914/13

Den 22. april 2013 blev i sag nr. 83.453:

xxxxx xxxxxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxx xxxx
xxxx xxxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på den pudsbelagte del af den vestlige facade.

Selskabet har afvist at yde dækning bl.a. med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1952, og at klagerne overtog ejendommen den 1/3 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 30/9 2010. Heraf fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Boligen er traditionelt opført og vedligeholdelsesstanden er over middel. Der pågår renoveringsarbejde i kælderen. Huset er med nyrenovert badeværelser i stueetage og tagetage samt nyrenoveret køkken. Der er dog enkelte punkter i tilstandsrapporten, som bør iagttages/udbedres
...
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K0	Der er mindre områder med afskallende puds på vestgavlen."

Af tilstandsrapport af 29/11 2005, som indgik i handlen, da sælgeren i sin tid købte ejendommen, fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	En del sten med afslidt brændeskal i vestgavl samt trapperevner i såvel vestgavl som sydfacade. Herudover spredte fugeskader med løse fuger og materialeudfald samt en del mosbegroninger.
	K2	Mursprængning ved vinduesoverligger - især i gavlvinduer mod vest (kælder og loft)."

Klagerne anmeldte telefonisk den 27/3 2012, at de havde konstateret revner i facaden mod vest. I mail af 11/7 2012 redegjorde de for forholdet således:

"Facaden mod Vest viser tydelige tegn på nedbrydning.
Hele vores hus er vandskuret og på de 3 resterende vægge ser det umiddelbart ud til at tilstanden er OK.

Det ser ud til at man på vest væggen ikke har udført de reparationer af fuger og udskiftning af sten der trængte inden der blev vandskuret

Skadernes omfang;

Muren over det ene kælder vindue er revnet over vinteren så der nu delvis trænger vand ind i kælderen. Væggen er selvsagt temmelig fugtig og giver dermed en forventning om frostskader senere og på sigt mere vand / fugt i kælderen

Under et af første sals vinduerne er væggen ligeledes revnet og dette vil også her øge mulighederne for frostskader og andre gener

Generelt på hele væggen er der flere steder afskallet arealer, og flere af disse afskalninger har taget dele af murstenene med.

Ydermere er der op til flere sten der ligger løst og forventes snarest at falde ud."

Selskabets taksator foretog besigtigelse den 2/8 2012 og sendte brev af 3/8 2012 til klagerne med afslag på dækning. Af brevet fremgår bl.a.:

"**Skadesårsag/skadesomfang.**

Der er tale om en ældre, traditionelt opført ejendom fra 1952 med fuld kælder. Ejendommen er opført med blank mur, men er indenfor de seneste 2-3 år blevet filtset med tyndpuds.

Der kan i tyndpudslaget registreres spredte revner/afskalninger bl.a over kældervindue mod SV, under vindue mod NV, lige over soklen midt på gavlen (tæt på sokkelrevne, nævnt i TR) samt flere steder under sålbænke.

Der kan ikke på ejendommens øvrige facader/gavle konstateres revner eller afskalninger. Erfaringsmæssigt er revner og afskalninger i tyndpudslag oftest forekommende ved syd- og vestvendte gavle, som ikke tilnærmelsesvis er så godt konstruktivt beskyttet mod påvirkninger fra vejr og vind som nord- og østvendte gavle samt facader med tagudhæng.

Mindre revner og afskalninger på udsatte vestvendte gavle er derfor ikke ualmindelige - på trods af, at dette tyndpudslag er udført for ganske få år siden, er der allerede ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten ultimo 2010 konstateret områder med afskalninger i pudslaget på vestgavlen.

Tyndpudsoverflader på vestvendte gavle kræver skærpet vedligeholdelse - især efter lange og kolde vinterperioder, som vi netop har gennemlevet."

I klageskemaet, der er underskrevet den 18/10 2012, har klagerne bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Ved køb af vores hus marts 2011 var yder vest væggen hel / pæn uden revner og løse mursten. Samme viste tilstandsrapporten, hvor denne ydervæg blev klassificeret til K0 - med kommentar om mindre områder med afskallende puds.
Tilstandsrapport der blev udarbejdet i forbindelse med salg af hus til vores sælger i 2005, er samme ydervæg blevet klassificeret til K2, grundet revner i murværket og løse mursten.
I den mellemliggende periode er huset blevet filset / pudset af den tidligere ejer. Nu her 1½ år efter køb af vores hus er der revner og løse mursten på denne yder væg og man foranledes til at tro at skaderne der var påtalt i tilstandsrapporten fra 2005 ikke er blevet udbedret men derimod skjult af filsning / pudsning
Tryg har afvist vores sag, med begrundelse at huset er 60 år gammel.
Det skal nævnes at vi generelt er helt afklaret omkring at ældre huse kræver vedligehold ude som inde

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Vi mener forsikringen skal dække udbedringsomkostninger i forbindelse med reparation af denne ydervæg - vi er vel bl.a. dækket mod 'skjulte fejl og mangler' via vores Ejerskifteforsikring."

Selskabet har i brev af 7/11 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Ejendommen**
Der er tale om et traditionelt opført murstensvilla fra 1952, som på et tidspunkt har fået filset og malet facaden.
...
Købsaftale
I købsaftalen er følgende anført under særlige vilkår vedrørende ejendommens tilstand:

Ad ejendommens fysiske stand:
Ved 2. fremvisning af ejendommen den 20.11.2010 til køber [klageren] deltog snedkermester ..., en ingeniør og yderligere en rådgiver.

4. 83.453

[Klageren] viste ejendomsmægleren en edb-udskrift, hvor hendes medkøber - ... - var i besiddelse af en artikel fra 2010 i ... I den artikel har sælger ... beskrevet en episode med en vandindtrængen ved uvejr, hvor der stod 245 mm vand i kælderen. Bilag vedlagt.
Ved tiltrædelse af nærværende købsaftale accepterer køberne denne oplysning, herunder at oplysningen ikke - på samme vis er detaljeret beskrevet i tilstandsrapporten.
...
Argumentation.
Vores kunde overtog ejendommen den 1. marts 2011, og den 27. marts 2012, eller mere end 1 år efter overtagelsen af ejendommen, anmelder vores kunde, at der er konstateret revner i vestfacaden, løse fuger i facaden, samt at stykker af mursten skulle være faldet af.

Ejendommen er fra 1952, og oprindelig med blankt murværk; men vores kundes sælger har tilsyneladende på et ukendt tidspunkt, formentligt inden for de sidste 2-3 år blevet filset med tyndpuds, og derefter malet.

Uagtet at der er foretaget denne behandling af det udvendige murværk, vil murværket, for at konstatere om der er en skade i ejerskifteforsikringens forstand skulle sammenlignes med tilsvarende murværk der er omkring 70 år gamle.

Ved vores besigtigelse den 2. august 2012 kunne der i tyndpudslaget registreres spredte revner/afskalninger bland andet over kældervindue mod SV, under vindue mod NV, lige over soklen midt på gavlen, samt flere steder under sålbænke. Der kunne ikke på ejendommens øvrige facader konstateres revner eller afskalninger.

Erfaringsmæssigt er revner og afskalninger ved tyndpudslag oftest forekommende ved syd - og vestvendte gavle, som ikke tilnærmelsesvis er så godt konstruktivt beskyttet mod påvirkninger fra vejr og vind, som nord og østvendte gavle.

Det er således fortsat vores opfattelse, at de afskalninger, som vores kunde har konstateret ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Eller med andre ord er det fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Det er endvidere fortsat vores opfattelse, at fuger med tiden kan blive porøse, og på ældre ejendomme skal man derfor også være opmærksom på fugernes tilstand.

Når fugerne bliver porøse er der en risiko for, at mursten bliver løse, eller at fugt kan trænge ind i murstenen, med frostsprængning til følge.

Dette afviger imidlertid ikke fra, hvad der vil kunne forventes ved murværk, der er omkring 70 år gamle, og de løse fuger opfylder således ikke definitionen på et dækningsberettigende forhold.
...
Ud fra de billeder, som vores taksator har taget, samt de billeder, som vores kunde har indsendt er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er således beskrevet i rapporten, at der mindre områder med afskallende puds på vestgavlen, hvilket netop er det vores taksator har konstateret ved sin besigtigelse af ejendommen.

Tyndpudset har reelt ikke konstruktiv betydning, og har som sådan ikke betydning for ejendommens klimaskærm, og det er derfor ikke klart forkert, når det anføres med karakteren K0, at der er kosmetiske skader eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Det er endvidere vores opfattelse, at tyndpudsede facader indebærer en latent vedligeholdelsesbyrde for køberne af ejendomme af denne art, og at det vores kunde nu oplever netop er et resultat af denne øgede vedligeholdelsesbyrde.

Herudover er det vores opfattelse, at vores kunde ikke har kunnet forvente, at vedligeholdelsen gennem tiden har været optimal. Det fremgår da også af sælgers besvarelser i tilstandsrapporten, at totalrenoveringen af ejendommen er foretaget som selvbyg/medbyg, med undtagelse af badeværelset, samt el og vvs-arbejdet.

Afslutningsvis vil vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på følgende kendelser, der underbygger vores vurdering af sagen 73.479; 68.373; 67.952 og 67.588."

Hertil bemærker klagerne i brev af 29/11 2012 til nævnet bl.a.:

"Generelt slår Tryg på at huset er gammelt og derfor vil kræve vedligeholdelse. Dette er vi som udgangspunkt enige i, men i dette tilfælde er vi dog af den overbevisning at tidligere ejer har skjult 'fejl og mangler' ved at tyndpudse huset uden først at reparere de fejl der blev klarlagt i den tilstandsrapport der blev udarbejdet da de i sin tid købte huset.

Ydermere bliver Tryg ved med at kommentere revner i soklen under vest væggen, denne sag omhandler ikke soklen, hvilket vi også har gjort Tryg opmærksom på flere gange i vores korrespondance.

Denne sag / klage omhandler udelukkende den pudsbelagte del af vest væggen!"

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

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.
...
4.4
Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen."

Nævnet har gennemset de forelagte fotos af facaden dateret den 31/5 2012.

Nævnet udtaler:

Af tilstandsrapporten af 29/11 2005 fremgår, at der i facader og gavle var en del sten med afslidt brændeskal, trapperevner, løse fuger og materialeudfald. Den bygningssagkyndige gav forholdet karakteren K2. Henset hertil finder nævnet, at det er mest sandsynligt, at facaden/murværket, da klagerne overtog ejendommen, var i en sådan stand, at det anmeldte forhold udgør en skade. Da nævnet endvidere finder, at klagerne ikke på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten af 30/9 2010 har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning, har selskabet været uberettiget til at afvise at yde dækning til udbedring af den vestlige facade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal dække udbedringen af skaderne på den vestlige facade.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson