855/10

Den 15. november 2010 blev i sag nr. 77.709:

xxxxx xxxxxxx xxxxxxxxx
xxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg 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 Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning til udbedring af revner i mørtlen på den forsikrede ejendom. Klageren kræver tillige, at selskabet undersøger, om forholdet har resulteret i fugtskader.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, og at forholdet hører under den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 19/7 2006, at den forsikrede ejendom er opført i 1973. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 15/9 2006, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 18/8 2009.

Klageren anførte i skrivelse af 9/9 2009 til selskabet bl.a.:

> "Skaden er hele vejen rundt om huset men er spredt, men det er bare et spørgsmål om tid før det er hele vejen rundt. Skaden består i at der hvor man har lavet rulleskift for at afslutte muren har man kun brugt halve sten og lagt mørtel bagved ind til væggen, men dette er lagt oven på isoleringen som stille og roligt falder sammen og så falder mørtlen med ned bag ved stenene og der bliver frit ind til beklædningen og indervæggene samt ingen isolering og mulighed for slagregn og fyge sne (til vinter)."

Selskabet afslog ved skrivelse af 30/9 2009 at yde forsikringsdækning og anførte til støtte herfor bl.a.:

> "Ved besigtigelsen kunne der på rulleskift under tagudhæng konstateres, at mørtelfuge mellem rulleskifte og rem er sunket sammen flere steder.
>
> Ejendommen er opført i 1973 med en halvstens skalmur, der er afsluttet med et rulleskifte mod tagrem. Denne løsning var en normal byggemåde i 1973, og kræver en løbende vedligeholdelse med efterfugning enten med mørtel eller fugeskum.
>
> Forholdet opfylder ikke skadebegrebet på ejerskifteforsikringen, men må henvises til bygningens almindelige og løbende vedligeholdelse."

Hertil anførte klageren i skrivelse af 19/10 2009 bl.a.:

> "I mener det er en vedligeholdelses skade og ikke en skjult skade som dækkes af ejerskifteforsikringen.
>
> Dette kan jeg ikke acceptere da jeg mener der er tale om en skjult skade/byggefejl som ikke er nævnt i tilstandsrapporten og at jeg ikke kan se hvordan man skal kunne vedligeholde noget under/bag en mur. Derfor må jeg bede om en revurdering af sagen samt en ny besigtigelse af skaden."

Selskabet fastholdt ved skrivelse af 17/11 2009 sin afgørelse og anførte bl.a.:

> "Taksator konstaterede, at mørtelfugen mellem rulleskifte og rem er sunket sammen flere steder.
>
> Vi er enige med dig i, at det ikke hører under den almindelige vedligeholdelse, men det er vores vurdering, at der ikke er en skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, da konstruktionen har været sådan siden ejendommen blev opført i 1973, og af sagen fremgår det, at der ikke er tegn på skader i form af plamager eller fugt nogle steder i ejendommen."

Sagen er herefter indbragt for nævnet. I klageskema af 19/1 2010 har klageren bl.a. anført:

> "En dag jeg er ved at rense tagrender opdager jeg nogle huller langs muren oppe ved rulle skiftet og kan se at mørtlen er faldet sammen. Dette går igen hele vejen rundt om huset i større eller mindre grad. Nogle steder kan man se helt ind til træværket og se at det er helt åbent ind til skelettet og at der er fugt skjolder på noget af træet. Snakker med en håndværker som siger dette er en bygge fejl fordi man enten skulle have brugt hele sten til rulle skiftet eller have understøttet der hvor man vil lægge mørtlen, men man har bare lagt den oven på isoleringen som så stille og roligt er faldet sammen."

Af selskabets skrivelse af 5/3 2010 til nævnet fremgår bl.a.:

> "Forholdet er anmeldt 3 år efter overtagelsen af ejendommen. Ved besigtigelsen kunne vores taksator konstatere, at mørtelfuge mellem rulleskifte og rem er sunket sammen flere steder i rulleskift under tagudhæng.

Ifølge vores taksator adskiller bygningens konstruktion sig ikke fra tilsvarende intakte bygningen af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, da byggemetoden er helt normal for opførelsestidspunktet.

På baggrund af ovenstående er der efter vores opfattelse ikke tale om en skade der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forholdet er udtryk for almindelig nødvendig vedligeholdelse af ejendomme med den byggemetode, og der er ikke tale om nogen fejl i konstruktionen i forhold til gængs byggemetode på opførelsestidspunktet.

Taksator har oplyst, at der er tale om en byggemåde, som kræver løbende vedligeholdelse med mørtel eller fugeskum på lige fod med f.eks. vedligeholdelse af fuger i murværk og hårde fuger i badeværelser mv."

Nævnet har gennemset de i sagen vedlagte 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.
…
4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
…
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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at kunne lægge til grund, at der mellem rulleskifte og rem er lagt mørtel direkte på isoleringen, og at mørtlen med tiden flere steder er sunket sammen.

Nævnet finder på det foreliggende grundlag, herunder de fremsendte fotos, at forholdet må anses som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen og anerkende skaden som dækningsberettigende.

Derfor

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold udgør en skade, og skal genoptage sagsbehandlingen.

Poul Sørensen