861/11

Den 14. februar 2011 blev i sag nr. 78.119:

xxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for revnedannelse i væggen mellem soveværelse og badeværelse.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at revnedannelsen ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. For så vidt angår revnedannelsen i badeværelset har selskabet endvidere henvist til, at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten.

Den forsikrede ejendom, der er et sommerhus, blev opført i 1984. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 15/7 2007 på baggrund af tilstandsrapport af 30/5 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**9. Bad/toilet og bryggers**

9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2	Revnede fuger og klinker
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K2	Revnede fuger og fliser."

Klageren anmeldte den 10/7 2008 til selskabet, at der var konstateret revnedannelse i væggen mellem soveværelse og badeværelse.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 30/7 2008 og udarbejdede en rapport, hvoraf bl.a. fremgår:

> "4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
> *Lodret revne i samling mellem etagehøje skillevægselementer (letbeton) mellem stue/-soveværelse og soveværelse/badeværelse. Revnerne er bevægelsesrevner, som let opstår i elementsamlinger i vægge på denne alder (huset opført 1981,))*
> …
> 10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden i tilstandsrapporten? Hvis ja, begrund svaret.
> *Ja, hvis han havde set dem.*
> …
> 12. Er skaden udtryk for almindeligt slid/ælde eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, skriv om sliddet/den manglende vedligeholdelse har medført skade på andre bygningsdele eller, om der er nærliggende risiko herfor?
> *Det er almindeligt forekommende i huse på den alder. Har ikke medført skade på andre bygningsdele, og det vurderes ikke at der er nærliggende risiko herfor.*
> …
> 18. Beskriv udbedringsmetode og omfang. Vurdér de samlede omkostninger excl. moms. *Den enkleste måde at gøre det på er, at spartle revnen ud (den er ca. 1 mm bred), opsætte glasfilt eller -væv og derefter male væggen igen. Det skønnes at kunne udføres for i alt 5.000,- kr. inkl. moms.*
> …
> Kommentarer/bemærkninger i øvrigt: *Der er næsten tale om en bagatelagtig skade. Ft. har malet væggene og malingen er påført direkte på den spartlede overflade, dvs. ingen tapet, væv eller lign."*

Selskabet meddelte ved brev af 15/8 2008 klageren afslag på forsikringsdækning. Selskabet henviste til, at revnedannelse i samlinger i letbetonvægge er almindeligt forekommende, og at det anmeldte forhold ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Klageren anmodede herefter en bekendt, som er murer, om at besigtige ejendommen og afgive en udtalelse. Af udtalelsen fremgår bl.a.:

> "Jeg tror at det er væg elementet der har forskudt sig, og deraf revner både på soveværelse siden og bade-værelsesiden. På badeværelset er revnen lodret revnet gennem fliser og deraf er de knækket.
>
> Jeg tror det er vigtigt at man finder ud af, HVORFOR revnen er opstået. En mulig fejl kan være at noget i tagkonstruktionen har forskudt sig og derpå lagt 'sine kræfter' ned gennem væggen."

Klagerens indvendinger førte ikke til, at selskabet ændrede afgørelsen. Sagen er herefter indbragt for nævnet.

Klageren har over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal afholde udgiften til udbedring af revnedannelsen, og har til støtte herfor anført:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
>
> Efter vort køb af sommerhus, … i 2008 opdager vi, at væggen ml. soveværelse og badeværelse revnede. Dette stod ikke i tilstandsrapporten, hvorfor vi anmeldte skaden. Sidan da har vi haft dialog, klager mm. om dette med Tryg, som har afvist pga. det 'ikke er en skade som nedsætter værdi af hus' (?) Vi har haft uvildig murerfirma til at besigtige skade, og de mener, at muren kan have forskubbet/trykket sig.
> Alt er afvist af Tryg, både direkte og via Tryg klageinstans. Derfor denne henvendelse. Besøg dd. (5/4-2010) i huset tyder på at skaden er forværret."

Hertil har selskabet i brev af 29/4 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

> "Vores kunde har overfor vores taksator oplyst, at han har malet væggene og kort tid efter observeret revnen. Vores taksator har endvidere noteret, at ved maling af væggene er malingen påført direkte på den spartlede overflade.
>
> Det er vores vurdering, at revnerne på fuger og fliser i badeværelset ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Da forholdet ikke er klart forkert beskrevet, kan vi ikke dække dette over ejerskifteforsikringen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1.
>
> Når den byggesagkyndige skal give karakter og beskrivelse af en ejendom i tilstandsrapporten, skal han give denne ud fra en sammenligning med en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Hvis et forhold ikke er usædvanligt for en tilsvarende intakt ejendom af samme alder, har den byggesagkyndige ikke pligt til at nævne dette. Letbeton væggen er fra ejendommens opførelsestidspunkt og ser ifølge vores vurdering ud som forventeligt. Letbeton væggens tilstand går derfor ikke udover, hvad man normalt kan forvente for en tilsvarende ejendom/vægge af samme alder.
>
> Der er i øvrigt ikke konstateret fysiske forhold ved væggen, der adskiller sig fra tilsvarende intakte bygninger/vægge af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.
>
> Den konstaterede revne opfylder efter vores vurdering ikke forsikringens skadedefinition, da der er tale om en normal svind- og bevægelsesrevne for denne type byggeri.
>
> Som det beskrives i BYG-ERFA erfaringsblad 98 09 22, er det et kendt problem med mange og delvis systematisk placerede revner i småhusbyggeri, der er opført med indvendig bagmur og/eller skillevægge af etagehøje letbetonelementer.
>
> Det er bl.a. en betingelse for dækning på ejerskifteforsikringen, at der skal være tale om et forhold som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Da denne type revner er normalt forekommende i bygninger, der er opført på samme tidspunkt og med samme byggemetode, er der ikke tale om et forhold, som adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende bygninger.

Almindelige svindrevner som følge af bevægelser i letbetonelementer opfylder ikke forsikringens skadedefinition.

Forholdet er derfor ikke dækket af forsikringen."

Heroverfor har klageren i brev af 16/5 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Det er IKKE korrekt, at Jeg var usikker på, om revnen var der, da Jeg overtog huset. Tværtom er Jeg sikker på, at den IKKE var der.

Senere i afsnittet, nævnes at det er 'almindeligt at vægge af letmateriale revner'. Det kan jo ikke være korrekt, at vægge skal revne? I øvrigt har Jeg fået et murerfirma til at bese skaden, og her nævnes jo at det kan være en forskubbelse i væg evt. pga tagkonstruktion trykker på væggen. Dette har jo aldrig stået i tilstandsrapporten, da det jo ikke har været en synlig skade.
…
Der er i denne rapport [tilstandsrapporten]nævnt revnede fuger og fliser (altså ikke selve væg) i badeværelse, dels på gulv- samt vægkonstruktion. Men i rapporten står intet omkring soveværelset, som støder op til badeværelse. Her er væggen nu revnet fra gulv til loft, og den var der IKKE da vi overtog huset endsige da rapporten blev udfærdiget; ellers ville den definitivt være nævnt."

Parterne er efterfølgende fremkommet med yderligere bemærkninger i breve til nævnet.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt 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, 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."

Nævnet udtaler:

Revnedannelsen i væggen i badeværelset:

I tilstandsrapporten er nævnt, at der i badeværelsets vægkonstruktion/-belægning er revnede fuger og fliser, og forholdet har fået karakteren K2. Allerede med henvisning hertil finder nævnet, at selskabet var berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning for dette forhold.

Revnedannelsen i væggen i soveværelset:

Som sagen er oplyst, finder nævnet at måtte lægge til grund, at der er tale om bevægelsesrevner, der er almindeligt forekommende i lettere skillevægge i huse af samme alder. På denne baggrund finder nævnet det ikke godtgjort, at det omhandlede forhold udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klager får ikke medhold.

Poul Sørensen