Ankenævnet for Forsikring

Den 18. februar 2015 blev i sag nr. 86841:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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. Hun klager over selskabets afvisning af at yde dækning for en anmeldt skade på husets murværk. Forholdet består i, at facadernes farve som følge af en fejlagtig overfladebehandling er uensartet.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forsikringens skadesdefinition ikke er opfyldt, idet forholdet alene er af kosmetisk art og ikke har medført skade på bygningen.
Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 2008. Forsikringen trådte i kraft den 1/8 2009 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 22/10 2008. Tilstandsrapporten indeholder ingen relevante oplysninger for afgørelsen af denne sag.

Klageren har i klageskemaet af 15/10 2014 anført:

> "**Sagsfremstilling …**
> Vi købte i 2009 en næsten ny arkitekttegnet villa, ... Villaen var ved overtagelse lige over et år gammel. Ved køb tegnede vi en udvidet ejerskifteforsikring hos TRYG.
>
> Vores uenighed med TRYG ejerskifteforsikring består I, om den byggetekniske fejl der er lavet på facadernes overflade er dækningsberettigede.
>
> Vores store hvide facadepartier fremstår meget forskellig i farven. Vores hus har mange og store facader og er en del af villaens specielle udtryk. Specielt efterår/vinter er forskelligheden markant. Nogen steder ser det ud som om at overfladebehandlingen er 'løbet'. Vi

anser de forskellige farver på huset overflade som en markant værdiforringelse af huset, da det ikke var tiltænkt at huset skulle se sådan ud, men en byggefejl har forårsaget udseendet.

Huset fremstår i en hvid sten fra ... [teglfirma]. Da vi købte huset kunne skaden ikke ses. Efter en del research i forbindelse med 5 års gennemgangen af huset vi blevet bekendt med er lavet en overfladebehandling.

[Teglfirmaet] har oplyst: 'Under opførelsen af murværket har mureren med en svamp smurt den friske opmuringsmørtel ud over teglen (vådt i vådt) for at opnå en mere ensartet udseende af farven på murværket'. [Teglfirmaet] kan ikke drages til ansvar for fejlen da de blot har leveret stenen og det er murerfirmaet som har løst opgaven på anvisning af arkitekten. Murerfirmaet er gået konkurs og derfor har det taget lang tid at finde frem til hvordan arbejdet var udført.

… fra [teglfirmaet] har klart tilkendegivet at det var første gang en murstensfacade blev behandlet på denne måde. Der var ikke erfaring med denne eksperimentelle metode og derfor fremstår facaderne nu meget uensartet 6 år efter de blev opført. Det var ikke således, man havde tiltænkt, at det skulle se ud. Da fejlen først viser sig nu, er der ikke information om dette i tilstandsrapporten ved køb eller den 1 års gennemgang som vi selv deltog i omkring købstidspunktet. Vi har således været helt uvidende om dette eksperiment i byggemetode, som nu viser følgerne. Vi har også fået oplyst, at man ikke siden har brugt metoden, da man ikke mener at den virker. Vi anser det som en klar værdiforringelse af huset.

Vi mener i forhold til betingelserne i forsikringen pkt 3 'ved skade forstås blandt andet andre fysiske forhold der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til andre intakte bygninger af samme alder' at den byggetekniske fejlbehandling huset oprindelige har fået på facaden nedsætter værdien af vores hus. Et hus der er 6 år gammelt skal ikke se sådan ud og det repræsenterer en værdiforringelse, hvilket vi mener skyldes en byggeteknisk fejl.

At vi først nu 5 år efter overtagelse bringer forholdet på bane er fordi omfanget af facades problem først viser sig nu og er blevet dokumenteret i forbindelse med husets 5 års gennemgang.

TRYG er ikke enig i denne vurdering og afviser vores klage. Vi har været i dialog med taksator og klaget til TRYGs egen kvalitetsafdeling.

Vedhæftet er forskellig fotodokumentation og yderligere kan fremsendes om nødvendigt.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi ønsker at ejerskifteforsikringen skal dække forholdet da vi mener det er inden for policens betingelser. Vi ønsker en fornyet overfaldebehandling af huset."

Selskabet har i brev af 3/11 2014 til nævnet anført:

"Af klagen fremgår det, at vores kunde er utilfreds med, at vi ikke vil anerkende at farveforskellen på deres husfacade kan relateres til en byggeteknisk fejl.

Vores kunde overtog ejendommen d. 1. august 2009 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 0702 med Ekstrasikring hos os.

Forsikringen er tegnet for en 10-årig periode og udløber således d. 31. august 2014[19]. På forsikringen er der en policemæssig selvrisiko på 30.000 kr. af ethvert forhold.

…

Gennemgang af sagen

Den 20. maj 2014 eller næsten 5 år efter overtagelse af ejendommen modtog vi et brev fra vores kundes rådgiver …, hvori der var oplistet en række forhold, som [rådgiveren] anså som fejl og mangler ved bygningen. Jeg skal i den forbindelse bemærke, at klagen til Ankenævnet udelukkende vedrører farveforskellen på facaden og at øvrige forhold er behandlet og accepteret af vores kunde tidligere.

I brev af 3. juni 2014 meddelte vi vores kunde, at sagen var sendt videre til taksator, som ville kontakte ham med henblik på besigtigelse af skaderne. Vi gjorde desuden opmærksom på, at udgifter til vores kundes rådgiver ikke var omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vores taksator besigtigede skaderne d. 23. juni 2014 og oplyste i brev af 26. juni 2014, at en evt. fejlbehandling af facaden ikke var dækket af ejerskifteforsikringen. Taksator havde talt med … fra [teglfirmaet] vedrørende behandlingen af murstenene. Han oplyste, at den friske opmuringsmørtel var smurt ud over stenene i forbindelse med opførelse, hvilket var årsagen til det uens udseende. [… fra teglfirmaet] havde besigtiget facaden og oplyste i øvrigt, at der ikke sås nogen problemer ved disse.

Det blev således meddelt vores kunde, at der ikke sås skader på bygningen på grund af den uens behandling af facaderne, ligesom der heller ikke var nærliggende risiko for skader. Skadedefinitionen jf. vores kundes betingelser var derfor ikke opfyldt.

Vores kunde klagede til Kvalitetsafdelingen d. 23. august 2014. Af klagen fremgik det, at vores kunde mente, at farveforskellen på facaden udgjorde en væsentlig værdiforringelse af huset, hvilket højst sandsynligt ville medfører en lavere pris i forbindelse med et evt. salg af huset.

I vores svarskrift af d. 9. september 2014 oplyste vi, at udtrykket 'ejendommens værdi' i definitionen af en dækningsberettiget skade ikke relaterer sig til ejendommens salgsværdi, men til ejendommens værdi som ejendom.

Vi fastholdt, at der ikke var tale om en byggeteknisk fejl, hvorfor der ikke var dækning på ejerskifteforsikringen.

Ejendommen

Der er tale om en arkitekttegnet ejendom opført i 2008.

…

Min afgørelse

…

Der er tydeligvis tale om en fejlbehandling af facaden, men jf. udtalelsen fra [teglfirmaet], har behandlingen ikke medført skade på facaden eller murstenene, heller ikke selvom forholdet først konstateres nu ca. 6 år efter opførelsen af huset. Der er således ikke konstateret skade på ejendommen som følge af den uensfarvede facade.

Der er tale om en kosmetisk fejl som jf. forsikringsbetingelser pkt. 4.2 ikke er dækket af ejerskifteforsikringen."

Klageren har i mail af 8/11 2014 til nævnet hertil bl.a. bemærket:

" …

- TRYG angiver at de har talt med … fra [teglfirmaet]. Det har de gjort på vores foranledning for, at få kendskab til hvordan facaden er blevet behandlet. Vi kender selvsagt ikke indholdet af samtalen mellem TRYG og …, men den fremstilling TRYG giver er væsentlig anderledes end den kommunikation vi har haft med samme person. … [fra teglfirmaet] har sammen med os besigtiget ejendommen - og over for os og vores rådgiver tilkendegivet, at metoden var eksperimenterende og resultatet her 5 år efter ikke er efter den oprindelige hensigt og bør laves om. Facadens behandling skulle have samme levetid som huset hvilket tydeligt ikke er realiseret. Han har ligeledes kommet med forslag til hvordan overfladen kan nybehandles for at rette op på byggefejlen.

- Vi fastholder at facadens udseende skyldes en byggeteknisk fejl og denne fejl forringer huset værdi, da overfladen bør laves om. Vi mener at det går under afsnit 3 i forsikringsbetingelserne *'andre fysiske forhold i bygningen der nedsætter bygningen værdi'.*

- Vi ønsker at præciserer at vi anser facadens udseende som en forringelse af ejendommens værdi som ejendom. (og dermed ikke værdien i salgssituation).

Uenigheden består således i om dette er en byggeteknisk skade eller en kosmetisk skade. Vi fastholder at det er en byggeteknisk skade da facaderne er blevet behandlet under huset opførelse og nu viser sig 6 år efter og forringer ejendommens værdi som ejendom

Af taksatorrapporten fremgår bl.a.:

"**9. Defekt og fejlbehandling af facaderIkke dækket.**
Der kan forskellige steder på facaderne ses uens struktur/overfladebehandling af murværket.

Ifølge skriv fra … fra [teglfirmaet] er behandlingen/overfladen lavet ved at mureren med én svamp i forbindelse med opførelsen har smurt den friske opmuringsmørtel ud over teglen.

Jeg har den 26. juni 2014 talt med … [fra teglfirmaet] pr. telefon og ifølge ham, har han været på stedet for at vurdere teglstenen, og der er ifølge oplysning pr. telefon ingen problemer med stenene.

Der ses ingen skader på bygningen på grund af den uens behandling af facaderne, og det vurderes heller ikke at der er nærliggende risiko for skader på grund af den måde facadebehandlingen er lavet på. Derfor er skadedefinitionen i jeres betingelser punkt 3 ikke opfyldt."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag.

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.

…

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

…

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Det fremgår af sagen, at muroverfladerne på klagerens villa fra 2008 fremstår med et uensartet kosmetisk udtryk. Parterne er enige om, at årsagen hertil er, at en murer har fejlbehandlet facaden. Selskabet har afvist, at forholdet er omfattet af ejerskifteforsikringen med henvisning til, at fejlbehandlingen ikke statuerer en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at der alene er tale om et kosmetisk forhold, der er undtaget dækning, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.2.

Nævnet lægger efter det oplyste til grund, at behandlingen af muroverfladerne alene har medført kosmetiske gener. Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at æstetiske eller arkitektoniske forhold er undtaget fra dækning.

6. 86841

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand

Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund