Ankenævnet for Forsikring

Den 25. august 2014 blev i sag nr. 85440:

xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde dækning for en anmeldt skade på fugerne på ejendommens nordlige gavl.

Selskabet har dækket en omfugning af husets sydlige gavl, men afvist at yde forsikringsdækning til en omfugning af den nordlige gavl med henvisning til, at fugerne ikke afviger fra fuger på tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, samt at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1954. Forsikringen trådte i kraft på overtagelsesdagen den 15/10 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28/9 2012. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Der er revne i ydervæg i vinkelbygning under vindue mod vest.
	K1	Enkelte fuger i facader er lidt mangelfulde og porøse.

Det fremgår af sælgerens oplysninger i tilstandsrapporten, at der ikke i hendes ejertid (siden opførelsestidspunktet) har været foretaget reparationer af ydervæggene.

I sin klage til nævnet af 29/11 2013 har klageren bl.a. anført:

"Vi henvender os i august 2013 til vores forsikringsselskab Tryg, da vi er blevet opmærksomme på meget porøse fuger på husets gavle. Tryg medgiver, at sydgavlens tilstand ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten og dækker udbedring af de porøse fuger. I afgørelsen godkendes udbedring af sydgavl, men ikke nordgavl.

Vi henvender os igen til Tryg, da vi ikke mener, at det er muligt at vurdere nordgavlen uden at have set nærmere på den. Vi beder taksator om at komme ud igen og ved selvsyn vurdere de porøse og mangelfulde fuger. Tryg ønsker ikke at gennemgå nordgavlen, da de mener, at gavlen er besigtiget.

Vi er uenige i denne afgørelse, da taksator på ingen måde har haft mulighed for at vurdere skaderne på nordgavlen, da de porøse fuger primært er i en højde, der ikke kan besigtiges fra jorden. Vi blev selv opmærksomme på de meget porøse fuger, da vi malede udhæng på huset og derfor var i højde med de porøse og mangelfulde fuger.

Vi kontakter igen en fagmand, der besigtiger fugerne på nordgavlen, der konstaterer at årsagen til angrebet af murbier på nordgavlen er det samme som på sydgavlen: 'Angreb af murbier skyldes at fugerne i murværket er 'bløde' og sandsynligvis opmuret med forholdsvis lidt cement i sin tid'. Se vedlagte dokumenter fra ...

Vi undrer os over, at Tryg kan afvise at besigtige en skade, vi mener, er mangelfuld besigtiget. Taksator fokuserede udelukkende på husets sydvendte gavl ved besigtigelsen. Han gik en runde om huset, men fandt ikke grund til at besigtige huset udover hvad man kan se 'i øjenhøjde'. Vi mener derfor, at grundlaget for taksators afgørelse er mangelfuld. Skaderne på husets nordvendte gavl er primært 2,5 meter over jorden fortsætter til tagryggen. Det er skader, der ikke kan besigtiges uden brug af stige/stillads.

Beskrivelse af skader
Fugerne på nordgavlen viser sig som porøse ved at fugerne smuldrer, hvis man kradser let i dem med fingeren. Vi oplever at store stykker af fugemassen smuldrer og falder ud af fugerne. Dette er tilfældet på en stor del af den nordvendte gavl.

Risiko for fugtskader
I brev fra Tryg fra 15. oktober 2013 beskriver Tryg desuden, at en af årsagerne til udbedring af skaderne er, at sydgavlen ikke er dækket af udhæng. Der er samme type udhæng på både nordgavl og sydgavl. Risiko for fugtindtrængning i murværket er derfor den samme på husets sydvendte og nordvendte gavl.

3. parts vurdering
Vi har efter Trygs afgørelse haft endnu en fagmand til at besigtige muren. … Tømrer og Murer, medgiver, at fugerne er porøse og flere steder mangelfulde med stor risiko for fugtindtrængning. Se medsendte udsagn fra … Tømrer og Murer.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker en omfugning af nordgavlen for at udbedre skaderne fra de porøse og udfaldne fuger. (Se tilbud om udbedring fra firmaet ...)."

Selskabet har hertil i brev af 13/12 2013 til nævnet anført:

"Der klages over, at vi ikke kan anerkende porøse fuger på nordgavlen som værende dækket over en ejerskifteforsikring.

Vores kunde overtog ejendommen den 15. oktober 2012, og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos os. Der er tale om en 5-årig forsikring med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold.

Forsikringen er tegnet på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 28. september 2012

Kort sagsresumé
Den 10. juni 2013 anmeldte vores kunde telefonisk, at der var konstateret murbier i sydvendt facade, og vi anmodede samme dag om yderligere oplysninger.

Disse oplysninger modtog vi den 31. juli 2013, og på baggrund af det modtagne, anmoder vi vores taksator, om at besigtige ejendommen.

Denne besigtigelse finder sted den 6. august 2013, og den 7. august 2013 meddeler vores taksator, at forholdet er delvist dækket, idet vi anerkender murbiangrebet på sydvendte gavl; mens vi afviser dækningen for porøse fuger på de øvrige facader og den nordvendte gavl.

Den 13. august 2013 modtager vi en e-mail fra vores kunde, hvor kunden oplyser, at den nordvendte gavl efter kundens opfattelse også bør være omfattet af forsikringens dækningsområde.

Samme dag besvarer vi denne henvendelse, hvor vi fastholder, at den nordvendte facade ikke er omfattet af forsikringsdækningen.

Den 5. september 2013 sender vores kunde en ny e-mail, vedlagt kopi af udtalelse fra kundens murer.

Denne henvendelse besvarer vi den 26. september 2013, hvor vi fastholder de tidligere trufne afgørelser, således at der er dækning for den sydvendte gavl; men ikke dækning for den nordvendte gavl.

Samme dag klager vores kunde til vores Kvalitetsafdeling, og denne henvendelse besvarer vi den 15. oktober 2013, hvor vi fastholder, at forholdet omkring den nordvendte gavl ikke er omfattet af forsikringen.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet; med en udtalelse fra en ny murer, der oplyser, at fugerne i den nordvendte gavl er meget porøse.

Bygningen
Der er tale om en traditionel opført murermester villa fra 1954
…
Argumentation
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at vores kunde overtog ejendommen den 15. oktober 2012, og den 10. juni 2013 anmeldte, at den sydvendte gavl.

Vores taksator besigtiger ejendommen den 6. august 2013 og ved denne besigtigelse kunne det konstateres, at fugerne på øst- og vestvendte facader, samt den nordvendte gavl gene-

relt ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme fra 1954 i almindelig god vedligeholdelsestand.

På den sydvendte gavl, der ligesom den nordvendte gavl ikke er nævneværdigt beskyttet af udhæng kunne det imidlertid konstateres, at der var større områder med udfaldne og porøse fuger, samt huller, der kan stamme fra murbier.

Der kunne endvidere på denne gavl konstateres deciderede dybe huller i fugerne, samt at fugerne generelt er mere porøse.

En af årsagerne til denne forskel mellem den sydvendte gavl og de øvrige mure er, bortset fra den nordvendte gavl, at den sydvendte gavl ikke er nævneværdigt beskyttet af et udhæng, samt at den er mere udsat for vejrliget på grund af retningen på muren.

En anden årsag er, at netop den sydvendte gavl, var mere angrebet af murbier, end de øvrige gavle.

Af en artikel fra Det jordbrugsvidenskabelige Fakultet, fremgår det blandt andet omkring murbier, at deres naturlige levesteder er kalk og lerskræner, men den kan også bygge reder i fugerne mellem mursten, hvis fugerne er særlige kalkholdige og derfor ikke stærke.

I disse reder lægger murbierne de æg der senere udvikler sig til nye murbier. Endvidere fremgår det, at i sommermånederne, specielt i solskin, vil man kunne se bierne være aktive på solvendte varme murflader.

Årsagen til dette er, at netop solvendte flader bliver opvarmede, hvilket klart fremmer mulighederne for, at æggene kan udvikle sig til nye murbier.

Af Bygerfa blad (21) 100519, fremgår det blandt andet at murbier forekommer oftest i murfuger på lune solvendte murflader især i ældre murværk opmuret med svag kalkmørtel, der var normalt anvendt frem til 1970'erne.

Da ejendommen er opført i 1954, er det forventeligt, at fugerne er opmuret med en svag kalkmørtel, hvorfor risikoen for et forholdsvis massivt murbiangreb ikke er usædvanligt ved sydvendte gavle af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Idet der således er konstateret større områder med udfaldne fuger, decideret dybe huller og en større porøsitet i den sydvendte gavl, vurderede vores taksator, at forholdet omkring denne gavl afveg nævneværdigt fra, hvad der kunne forventes ved tilsvarende gavle af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vores taksator har således i forbindelse med vurderingen af den sydvendte gavl ikke alene givet dækningstilsagn til udbedringen på grund af de huller, som formodes at samme fra murbier; men har lagt vægt på det samlede indtryk af fugernes tilstand.

På den nordvendte gavl er der ikke konstateret større områder med udfaldne fuger, decideret dybe huller eller større porøsitet af fugerne, end hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er en dækningsberettigende skade defineret som 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det fortsat vores opfattelse, at forholdet omkring den nordvendte gavl ikke opfylder denne definition, hvorfor vi fortsat ikke finder det dokumenteret, at forholdet er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Herudover fremgår følgende af den tilstandsrapport, som lå til grund for vores kundes køb af ejendommen:
…
Den bygningssagkyndige skal i forbindelse med sin gennemgang af ejendommen notere forhold, der afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, og den bygningssagkyndige har således konstateret og beskrevet, at enkelte fuger i facaden er lidt mangelfulde og porøse.

Denne beskrivelse af facaden, bortset fra den sydvendte facade, stemmer overens med det vores taksator har konstateret i forbindelse med sin gennemgang af ejendommen, og det er derfor fortsat vores opfattelse, at forholdet omkring blandt andet den nordvendte gavl ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Ud fra det foreliggende er det således fortsat vores opfattelse, at en eventuel omfugning af den nordvendte gavl må betragtes som almindelige vedligehold af en ejendom af samme alder, også henset til, at den bygningssagkyndige netop har beskrevet, at enkelte fuger i facader er mangelfulde og porøse.

Med hensyn til, om eksistensen af murbier alene kan betragtes som en dækningsberettigende skade, har Ankenævnet for forsikring blandt andet i kendelse nr. 79.623; 73.783 og 71.104 fundet, at dette ikke er tilfældet.

Endvidere kan vi vedrørende porøse og udfaldne fuger blandt andet henvise til Ankenævnets kendelse nr. 73.759, der underbygger vores opfattelse af sagen.

Ud fra de foreliggende oplysninger må vi således fastholde det meddelte dækningstilsagn til den sydvendte gavl; men må ligeledes fastholde, at der ikke kan tilbydes dækning for så vidt angår nordvendte gavl."

Klageren har i brev af 4/1 2014 til nævnet gentaget, at hans klage angår, at selskabet ikke har besigtiget den øverste del af den nordvendte gavl. Selskabet har hertil i brev af 27/1 2014 henvist til det i brevet af 13/12 2013 anførte.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag. Et uddrag af disse vil blive gengivet i det følgende.

Klagerens murer (...) har i tilbud af 24/7 2013 til klageren vedrørende den sydvendte gavl bl.a. udtalt:

> "De eksisterende fuger er mange steder på gavlen kraftigt angrebet af murbier. Se vedhæftede fotos. Angreb af murbier skyldes at fugerne i murværket er 'bløde' og sandsynligvis opmuret med forholdsvis lidt cement i sin tid. Murbier er mest aktive i sommerhalvåret på syd- og vestvendte facader. Ud fra omfanget af defekte fuger, vil jeg vurdere at nedbrydningen er sket over et par år.
>
> Murværk som er angrebet af murbier kan afhjælpes med omfugning af de defekte fuger. I dette tilfælde er omfanget af defekte fuger på gavlen, i et sådan omfang at jeg vil anbefale at hele gavlen omfuges. Både for at sikre at problemet afhjælpes 100 procent og for at opnå et tilfredsstillende udseende."

Samme murer (...) har i tilbud af 4/9 2013 til klageren vedrørende den nordlige gavl bl.a. anført:

> "I forlængelse af tidligere besigtigelse af gavl mod indkørsel, er den modstående gavl nu ligeledes besigtiget.
>
> Ved en nærmere besigtigelse viser det sig at også denne gavl er angrebet af murbier. Ikke i så omfattende omfang som den modstående, men dog alligevel væsentligt udover hvad der er normalt og i et sådant omfang at dette burde have været bemærket ved en gennemgang af ejendommen. Eneste forskel er at denne gavl ikke er så fremskreden som den tidligere besigtigede.
>
> Årsagen og afhjælpning er naturligvis den samme, som anført i tidligere tilbud af 24. juli 2013, hvorfor samme løsning tilbydes også her."

En anden murer (… Tømrer og Murer) har i tilbud af 26/11 2013 til klageren bl.a. anført:

> "**Arbejdet omfatter:**
> – Stillads for murerarbejde.
> – Udkrads af gavl.
> – Omfugning af gavl med alm. mørtel.
>
> – Ved gennemgang af fuger er det konstateret at alle fuger er meget porøse.
> – Dette gør at der er stor risiko for vand indtrængning gennem fuger.
> – Fuger er så porøse at de kan udkradses med en negl."

Selskabets taksator har i brev af 7/8 2013 til klageren bl.a. anført:

> "**Afgørelse i jeres sag**
> Du har anmeldt forhold omkring murbiangreb og mangelfulde/porøse fuger. Forholdet er delvist dækket af din forsikring, se nedenstående.

Du skal være opmærksom på, at eventuel dækning over din ejerskifte forudsætter, at der ved overtagelsen var tale om en skade, der nedsætter bygningens brugbarhed nævneværdigt eller en skade der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger.

Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten, er ikke dækket, med mindre de er klart forkert beskrevet.

Uddybning af taksering.
…
Det skadede:

Øst- og vestfacade og nordgavl:

Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere, at disse 3 vægflader, generelt har fuger, hvis tilstand, efter husets alder er forventeligt. Fugerne adskiller sig ikke nævneværdigt fra et hus af samme alder, og der er ikke tale om svækkelse af murværket.

Jeg har observeret, som din murer også gør opmærksom på, at det yderste lag af fugen, er krakeleret. Jeg kan konstatere, at fugerne trods dette, i det store hele, er stabile, men dog med enkelte porøse som beskrevet i tilstandsrapporten.

Vægfladerne er ikke så udsatte som sydfacaden, dels er facaderne med udhæng og nordfacaden er ikke så udsat i forhold til vejr og vind.

Jeg vurderer derfor, at der ikke er en nærliggende risiko for skade på bygningen.

Sydgavlen:
Ved besigtigelsen kunne jeg konstatere, at sydgavlen har større områder med udfaldne og porøse fuger, samt huller i fugerne, der kan stamme fra murbier. Når jeg skriver kan, er det fordi, at der ved besigtigelsen ikke kunne ses levende individer.

Skaderne på murværket i sydgavlen, vurderes til, at have været der i længere tid, ud fra omfanget, at ømme, da der er områder med deciderede dybe huller i fugerne.

Fugerne er generelt mere porøse på denne vægflade.

Opsummering
Øst- og vestfacade og nordgavl:
Der er i tilstandsrapporten advaret om enkelte mangelfulde og porøse fuger og forholdet adskiller sig ikke nævneværdigt fra en tilsvarende bygning af samme alder.

Det vurderes også, at der ikke er en nærliggende risiko for skade på bygningen. Skaderne på disse 3 vægflader er derfor ikke omfattet af ejerskifteforsikringen.

Sydgavlen:
Det vurderes, at beskrivelsen: '*enkelte fuger i facader er lidt mangelfulde og porøse' er* klart forkert beskrevet og at karakteren K1 som minimum skulle være en K2, da der ud fra skadesomfanget at dømme, sammenholdt med den høje gavl og orientering mod syd, er nærliggende risiko for skader på bygningen.

Skaden på sydgavlen er derfor omfattet af ejerskifteforsikringen."

Nævnet har fået forelagt klagerens fotos af ejendommens facader.

I forsikringsbetingelserne hedder det bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold
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.
…
5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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.
…
5.6 Slid eller manglende vedligehold
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade jf. afsnit 3.1."

Nævnet udtaler:

Klageren har 10 måneder efter overtagelsen af sit hus anmeldt til selskabet, at begge husets gavle er beskadigede som følge af murbiangreb, der har forårsaget løse og porøse fuger. Selskabet har – med henvisning til at forholdet på sydgavlen var klart forkert

beskrevet i tilstandsrapporten – anerkendt skaden. Selskabet har afvist at dække nordgavlen, idet selskabet blandt andet anfører, at en omfugning af den nordvendte gavl må betragtes som almindelige vedligehold af en ejendom af samme alder, at den bygningssagkyndige har beskrevet, at enkelte fuger i facader er mangelfulde og porøse, og at især solvendte flader er udsat for murbiangreb, idet disse flader bliver opvarmede, hvilket klart fremmer mulighederne for, at æggene kan udvikle sig til nye murbier.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at "enkelte fuger i facader er lidt mangelfulde og porøse". Dette forhold har fået karakteren K1, der er betegnelsen for en mindre alvorlig skade, der ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at forsikringen ikke dækker forhold, der er anført i tilstandsrapporten, og årsager til og følger af disse, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

Klageren har oplyst, at skaderne på nordgavlen primært er i højden 2,5 meter til kip. Selskabet har ikke bestridt klagerens oplysning om, at selskabets taksator alene har besigtiget nordgavlen i øjenhøjde. Nævnet finder med henvisning til oplysningerne i tilbuddene af 4/9 2013 og 26/11 2013 fra to forskellige murere, at klageren har sandsynliggjort, at også nordgavlen er angrebet af murbier, dog i et mindre omfang end sydgavlen, men "væsentligt udover, hvad der er normalt og i et sådant omfang, at det burde have været bemærket ved en gennemgang af ejendommen". Nævnet finder det herefter bevist, at fugerne i nordgavlen er så porøse, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at der er nærliggende risiko for skade som følge af murbiangrebet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at de porøse fuger på husets nordgavl udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet skal genoptage sagen og skal udbe-

tale erstatning til en omfugning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Erstatningen skal udbetales med tillæg af renter efter forsikringsaftalelovens § 24.

Poul Sørensen