Ankenævnet for Forsikring

Den 18. maj 2016 blev i sag nr. 88709:

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. Han klager over, at selskabet har afvist at yde dækning for en anmeldt skade på den forsikrede bygnings ydermur. Forholdet består af afskalninger på flere af murstenene, muligvis pga. frostsprængninger. Forholdet er særlig udtalt på den vestvendte gavl.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at forholdet er nævnt i tilstandsrapporten uden at være klart forkert beskrevet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1964 Forsikringen trådte i kraft den 1/6 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 15/3 2012. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

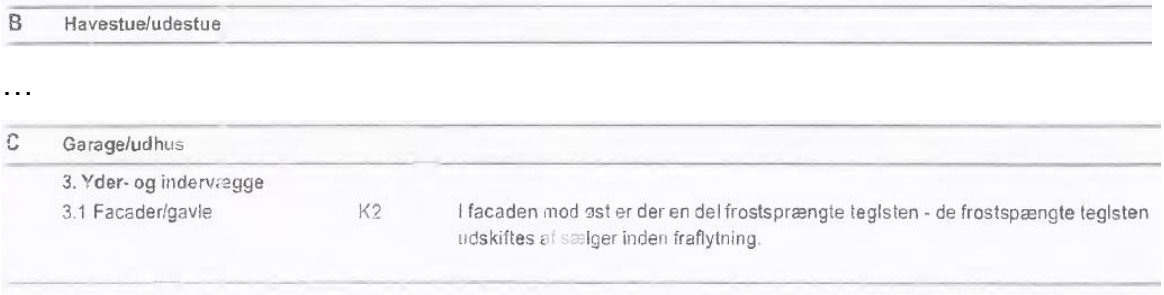
"

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	Beboelse		

…

	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	I gavlen mod vest er der en del frostsprængte teglsten - de frostspængte teglsten udskiftes af sælger inden fraflytning.

…



B	Havestue/udestue		
…			
C	Garage/udhus		
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	I facaden mod øst er der en del frostsprængte teglsten - de frostspængte teglsten udskiftes af sælger inden fraflytning.

"

Klageren har i klageskemaet af 17/11 2015 anført:

"**Sagsfremstilling**

…

Vi har på vores hus fra 1964 oplevet et omfattende antal mursten, som løbende er flækket og delvist knækket af. Problemet er fortrinsvist på den vestvendte gavl, men viser sig også på østvendte facader - bl.a. på garagen. Problemets omfang er størst i vinterperioden, men også i løbet af sommeren har vi oplevet, at sten er flækket og knækket af.

Vi overtog ejendommen i 2012, og der var her en anmærkning i tilstandsrapporten om, at der skulle udskiftes en række frostsprængte sten. Denne reparation var som aftalt udført ved overtagelsen, og da det øvrige murværks beskaffenhed ikke var nævnt med et ord i tilstandsrapporten, måtte vi formode, at murværket nu var uden anmærkninger.

Modsat var det i forbindelse med taget nævnt, at 'der ikke er konstateret utætheder, men at tagtætheden bør holdes under observation.' Hvis der ligeledes skulle vises ekstra opmærksomhed over for murværket, er det vores klare overbevisning, at dette også burde have fremgået af tilstandsrapporten.

Huset er et typehus, af hvilke der ligger mange i samme område. Alle er naturligvis udsat for identiske vind- og vejrforhold, men vi er ikke bekendt med andre, som oplever lignende problemer.

Da teglsten generelt vurderes til at have en levetid på mindst et par hundrede år - selv uden vedligeholdelse - kan vi ikke andet end formode, at vores hus er opført af en fejlbehæftet produktion sten.

På nuværende tidspunkt har vi en flere centimeter dyb og konstant eskalerende fordybning i vores murværk samt en del sporadiske knækkede sten på både hus og garage.

Vi mener ikke, det er i overensstemmelse med virkeligheden, når Tryg skriver, at det er forventeligt, og at vores hus ikke adskiller sig nævneværdigt fra huse af samme alder i god vedligeholdelsesstand og at det derfor ikke en skade i ejerskiftemæssig forstand

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Da vi antager, at huset er opført med fejlbehæftede sten, er det vores forhåbning, at vi gennem ejerskifteforsikringen som minimum vil få dækket en udskiftning af stenene på de berørte facader. Optimalt set mener vi, at alle husets sten bør udskiftes."

Selskabet har i brev af 18/12 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**Gennemgang af sagen**
Vi modtog vores kundes telefoniske anmeldelse d. 10. februar 2015 eller ca. 3 ½ år efter overtagelsen af huset. Vi noterede i den forbindelse, at der var sket frostsprængning af flere sten på facaden mod vest.

Vi modtog endvidere en skriftlig forklaring d. 12. februar 2015. Heraf fremgik det, at den tidligere ejer af huset havde skiftet nogle frostsprængte sten forud for vores kundes overtagelse af ejendommen.

Vores taksator besigtigede forholdet d. 17. februar 2015 og af hans svar af 24. februar 2015 fremgår det, at der ikke var tale om en dækningsberettiget skade, idet skadebegrebet jf. betingelserne pkt. 3 ikke var opfyldt.

Vores kunde klagede ved mail af 28. september 2015 til skadeafdelingen. Klagen blev besvaret d. 19. oktober 2015, hvor afgørelsen blev fastholdt og der bl.a. blev henvist til AK84.754.

Vores kunde klagede herefter ved mail 22. oktober 2015 til Kvalitetsafdelingen. Afgørelsen blev fastholdt ved Kvalitetsafdelingens svar af 11. november 2015.

Ejendommen
Der er tale om et traditionelt opført typehus fra 1964.
…
Jeg skal for god ordens skyld oplyse, at der ikke er modtage en allonge som angiver, at forholdet det er udbedret, men at man af taksators billeder kan se, at der er udskiftet mursten på facaden
…
Vurdering og konklusion
Vores kunde har angivet både til Kvalitetsafdelingen og til Ankenævnet, at teglsten generelt vurderes til at have en levetid på over hundrede år og kræver stort set ingen vedligeholdelse. På baggrund af dette mener vores kunde, at deres hus er opført af fejlbehæftede sten.

Jeg må i den forbindelse bemærke, at selvom teglsten er et meget stærkt byggeprodukt, som kræver minimal vedligeholdelse, så skal man efterse mursten og fuger jævnligt for revner og lignende, idet der ellers er stor risiko for frostsprængning.

Jeg må endvidere bemærke, at forholdet er angivet som K2 i tilstandsrapporten. K2 beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Uanset om sælger har udskiftet de på daværende tidspunkt skadede sten, så er vores kunde gjort opmærksom på, at der generelt kan være udfordringer ved den pågældende bygningsdel.

Ligeledes gør jeg opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker fejl og mangler og uanset om der skulle være tale om en fejlbehæftet produktion sten, så er der ikke konstateret en skade som nedsætter bygningen værdi eller brugbarhed nævneværdigt, ligesom forholdet heller ikke er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Jeg må henlede nævnets opmærksomhed på den nævnte kendelse, hvor sælger også havde udbedret og udskiftet de beskadigede mursten. Nævnet bemærker, at reparationen

udelukkende bestod i udskiftning af de beskadigede sten og lægger endvidere til grund, at reparationen ikke har været tilstrækkelig. Endvidere konkluderes at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten og der således ikke er dækning over ejerskifteforsikringen.

Jeg må på baggrund af ovenstående fastholde, at skadebegrebet jf. forsikringsbetingelserne pkt. 3 ikke er opfyldt, idet der ikke er sket en skade eller nærliggende risiko for skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Jeg må ligeledes fastholde, at forholdet ikke er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi kan derfor ikke tilbyde dækning over ejerskifteforsikringen."

Klageren har i mail af 30/12 2015 til nævnet kommenteret selskabets indlæg:

"**Status:**
Omfanget af skaden på den vestvendte gavl har udviklet sig løbende siden vi anmeldte sagen til Tryg i februar 2015. Afskallingens nuværende omfang kan ses på vedhæftede fotos.
Endvidere opleves løbende afskallinger på garagens østvendte mur, senest i forgårs, og altså ikke i forbindelse med frost. Se ligeledes fotos.

Kommentarer til Trygs svar af 18. december 2015:

- På trods af at Tryg gentagne gange er gjort opmærksom på, at afskallingerne forekommer året rundt, vedbliver de med at benytte ordlyden 'frostsprængte sten', hvilket jeg mener er misvisende og manipulerende i forhold til den videre sagsbehandling.
- Tryg argumenterer for, at forholdet ikke er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. De forholder sig ikke til, at den bygningssagkyndige specifikt har påpeget, at taget bør holdes under observation, og at der netop ikke er lavet en lignende bemærkning til murværket. På denne baggrund mener jeg, denne undladelse gør tilstandsrapporten klart ufyldestgørende, hvis en fortsat afskalling skulle være forventelig.
- Tryg nævner i deres svar at fugerne løbende bør efterses. En murer har i oktober konstateret, at fugerne på den vestvendte gavl intet fejler.
- Tryg henviser til tilstandsrapportens K2, og skriver, at vi derigennem er blevet 'gjort opmærksom på, at der **generelt** kan være udfordringer ved den pågældende bygningsdel'. Dette mener jeg er faktuelt forkert, da murens K2 vedrører bygningens tilstand på det pågældende tidspunkt, altså inden udskiftningen af de berørte sten. if. forrige punkt er de generelle udfordringer vedr. murværket lige præcis ikke nævnt.
- Tryg argumenterer for, at der ikke er nærliggende risiko for skader, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt. Tryg pointerer i en tidligere korrespondance, at bygningens værdi ikke henviser til den økonomiske værdi, men skulle dette alligevel være tilfældet i et givent omfang, vil bygningens videresalgsværdi utvivlsomt være nedsat betydeligt. Hvis bygningens værdi derimod ikke defineres som økonomisk, vil denne dog stadig nedsættes betydeligt, da en løbende afskalling i sidste ende vil resultere i en helt gennembrudt mur."

Selskabet her heroverfor bemærket, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt, uanset om afskalningerne forekommer året rundt og også på den østvendte facade.

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos af den afskallende mur.

Af klagerens mail til selskabet af 12/2 2015 fremgår:

> "I forbindelse med vinterens frost er flere sten på husets vestvendte gavl sprængt. For en lille dels vedkommende skete skaden sidste vinter, men i år er skaderne taget betragteligt til, dog primært ret overfladisk. Inden for de seneste døgn er flere sten imidlertid flækket mere omfattende.
> Som aftalt med den tidligere ejer var flere frostsprængte sten udskiftet inden vi overtog ejendommen, så der ved vores overtagelse ikke var synlige skader. På billederne ses de udskiftede sten, bl.a. under vinduet, som havdende en anden nuance end de resterende.
>
> Vi har i vores ejertid ikke gjort noget ved hverken sten eller fuger."

Af taksators brev til klageren af 24/2 2015 fremgår:

> "**Huset**
> Huset er et gulstens hus fra 1964.
>
> Tilstandsrapporten er dateret 15.03.2012, under litra A pkt. 3.1 har den en anmærkning med karakteren K2 omkring frostsprængte sten på vestfacaden. Der står i rapporten, at sælger udskifter disse sten.
>
> **Besigtigelsen**
> Ved besigtigelsen kunne det tydeligt ses, at sælger havde udskiftet teglsten på vestfacaden. Der ses ca. 60-70 teglsten, mere eller mindre afskallede, i beskriver, at det er kommet i løbet af kort tid.
>
> Vi har haft en forholdsvis mild vinter, hvor nedbøren fortrinsvis har været i form af vand. En 50 år gammel teglvæg der er orienteret mod vest er dels udsat for store temperaturforskelle på grund af solen og den er også ekstra eksponeret for vind og vejr, ikke mindst i jeres område, som er kystnært.
>
> Det er derfor forventeligt, at der vil komme smårevner og sprækker som i forbindelse med vand og efterfølgende frost, langsomt vil udvikle sig til større revner.
> Der sker det vi kalder en accelererende proces, hvor revnerne ender med deciderede afskalninger, når vandet udvider sig i forbindelse med frostvejret.
> I beskriver også, at der var et islag på stenene, efter afskalningerne.
>
> **Opsummering**
> Jeres hus adskiller sig ikke nævneværdigt fra huse af samme alder i god vedligeholdelsesstand og derfor er der ikke en skade i ejerskiftemæssig forstand.

Jeg vil anbefale, at i udskifter de beskadigede sten og efterfølgende imprægnerer gavlen for, at gøre den mere vandafvisende. Dette vil forlænge levetiden på gavlen. Alternativt, skal i mure gavlen om."

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.

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:

Det fremgår af tilstandsrapporten, at der er frostsprængte sten på vestgavlen på beboelseshuset og østfacaden på garage/udhuset. Den beskikkede bygningssagkyndige har givet forholdene karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for en overskuelig tid, uden det medfører skade på andre bygningsdele.

Nævnet lægger efter det oplyste til grund, at sælgeren som anført i tilstandsrapportens noter til de to anmærkninger inden køberens overtagelse i 2012 udskiftede de frostsprængte sten, der var omtalt i tilstandsrapporten.

Nævnets flertal udtaler herefter:

Flertallet lægger til grund, at den foretagne udbedring har været utilstrækkelig, idet den ikke har forhindret yderligere afskalninger. Det lægges endvidere til grund, at årsagen til afskalningerne ikke er klarlagt, og at det må formodes, at der fortsat vil ske afskalninger.

På det foreliggende grundlag kan flertallet herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

At sælgeren har givet tilsagn om, at frostsprængte teglsten i vestgavlen på beboelsesbygningen og østfacaden på garagen/udhuset inden overtagelsesdagen ville blive udskiftet uden udgift for køberen, kan ikke føre til andet resultat. Det af klageren i øvrigt anførte kan heller ikke føre til andet resultat.

Nævnets mindretal udtaler:
Tilstandsrapporten indeholder alene oplysninger om frostsprængte sten på vestgavlen på beboelseshuset og østfacaden på garage/udhuset. Forholdene har fået karakteren K2. Der er ikke oplysninger om det alvorligere forhold, at murenes konstruktion medfører, at der fortsat vil forekomme afskalninger, og at en udbedring af forholdet kræver en omfattende reparation.

Forholdet er på denne baggrund klart ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten og udgør en dækningsberettigende skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor yde forsikringsdækning svarende til en udbedring af forholdet.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels