888/12

Den 2. april 2012 blev i sag nr. 80.504:

xxxxxxxxx xx
xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade i den forsikrede ejendoms murværk.

Selskabet har henvist til, at det anmeldte forhold ikke opfylder skadedefinitionen.

Ejendommen, der er opført i 1924, blev overtaget af klagerne den 18/6 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 11/2 2010 og allonge den 4/3 2010.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Vigtige oplysninger om huseftersyn**
…
Den bygningssagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type - og altså ikke et nyt hus. Du skal derfor være opmærksom på, at forhold, som er almindelige for disse huse, ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. F.eks. er det almindeligt, at der er fugt i kælderen i et ældre hus, og det vil derfor kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader.
…
"**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:**
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.2 Beklædninger	K2	Facade- og gavlbeklædning er med udtørring, vindridser og nedbrudt overfladebehandling mod øst og vest. Note: Skaden er af et sådant omfang, at der er væsentlig øget risiko for trænedbrydning.
	3.4 Altaner	K3	Der er nedbrydning i altanens gulv. Note: Der er risiko for personskade.
…			

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
…			
1. Fundamenter/sokler			
…			
1.3 Er der sætningsskader, som er udbedret?	☒	☐	☐"

Klagerne anmeldte indledningsvis, at muren hælder ind ved 1. sal.

Efterfølgende har klagerne i mail af 26/10 2010 til selskabet bl.a. anført:

"I forbindelse med opdatering af facaden af vores hus har vi taget ned træbeklædningen der var i første sals niveau på facaden. Da der skulle laves lidt reparation fik vi en murer til at komme forbi 25/10-2010 og besigtige arbejdet for at give en pris. Han meddelte os desværre, at det ville blive et større arbejde, da, specielt på østsiden af huset, støtter muren sig på vinduer og balkondør. Der er også store revner i muren og der mangler mursten. Mureren mente, at der skal lægges nye 'bjælker' oven over alle vinduer og døre på 1. sal på både øst og vest siden. Dette er en skjult fejl ved huset, som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten."

Selskabets ejerskiftetaksator besigtigede ejendommen den 11/11 2010 og har i besigtigelsesrapport af 20/11 2010 bl.a. anført:

"Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

Der er tale om en gammel ejendom fra år 1924, som ganske givet stadig har den oprindelige murede sandstensfacade med en facadepuds. På husets gavle er der senere blevet monteret en facadebeklædning af træ.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at Forsikringstager er i gang med en renovering af facaden.
Det kunne ikke konstateres at facaden hælder ind.
Der er isat ny terrassedør på 1. sal. På en del af den øverste gavlfacade er facadebeklædningen demonteret.
Den bagvedliggende murstensfacade fremstår med flere revner i facaden.
Langs spærkonstruktionen er der flere løse sten.
Der ses ofte revner eller andre skader på murværk over vindues- og døråbninger.
De murede stik over vinduespartier samt ved terrassedør er sunket lidt og fremstår med enkelte revner. Det vurderes, at trykket fra murværket ikke har medført skade på vindues- eller dørpartierne og at de stadig er funktionsdygtige.
Det er oplyst af forsikringstager at der ikke er skade eller revner i bagmuren.

Det vurderes at årsagen til der mangler facadesten langs spærkonstruktionen er, at der ikke har kunnet fastgøres forskalningstræ i facademuren og derfor er der fjernet nogle af facadestenene for at komme ind til spærkonstruktionen og fastgøre den her.
Forskalningstræet danner derved grundlag for fastgørelse af den nye facadebeklædning. Der kunne ikke konstateres sætningsskade eller revner på facade i stueplan, hvilket vurderes til, at her ikke er tale om sætningsskader, men om bevægelsesrevner i den øverste del af gavlfacaden.

Her er tale om et facade der på overtagelsestidspunktet næste er 76 år gammelt, så her må det forventes, der er tegn på slid og ælde.
Det vurderes, at dette ikke udgør en skade og at det ikke nedsætter dets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.
Det vurderes her er tale om manglende vedligeholdelse.

Disse forhold opfylder ikke skadebegrebet if. forsikringsbetingelserne pkt. 3.

Forholdet er ikke omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen.

Et enkelt sted på facaden er et lille areal på ca. en 1/2 m² ekstra medtaget.
Det vurderes forholdet skyldes, der har været monteret el-ledninger som har trukket i murværket, hvorved der sket skade på facaden.

Forholdet opfylder skadebegrebet if. forsikringsbetingelserne pkt. 3."

Klagerne var utilfredse med afgørelsen og anmodede ejerskiftetaksatoren om en revurdering i mail 23/11 2010.

Som svar herpå har selskabet i brev af 6/12 2010 til klagerne bl.a. anført:

"Det vurderes at taget er blevet renoveret i år 1970 - 1971.
Det vurderes ud fra at teglstenene er fra 1970 og i denne forbindelse er der monteret en ny facadebeklædning på gavlspidsfacaden.
Ved denne montering er der også foretaget omlægning af Luft El-ledningsnettet.
Det vurderes, at ved denne istandsættelse, at det kun er i stueplan at facaden er blevet istandsat da gavlspidsfacaden alligevel skulle havde ny beklædning.
…
Det vurderes at stikkene stadig har sin bæreevne og problemet er af æstetisk karakter. Hvis de murede stik ikke havde sin bærevene ville de overliggende teglstensskifter havde en nedbøjning. Dette kan ikke konstateres.
Der kan ikke konstateres skade i bagmuren.
Det vurderes at de enkelte mindre revne i facade over stikkene ikke udgør en risiko for skade
Dette er ganske almindeligt da det ses på mange ældre ejendomme og det har ingen konstruktiv betydning.

Revner i facaden kan fremkommer af flere årsager, for eksempel sætning eller bevægelse som tryk og træk.
Der kunne ikke konstateres skade på vinduer samt på vinduesrammerne.

Det er ikke et forsikringsproblem hvis der skiftes vinduer og vurderingen inden er, at det ikke kan lade sig gøre med mindre der sker skade på de bærende stik.
Her forholdes til, om der er skade eller risiko for skade som konstruktionen er nu og her og ikke hvordan murværket vil være under en vinduesudskiftning.

Ved en vinduesudskiftning foretages der et destruktivt indgreb i facaden. Ved sådan et indgreb er der altid risiko for skade på de omkringliggende bygningsdele.

Ud fra ovenstående vurderes det, at huset er udført med gængs byggemateriale på opførelsestidspunktet og konstruktionen er opført efter gængs byggeskik. Forholdet adskiller sig derved ikke væsentligt fra en lignende ejendom af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Forholdet er ikke omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen."

Over for nævnet har klagerne indbragt klage den 4/5 2011 med krav om, at selskabet betaler for udbedring af revner i murværket inklusiv reparation over døre/vinduer, der har strukturel betydning for huset. Til støtte herfor har de anført:

"Der er klaget to gange til selskabet efter deres konklusion, at skaderne kun er af æstetisk karakter og hvad der kan forventes af et hus fra 1924. Vi hævder dog, at skaderne var skjulte og, at vi ikke havde mulighed for at få afslag i købsprisen til udbedring af dette under huskø-

bet. Netop derfor tegnede vi en ejerskifteforsikring. Skaderne blev synligt efter, at vi besluttede at udbedre en af K2'erne i tilstandsrapporten, som var, en ikke original, facadebeklædning på husets 1. sals niveau. Før vi kontaktede forsikringsselskabet havde vi op til flere håndværkeres udsagn om, at dette var en typisk ejerskifteforsikringssag."

Selskabet har over for nævnet i brev af 21/6 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"I forbindelse med renovering af ejendommen har vores kunde konstateret, at der er revner i murværk bag facadebeklædning samt at alle vinduer og balkondør på 1. sal mangler overliggere, således at muren - ifølge vores kunde - vil falde sammen, hvis vinduer/dør tages ud.

Forholdet er konstateret under vores kunders renovering af facaden, hvor planlagt vinduesudskiftning ikke kan finde sted, med mindre bærende stik over vinduer udbedres.

Endvidere har vores kunder anmeldt, at efter fjernelse af facadebeklædning af træ er det konstateret, at muren hælder ind ved 1. sal.

Ved taksators besigtigelse kunne det ikke konstateres, at muren hælder ind. Der var ved besigtigelsen isat ny terrassedør på 1. sal, og på den øverste del af gavlfacade var facadebeklædning demonteret. Den bagvedliggende murstensfacade fremstod med flere revner i facaden og der var flere løse sten langs spærkonstruktionen. Det er oplyst, at der ikke er skader eller revner i bagmuren.

Endvidere kunne det ved besigtigelsen konstateres, at de murede stik over vinduespartier samt ved terrassedør var sunket lidt og fremstod med enkelte revner. Det er taksators vurdering, at trykket fra murværket ikke har medført skade på vindues- eller dørpartier, og at disse stadig var funktionsdygtige.

Taksators vurdering af årsagen til, at der mangler facadesten langs spærkonstruktionen er, at der ikke har kunnet fastgøres forskallingstræ i facademuren, og derfor er der fjernet nogle af facadestenene for at komme ind til spærkonstruktionen og fastgøre facadebeklædning.

Der kunne ikke konstateres sætningsskade eller revner på facade i stueplan, hvilket taksator vurderer til, at der ikke er tale om sætningsskader, men bevægelsesrevner i den øverste del af gavlfacaden.

Det er taksators vurdering, at stikkene over vindues- eller dørpartier stadig har sin bæreevne, og at problemet alene er af æstetisk karakter. Endvidere oplyser taksator, at hvis de murede stik ikke havde sin bæreevne ville de overliggende teglstensskifter have en nedbøjning, hvilket ikke var tilfældet.

Enkelte mindre revner i facade over stikkene ses på ældre ejendomme og har ingen konstruktiv betydning.

Den omstændighed, at vores kunder har en bristet forudsætning som følge af, at der ikke kan foretages udskiftning af vindues- eller dørpartier på 1. sal uden risiko for skade på bærende stik, er ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand .

Det fremgår af skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3, at forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

De anmeldte skaderisici var ikke til stede ved overtagelsen, i det problemet først er opstået på grund af vores kunders renovering af facaden.

Det er vores opfattelse, at forholdene ikke opfylder skadedefinitionen jf. punkt 3 i forsikringsbetingelserne. Der er ikke tale om et fysisk forhold ved bygningen, der har givet aktuel skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen som var til stede, da sikrede overtog ejendommen.

Forholdet er alene opstået som følge af vores kundes ønske om at renovere facaden, herunder fjernelse af træfacadebeklædning, samt isætning af nye vindues- eller dørpartier, og der er således alene tale om konstruktionsmæssige problemer i forhold til facaderenoveringen.

På baggrund af de foreliggende oplysninger må vi fastholde vores afgørelse i sagen."

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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen."

Nævnet udtaler:
Nævnet finder at kunne lægge til grund, at forholdet blev opdaget i forbindelse med klagernes renovering af facaderne. Nævnet finder endvidere, at de anmeldte skaderisici ikke var til stede ved overtagelsen, idet forholdet er opstået som følge af klagernes ønske om renovering af facaden.

Ejendommen er opført i 1924, og det er nævnets opfattelse, at det ikke kan anses for en skade, at der ikke findes overliggere i murværk over døre og vinduer, da man ikke på opførelsestidspunktet anvendte en sådan fremgangsmåde.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand