vægge var udført i kalksandsten. Vores kunde mener, at dette burde være omtalt i tilstandsrapporten. Vi vil i den forbindelse henlede opmærksomheden på tilstandsrapportens side 12 af 13 'Bygningskonstruktioner - oplysninger til ejerskifteforsikring'. Det fremgår af afsnit 3 på denne side i vores kundes tilstandsrapport, at formuren består af tegl/kalksandsten. Side 12 i tilstandsrapporten er beregnet til brug for udarbejdelse af tilbud om ejerskifteforsikring. Vi mener dog, at vores kunde via denne oplysning er orienteret om, at hans ejendom har ydervægge udført i kalksandsten.

Herudover oplyser vores kunde i hans brev, at forholdet omkring revner burde have fået en højere karakter end K1. Når den byggesagkyndige skal beskrive ejendommen i tilstandsrapporten, skal han kun nævne forhold, der går udover, hvad man normalt kan forvente af en ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Idet kalksandsten generelt er mere porøs end traditionelle teglsten, og har en større tendens til revnedannelser, er det fortsat vores vurdering, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Vi har ikke kunnet konstatere tegn på risiko for kollaps af murværket. På baggrund af oplysningerne i sagen, er det fortsat vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, 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 forbyggende foranstaltninger."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder at kunne lægge til grund, at revnerne alene skyldes, at murværket er opført af kalksandsten. At der kan opstå revner i murværk opført af kalksandsten er ikke usædvanligt, og det er derfor ikke en fejl, at dette ikke er anført i tilstandsrapporten. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann

udskriften bekræftes

Henning Jønsson