Ankenævnet for Forsikring

892A/12

Den 21. maj 2012 blev i sag nr. 80.721:

xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstager, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade ved den forsikrede ejendoms facade.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at den hulmursisolering, som er sket i klagerens ejertid, har været medvirkende til at forøge risikoen for frostskader på sten og overfladebehandlinger. Endvidere har selskabet henvist til, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Endelig har selskabet henvist til de særlige vilkår, hvorefter selskabet har taget forbehold for skader på, årsagen hertil og følgerne heraf vedrørende sokkel, facader/gavle og vinduesoverliggere.

Ejendommen, der er opført i 1922, blev overtaget af klageren den 1/6 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/11 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Vigtige oplysninger om huseftersyn**
…
En tilstandsrapport er ingen garanti for, at bygningerne på en ejendom kun har de skader, der er omtalt.
Da huseftersynet er en visuel gennemgang, kan der være skjulte skader, som ikke fremgår af tilstandsrapporten.
…

2. 80.721

Følgende materiale forelå:
BBR-ejermeddelelse af: *26-11-2005*
Tidligere tilstandsrapport lb.nr.: …42
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Der er bemærket stedvis revner, samt løst og skruk puds. Mod øst ud for PC rum, er soklen ikke synlig på grund af henstående effekter. Note: Soklen er forholdsvis nymalet.
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Bag de nymalede facader må det skønnes at der stedvis er revner og hvoraf nogle går fra sokkel til tag. Der bemærkes stedvist løst og skruk puds i facader/vindues- og dørfalse. Mod nord under tagrende ses et hul i mur.
		K3	I vestgavl skønnes at vinduesoverliggere har begyndende nedbrydning.
	3.6 Indvendig vægge	K2	Der er bemærket løst og skruk puds på de indvendige vægge og fortrinsvis omkring dør- og vindueshuller.
	...		
	4.4 Sålbænke	K1	Sålbænke er stedvis skrukke.
	…		
B	**Beboelse - tilbygning**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K2	Sokkel som ved bygning A.
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Facader som ved bygning A.
…			
	4.4 Sålbænke	K1	Sålbænke er stedvis skrukke.

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele
UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)
…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…	Ja	Nej	Ved ikke
0. Generelle oplysninger			
…			
0.3 Er der tidligere udarbejdet tilstandsrapport for ejendommen? Hvis ja, hvilke og hvornår? **…42. 16.07.2004."**	☒	☐	☐

Det fremgår af sagen, at klageren anmeldte skaden den 7/4 2009.

Selskabets ejerskiftetaksator besigtigede ejendommen den 30/4 2009 og har i besigtigelsesrapport af 5/5 2009 bl.a. anført:

"**Forbehold / klausuler på ejerskifteforsikringen.**
Der gælder følgende forbehold/klausuler i forbindelse med den tegnede ejerskifteforsikring:

Ejerskifteforsikringen dækker ikke skade, der kan henføres til punkt A 4.4 (sålbænke bygning A), B 4.4 (sålbænke bygning B) - der vurderes at være øget risiko for skade på andre bygningsdele.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke årsagen til eller følgerne af forhold beskrevet under tilstandsrapportens punkt ……. A 3.1 (facader/gavle bygning A), ……B 3.1 (facader bygning B).....
…
Ejendommens facader består dels af den oprindelige ydervægskonstruktion, som formentlig er en hulrumskonstruktion med begrænset hulrum og faste murstensbindere mellem bagmur og formur. På beboelsens vestgavl og del af sydfacade samt på tilbygningens vest- og nordfacader er der på et tidspunkt foretaget opsætning af en beklædningstegl (petring), som er ca. 5-6 cm bred. Beklædningstegl er opsat på facader med pudslag mod den oprindelige ydervæg.

På beboelsens sokkel ses der udført 'sprøjtepuds' i en lagtykkelse på ca. 3-4 cm - dette puds ses på beboelsens NV-hjørne at have meget dårlig vedhæftning - et stykke på ca. 1/2 kvm sidder decideret løst. Tilsvarende sokkelskade ses på tilbygningens vestfacade, hvor der efter overtagelsen er sket tilmuring af gammelt dørhul. Det er uvist, hvornår den nævnte opsætning af beklædningstegl er foretaget - vurderet ud fra vinduernes alder på 11 år er det næppe usandsynligt, at opsætningen er sket ved samme lejlighed.

Ejendommen fremstod ved overtagelsen for godt 3 år siden nymalet - der er efter overtagelsen udført bl.a. tagrenovering og hulmursisolering. Ved indvendig efterisolering eller hulmursisolering bliver facademurens yderside uundgåeligt mere kold under vinterforhold end tidligere, og den bliver mere fugtig, fordi der sker en reduktion af den udadrettede varmestrøm, som skal udtørre ydervæggen. Dette medfører ofte en forøget risiko for f. eks frostskader og teglsten, puds og overfladebehandlinger.

Der kan flere steder registreres begyndende afskalninger i facademalingen og især ved vinduesoverligger i beboelsens vestgavl og ved tilbygningens vestfacade, men også partielt andre steder på facader.

Ejerskifteforsikring.
Det vurderes, at **der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold** over den tegnede ejerskifteforsikring, idet det dels **klart fremgår af tilstandsrapporten, at der er alvorlige skader** i form af revner og løst/skruk puds på ejendommens sokler og facader/gavle. Bemærkninger er givet karakteren K2, hvilket beskriver *'skader, der medfører at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid'.* Omkring vinduesoverligger er der endog givet karakteren K3, som beskriver en kritisk skade. Det vurderes således, at du som forsikringstager med oplysninger i tilstandsrapport har haft rig mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning inden overtagelsen.

Derudover er der på ejerskifteforsikring anført et decideret **forbehold/klausul, som undtager årsag til skader eller følger af skader i forbindelse med bl.a. sokler og facader.**

Endeligt vurderes det at den udførte hulmursisolering har været medvirkende til at **forøge risikoen** for frostskader på sten og overfladebehandlinger."

Af taksatorens kommentarer til selskabet i intern rapport af 14/5 2009 fremgår bl.a.:

"**Kommentarer/bemærkninger i øvrigt:** Jeg har modtaget klageskrivelse fra fstg. og efterfølgende talt med fruen … - væsentligste anklagepunkt er at udbedring er væsentligt mere omkostningstung, idet der er sat beklædningstegl op udenpå den gamle facade og at dette ikke er nævnt i tilstandsrapport. Jeg har oplyst, at en tilstandsrapport ikke er en garanti for at alle konstruktioner er beskrevet ned i mindste detalje. Det er min vurdering, at bemærkninger i tr og deraf følgende klausuler holder til en afvisning - derudover har det bestemt ikke gavnet at fstg. har hulmursisoleret - mine bemærkninger omkring hulmursisolering er direkte citeret fra et BYG ERFA - blad."

I brev af 22/8 2010 til den bygningssagkyndige har klageren besværet sig over tilstandsrapporten, idet det bl.a. fremgår:

"Undertegnede har nu i ca. 5 år ejet huset ...

Vi oplever nu at der på vest-siden af huset mod gade er opmuret en skalmur, og at hele facaden er ved at løsne sig og falde ned. Samt at gul maling påført af sælger er plastikmaling og ikke murmaling

Netop denne skalmur er ikke beskrevet, ej heller at der er brugt plastikmaling, i Jeres tilstandsrapport af 28/11-2005

Vi mener med god ret, at den burde være beskrevet i tilstandsrapporten.
…
Vi mener at det er ret og rimeligt at I vedkender jeres erstatningsansvar og pligt da begge nævnte skader ikke er nævnt i jeres tilstandsrapporter a) tilstandsrapport af 28/11-2005 og b) tilstandsrapport af 16/07-2004 samt der er flere modsigelse i de 2 rapporter."

Som svar herpå har den bygningssagkyndige i brev af 25/8 2010 til klageren bl.a. anført:

"Af jeres brev fremgår det, at jeres hus, efter at I har malet det i en anden farve, er begyndt at få nogle skader udvendig i sokkel og facader.

I tilstandsrapport kan jeg se, at jeg retningsvisende har beskrevet skader i sokkel og facader og at huset var forholdsvis nymalet.
Da huseftersynet er en visuelgennemgang, kan der være skjulte skader, (under maling m. m.), som ikke fremgår af tilstandsrapporten.
…
Da der som anført ovenfor og i Tilstandsrapporten er gjort opmærksom på ovennævnte skader, burde I så ikke have udbedret de nævnte skader inden I foretog en nymaling?
Samtidig må jeg stille spørgsmål ved, om den valgte murmaling er egnet til at male oven op plastikmaling?

Jeg må nok mene, at der er gjort tydelig opmærksom på forholdene inden købsaftalen er indgået."

Over for nævnet har klageren indsendt underskrevet klageskema af 9/6 2011, idet han kræver følgende:

"Vi ønsker at få vores facade lavet, dækket samtlige omkostninger til nedrivning af fjernelse og opbygning af ny mur, så den tilnærmelsesvis vil se ud som den dag vi købte huset, samt at få de facader der har mistet maling i skaller, malet så de ligner resten af huset. Jeg ved ikke konkret hvad der kræves mht. skal muren, men vi vil være villige til evt. at få lagt en 150 mm isoleringsvæg på samt få den pudset op, vedr. skalmuren betyder det ikke noget for os om den har murstens looket eller om væggen er oppudset."

Til støtte for sit krav har klageren bl.a. bl.a. anført:

"Vi overtager … d.1/6 2006, hvor huset har en nymalet gul facade ifølge tilstandsrapport kun enkelte almindelige revner i facaden, huset ser flot ud. Vi renoverer løbende huset hvor der bliver skiftet tag, hulmursisolering, nye lofter, nyt køkken nyt bad etc. Vi ønsker så at leje huset ud i 2008, vi maler facaden med en rigtig mur maling altså et farveskift, malingen anbefalet af en uddannet maler. Der går ca. et halvt år frem til vinteren hvor vi kan se at det ene hjørne løsner sig både på 'skal' mur og sokkel, det undrer os at muren går fra, da vi i tilstandsrapporten kan se at huset er fuldmuret???, vi venter til foråret og oplever at det løsner sig endnu mere, når det regner kraftigt med sydvendt regn så løber vandet ind i vores stuevindue så meget at det direkte drypper fra overdelen i vinduet. Vi ringer herefter til Tryg for at få dem ud at se på skaden, taksatoren siger i min kones min svogers, og min vens påhør, 'at når det er en skalmur der er løsnet og den ikke står beskrevet i tilstandsrapporten ja så bør Tryg dække skaden. Men sagen tager en anden drejning, vi klager selvfølgeligt over afgørelsen. Nu er muren løsnet så meget at der er risiko for sammenstyrtning, man kan ligeledes se at hele skalmuren ikke er bygget op med murbindere det må siges at være en konstruktionsfejl af kaliber, så hele skalmuren støtter kun på soklen."

Selskabet har over for nævnet i brev af 30/6 2011 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Ejendommens facader består dels af den oprindelige ydervægskonstruktion, som formentlig er en hulrumskonstruktion med begrænset hulrum og faste murstensbindere mellem bagmur og formur.

På beboelsens vestgavl og del af sydfacade samt på tilbygningens vest- og nordfacader er der på et tidspunkt foretaget opsætning af en beklædningstegl (petring), som er ca. 5-6 cm bred. Beklædningstegl er opsat på facader med pudslag mod den oprindelige ydervæg.

På beboelsens sokkel ses der udført 'sprøjtepuds' i en tykkelse på ca. 3-4 cm - dette puds ses på beboelsens NV-hjørne at have meget dårlig vedhæftning - et stykke på ca. 1/2 m2 sidder decideret løst. Tilsvarende sokkelskade ses på tilbygningens vestfacade, hvor der efter overtagelsen er sket tilmuring af gammelt dørhul. Det er uvist, hvornår den nævnte opsætning af beklædningstegl er foretaget - vurderet ud fra vinduernes alder på 11 år er det næppe usandsynligt, at opsætningen er sket ved samme lejlighed.

6. 80.721

Ejendommen fremstod ved overtagelsen for godt 3 år siden nymalet - efter overtagelsen har vores kunde løbende renoveret huset og har udført bl.a. tagrenovering, hulmursisolering og maling af facader i 2008.

Vores kunde har indsendt billeder af facaden, billede 066 - 074 før huset er blevet hulmursisoleret og hvor væggene er hele og fine, og billeder 0339 - 0365 som er taget efter hulmursisoleringen, hvor væggen har sluppet og er fyldt med fugt forårsaget af, at væggene ikke kan ånde.

Ved indvendig efterisolering eller hulmursisolering bliver facademurens yderside uundgåeligt mere kold under vinterforhold end tidligere, og den bliver mere fugtig, fordi der sker en reduktion af den udadrettede varmestrøm, som skal udtørre ydervæggen. Dette medfører ofte en forøget risiko for fx frostskader af teglsten, puds og overfladebehandlinger.

Ved besigtigelsen i april 2009 kunne vores taksator flere steder registrere begyndende afskalninger i facademalingen og især ved vinduesoverligger i beboelsens vestgavl og ved tilbygningens vestfacade, men også partielt andre steder på facader.

Det er taksators vurdering, at den hulmursisolering, som er udført i vores kundes ejertid har været medvirkende til at forøge risikoen for frostskader på sten og overfladebehandlinger.

Til orientering vedlægger vi BYG ERFA 95 09 07, som omhandler hvilke skader der kan opstå efter en hulmursisolering.

Vi gør opmærksom på, at en ejerskifteforsikring alene dækker forhold, som var tilstede ved overtagelsen og ikke forhold, som først er opstået efter overtagelsen, og som fx er opstået efter vores kunders renovering af facaderne i form af hulmursisolering og maling.

Forholdene vurderes at være korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget dækning på ejerskifteforsikringen. Forsikringen dækker ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten jf. afsnit 4.1 i forsikringsbetingelserne.

Vores kunde har med karaktererne K2 og K3 i tilstandsrapporten været bekendt med, at der er alvorlige kritiske skader på facaderne, som medfører at facadernes funktion svigter indenfor kort til efter tilstandsrapporten er udarbejdet. Vores kunde har således måtte påregne afholdelse af udgifter til udbedring af skaderne nævnt i tilstandsrapporten.

Vores taksator kunne ved besigtigelsen ca. 3½ år efter tilstandsrapporten blev udarbejdet ikke se tegn på, at der skulle være foretaget udbedring af de i tilstandsrapporten anførte skader på sokkel, facader og vinduesoverliggere.

Vi skal bemærke, at det foreslåede afhjælpningsforslag med bl.a. 150 mm. isoleringsvæg, samt oppudsning er en væsentlig forbedret og nyere konstruktion end den anvendte.

I forbindelse med indtegningen har vi imidlertid påført policen særlige vilkår for ejerskifteforsikringen på baggrund af tilstandsrapportens bemærkninger.
…
Det er derfor vores opfattelse, at de i tilstandsrapporten bemærkede skader på sokkel, facader/gavle og vinduesoverliggere, samt årsagen hertil og følgerne heraf, er undtaget forsikringsdækning jf. policens særlige vilkår.

Det er derfor ikke relevant, hvorvidt bemærkningen i tilstandsrapporten er klart forkert beskrevet eller ej, da forholdet er undtaget forsikringsdækning i henhold til policens særlige vilkår, som undtager årsagen til samt følgerne af afskalningerne.

På baggrund af sagens oplysninger fastholder vi, at det anmeldte forhold er undtaget forsikringsdækning jf. policens særlige vilkår."

Nævnet har fået forevist det omfattende fotomateriale i sagen.

Af policen fremgår bl.a.:

"**Tagrum/tagkonstruktion**
Ejerskifteforsikringen dækker ikke fugt-, råd-, svampe- og insektskader i tagrum/tagkonstruktion (fx spær og lægter), når disse skader er en følge af manglende ventilation i tagrummet. Dette begrundes i tilstandsrapportens side 7, pkt A 8.11

Ejerskifteforsikring
Ejerskifteforsikringen dækker ikke skade, der kan henføres til pkt A 4.4, B 4.4 og 9.7 - der vurderes øget risiko for skade på andre bygningsdele

Ejerskifteforsikring
Ejerskifteforsikringen dækker ikke årsagen til og eventuelle følger af forhold beskrevet under pkt A 2.1-3.1-3.7-5.2-6.1-8.1-8.3-8.6-9.1-9.2-9.3-B 2.1-3.1-3.7-5.2-8.2-8.15-9.1-9.3, s 6-7-8."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
…
Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
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:

Af tilstandsrapporten fremgår, at facaderne har fået karakteren K2 og vestgavlen K3 , som beskriver henholdsvis alvorlig skade, der medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid, og en kritisk skade, der medfører skader på andre bygningsdele. Nævnet må endvidere lægge til grund, at klageren overtog ejendommen den

1/6 2006, og at forholdet blev anmeldt i april 2009. Endelig finder nævnet, at hulmursisoleringen foretaget i 2008 uden forudgående reparation af tilstandsrapportens anmærkninger har forøget risikoen for frostskader.

Nævnet finder herefter på det foreliggende grundlag ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning som sket.

Nævnet har ikke taget stilling til, hvorvidt forbeholdene i policen er af en sådan generel karakter, at de ikke er i overensstemmelse med bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 1.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen
udskriften bekræftes

Henning Jønsson