Ankenævnet for Forsikring

913/13

Den 15. april 2013 blev i sag nr. 83.334:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

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 med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom (afskallende facade på udestue).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom det ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Den omhandlede ejendom blev købt af klageren med overtagelse den 1/8 2005. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 19/5 2005. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er en villa, der består af 3 bygninger: bygning A (beboelse), bygning B (garage) og bygning C (garage). Bygning A og B er efter det oplyste opført i 1933, mens bygning C er opført i 1966. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

I forhold til alder og bygningstype, må ejendommen betegnes som værende af rimelig god standard, ejendommen er opført i 1933, og vil i forhold til alder og bygningstype, kræve naturlig vedligeholdelse.

...

Registrering af bygningens tilstand

2. 83.334

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
...		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Der er stedvis små revner, og facadepuds har stedvis ikke fuld vedhæftning til underlag. Note: I forhold til alder, er forholdet ikke unormalt.
	K1	Facadestensmurværkets mørtelfuger, er porøse.
...		

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).

Den 18/5 2011 anmeldte klageren telefonisk til selskabet, at puds på facaden falder af.

Til brug for sagens behandling modtog selskabet efterfølgende yderligere oplysninger, herunder beskrivelse af skaden fra et facade-firma. Af sidstnævnte beskrivelse, der er dateret 23/5 2011, fremgår:

"Vandskuret facade på udestue.

Murværk som er vandskuret og malet, er opført i gule maskinsten.
Der er konstateret mange afskalninger, hvor teglstenen frostsprænger 2 - 5 mm inde i stenen. Der er revne i murværket under vinduesrammer, samt en sætningsrevne der følger skiftegangen i murværket.
Der har været utætheder ved sålbænk. Der er nu lavet inddækning med zink.

Årsagen til afskalninger er, at denne type sten ikke er så frostfaste som andre mursten. Hvis der kan trænge fugt ind i murværket ved afdækninger eller revner i overfladen, er der større risiko for frostskader, end ved f.eks. røde blødstrøgne sten.
Frostskader er typisk mange år undervejs og fremkommer ofte efter en vinter, hvor der har været hård frost eller mange skift mellem frost og tø.

For udbedring anbefales at bryde murværket ned og opføre det i røde blødstrøgne sten. Murværket opføres som DS 414, se afsnit om murværk til overfladebehandling.
Der vandskures med Skalcem S 2000.
Se i øvrigt brugsvejledning for Skalcem S 2000.
Der vedlægges kopi af DS 414.

Vi har i vores brochurematerialе advaret om risikoen ved vandskuring på gule maskinsten siden 1992."

3. 83.334

På baggrund af sagens oplysninger afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klageren ved brev af 3/10 2011.

Den 2/11 2011 kontaktede klageren telefonisk selskabet og meddelte, at han ikke var enig i selskabets vurdering.

Foranlediget af klagerens utilfredshed med selskabets afgørelse, lod selskabet herefter en taksator besigtige ejendommen.

Besigtigelsen fandt sted den 14/11 2011, og taksatoren meddelte klageren sin afgørelse ved brev af 15/12 2011. Af dette brev fremgår bl.a.:

"**Det anmeldte forhold:**
Puds og murværk på tilbygning skaller af.
Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, se nedenstående.

Forsikringsforholdet.
Ejendommen er opført 1933 med senere tilbygning i 1966.
Ejerskifteforsikringen er tegnet med virkning fra 01.08.2005.
Der er en selvrisiko på 5.000,- kr. pr dækningsberettiget skade.
Den maksimale selvrisiko kan dog ikke overstige kr. 30.000,- i hele forsikringsperioden.
...
Besigtigelsen:
Ved besigtigelsen er der konstateret afskalninger udvendigt på brystningsmur under vinduesparti i tilbygning.
Ydermuren er opført i gule cellesten med udvendig vandskuring og maling.

Afskalningerne sker i såvel pudslaget som i den yderste del af stenene.
Det er oplyst ved besigtigelsen, at der efter overtagelsen er lagt zinkafdækning på sålbænken under det store vinduesparti.
I alt murværk forekommer der fine revner som følge af differensbevægelser.
Sådanne revner er helt sædvanlige, men der kan, via sådanne fine revner trænge nedbør ind bag malingslaget, og efterfølgende give frostafskalninger.
Som også beskrevet i brev fra ... af 23.05.2011 er muren opført af mursten, som har en mindre frostfasthed end de fleste andre typer mursten og erfaringerne har vist, at der på disse sten ofte forekommer frostafskalninger over tid, og disse udløses ofte efter en vinter med mange skift mellem frost og tø, som de seneste 2 vintre.

Tilstandsrapporten
...
Det er vores vurdering, at afskalningerne er en følge af fugt, der trænger ind i murværket gennem de sædvanligt forekommende differensrevner.
Henset til bygningens alder på ca. 45 år og den anvendte stenkvalitet er afskalningerne ikke usædvanlige.

4. 83.334

Da der i tilstandsrapporten dels er nævnt revner og løstsiddende puds, og afskalningerne først er opstået 5 år efter overtagelsen er forholdet ikke dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren var fortsat utilfreds med afgørelsen, men hans indvendinger førte ikke til ændring heraf.

Den 1/10 2012 har klageren indbragt sagen for nævnet. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Puds samt lag af mursten skaller af på udestue. Dette sker da der for år siden er kommet revner i en udvendig sålbænk over murværket. Som følge deraf trænger der vand ind bagved murværket som så trænger ud, og specielt ved frost påvirkninger, får det til at krakelere og falde af. Dette sker ikke overalt , så det kan derfor ikke være grundet 'dårlige mursten'. Derimod er det koncentreret der hvor der er samlinger i sålbænken.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Jf. en tilkaldt fagmand, skal muren (murværket) fjernes og erstattes af nyt. Dette mener jeg er en del af ejerskifteforsikringen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 8/11 2012 bl.a. anført:

"**Ejendommen**
Der er tale om en traditionel opført ejendom fra 1933.
...
Argumentation
Vores kunde overtager ejendommen den 1. august 2005, og anmelder den 18. maj 2011 eller næsten 6 år efter overtagelsen af ejendommen, at der sker afskallinger af facadepudsen.

Af vores kundes rådgivers vurdering af forholdet fremgår det blandt andet, at murværket er vandskuret og malet, samt opført i gule maskinsten.

Der er ved håndværkerens besigtigelse konstateret mange afskallinger i pudslaget, samt i ydersiden af stenene, hvilket ligeledes er bekræftet ved vores besigtigelse af ejendommen.

Af håndværkerens udtalelse fremgår det endvidere blandt andet, at hvis der kan trænge vand ind i murværket ved afdækningen eller revner i overfladen, er der større risiko for frostskader.
...
Der er ... i tilstandsrapporten blevet gjort opmærksom på, at der stedvis er små revner i facadepudset, og dette har fået karakteren K1; men samtidig gøres der opmærksom på, at disse revner ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ud fra disse oplysninger må det konstateres, at der ved vores kundes overtagelse har været revner i pudslaget, og at sådanne revner med tiden vil kunne udvikle sig til afskallinger af den art, som kunden nu konstaterer, er netop forklaret i håndværkerens udtalelser.

Ud fra det foreliggende er det vores opfattelse, at forholdet ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herudover er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige har netop i tilstandsrapporten gjort opmærksom på, at der var revner i facaden, og at disse revner næsten 6 år efter noteringen af forholdet og overtagelsen af ejendommen, har udviklet sig til det, der nu er konstateret er ikke udsædvanligt, specielt ikke når henses til de forholdsvis hårde vintre, vi har haft i den mellemliggende periode.

Afslutningsvis er det endvidere vores opfattelse, at bygninger af denne art med pudset facader indeholder en latent vedligeholdelsesbyrde, og det er vores opfattelse, at forholdet netop er udtryk for eksponeringen af denne latente vedligeholdelsesbyrde.

Ankenævnet har tidligere taget stilling i tilsvarende sager, og vi tillader os at henvise til kendelse nr. 73.479 og 67.952."

Hertil har klageren i brev af 26/11 2012 til nævnet bemærket:

"Sagen drejer sig ikke om små revner og lidt løst puds, men derimod om en tilbygning (1976) hvor man har brugt gule mursten og sidenhen pudset og malet over. Da vi overtog var der KUN som i tilstandsrapporten beskrevet, 'små' revner (Se billede 1) og dermed også lidt løst puds. Tilstandsrapporten beskriver INGEN steder at puds og mursten falder af i flager (Se billede 2). Dette vil med årene uvægerligt føre til en svækkelse i konstruktionen (jvf. tilkaldt ekspert).

Som beskrevet i svaret fra TRYG 'Hvad dækker ejerskifteforsikringen' skriver de netop at der i afsnit 3 er beskrevet at forsikringen dækker når der er tale om en svækkelse af konstruktionen.

Både vores tilkaldte ekspert samt taksatoren som var på besøg for at besigtige skaden, var enige om at skaden var sket som følge af vand og at det havde ødelagt mursten, samt at en sådan skade kunne være undervejs i mange år.

Taksatoren sagde gentagne gange at gule mursten ikke er så gode som gamle røde og at det var som følge deraf.

Dette mener jeg (samt den kaldte ekspert) ikke er relevant da de nævnte skader UDELUKKENDE er under en sålbænk af stenplader med mørtel imellem. I disse er der sigtbare revner hvor vand kan trænge ind og derved komme ind under murstenene.

Der forefindes ikke ÉN eneste revne/afskalning i de gule mursten som er på hver side af sålbænken, men udelukkende under denne. På områderne ved siden af sålbænken er murværket faktisk pænere end på selve hovedhuset, så hvorfor skulle murværket under sålbænken (der har tydelige revner) afskalle så voldsomt, når det nu er de samme gule mursten?"

6. 83.334

Efterfølgende har selskabet ved brev af 7/12 2012 til nævnet fastholdt sin afgørelse.

Nævnet har set 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.

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:

Efter det oplyste om udestuens alder og det i tilstandsrapporten anførte finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade, eller at der på daværende tidspunkt var nærliggende risiko for skade. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

7. 83.334

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand