Den 31. maj 2017 blev i sag nr. 89797:

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 ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for nogle rustne jernbjælker over og ved siden af vinduer i ejendommen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at der er tale om udløb af sædvanlig levetid. Selskabet har endvidere henvist til en klausul i policen.

Af policen fremgår bl.a.:

> "**Ejerskifteforsikring**
> Forsikringen dækker ikke skader der kan henføres til tilstandsrapporten A: pkt. 4.3, afskalninger i puds og beton.
>
> **Facade/gavl**
> Med baggrund i oplysningerne fra tilstandsrapporten dækker forsikringen ikke afskalning af maling og puds på ejendommens facader og gavle, samt årsag til og følger heraf."

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1935. Forsikringen trådte i kraft den 1/7 2013 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 27/5 2013. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

2. 89797

Bygn.:		Karakter: Registrering og note:
A Beboelse		
A. Primære bygningsdele		
…		
2. Ydervægge		
2.1 Facader/gavle	K1	Pudsede overflader generelt har lokale områder mangelfuld vedhæftning, afskalninger og revner. Note: Skaden er af mindre omfang, men der må forventes behov for pudsreparationer ved ny overfladebehandling.
2.4 Altaner	K2	Altaner mod øst og vest har revnede gulvklinker og stedvis defekte fuger. Gulvbelægningen fremtræder med stedvis manglende vedhæftning til underlaget og skaderne øges langs kanter. - Især ved østaltan. Note: Der er risiko for fugtindtrængning, som med tiden vil nedbryde betonen og tære armeringsjern.
…		
4. Fundament/sokler		
4.3 Udvendige trapper	K2	Klinker på hovedtrappe er revnede, er med afskalninger og med mangelfuld vedhæftning. Note: Der er risiko for yderligere skadeudvikling.
	K1	Hovedtrappe og vanger har revnedannelser og afskalninger i puds og beton på underside. Note: Årsagen vurderes hovedsageligt at være frostsprængninger.

Af tilstandsrapportens typehusbeskrivelse fremgår bl.a.:

"**HUSEFTERSYN** **HUSTYPEBESKRIVELSE**

…

OBS-PUNKTER

…

Vægge

…

Manglende udhæng kan medføre opfugtning af facaden. Dette indebærer risiko for afskalning af pudslag eller overfladebehandling og afskalning af beton over armeringen (stålforstærkninger i betonen) i ydervæggene."

Klagerens advokat har i tillæg til klageskemaet af 1/9 2016 bl.a. anført:

"Den 11. februar 2016 konstaterede min klient, at jernbjælkerne over hjørnekonstruktionens to vinduer samt de lodrette jernbjælker var gennemtæret af rust, og at bjælkerne derfor skulle udskiftes. Da forholdet ikke var beskrevet i tilstandsrapporten, kontakte min klient umiddelbart efter Tryg Forsikring med henblik på at få skaderne dækket af ejerskifteforsikringen.

…

Den 11. juli 2016 meddelte Tryg Forsikring, at man opretholdt afgørelse om, at skaden ikke var omfattet af ejerskifteforsikringens dækning (bilag 8). Tryg Forsikring afviste for det første forsikringsdækningen med henvisning til, at rusten skyldes udløb af den forventede levetid, samt at forholdet er forventeligt set i forhold til lignende bygninger med samme alder og stand. For det andet afviste Tryg Forsikring forsikringsdækningen med henvisning til, at det fremgår af ejerskifteforsikringspolicens afsnit om særlige betingelser, at forsikringen - på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten - ikke dækker afskalning af maling og puds på ejendommens facader og gavle, samt årsag til og følger heraf.

I forlængelse af Tryg Forsikrings tilbagemelding vedrørende forsikringsdækning har min klient konstateret, at husets jernbjælker er gennemtæret flere stader end først antaget.

----ooo000ooo----

På den baggrund påklager jeg herved afgørelsen fra Tryg Forsikring til Ankenævnet for Forsikring.

Overordnet gør forsikringstager gældende, at forholdene er omfattet af ejerskifteforsikringens dækning af aktuelle skader, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.1, idet rustgennemtæringen af jernbjælkerne over hjørnekonstruktionens to vinduer og af de lodrette jernbjælker udgør en svækkelse/deformering/ødelæggelse, som nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det gøres endvidere gældende, at gennemtæring af jernbjælkerne ikke er et forventeligt forhold, som skyldes udløb af jernbjælkernes levetid, men at gennemtæringen derimod skyldes forkert vedligeholdelse af facaden. Som det fremgår af billedmaterialet indeholdt i redegørelsen fra [ingeniør] (bilag 6, side 2), er jernbjælkerne indbygget i facadekonstruktionen, som er dækket af et lag puds. Jernbjælkerne er således ikke udsat for nogen form for vejrmæssig påvirkning og vil derfor ikke ruste, med mindre pudsen slet ikke vedligeholdes eller ikke vedligeholdes korrekt. Dette støttes af redegørelsen fra [ingeniør], som blandt andet fremhæver, at der findes lignende konstruktioner, hvor stålbjælker, der er korrekt indbygget og vedligeholdt, ikke er nedbrudte (bilag 6, side 3). Rustgennemtæringen skyldes således ikke bygningens alder, men derimod forkert vedligeholdelse af facaden, hvilket endvidere støttes af redegørelsen fra [ingeniør], som påpeger, at der i nærværende situation tydeligvis ikke er udført korrekt vedligeholdelse/udbedring i forbindelse med de tidligere reparationer, og at det derfor er husets vedligeholdelsestilstand, som har medført skaden og ikke husets alder (bilag 6, side 3). I den forbindelse skal det endvidere bemærkes, at rustgennemtæringen af jernbjælkerne alene er konstateret de steder, hvor der tidligere er udført reparation af facaden. Dette gælder både i forhold til de rustgennemtærede jernbjælker ved hjørnekonstruktionen samt i forhold til de rustgennemtærede jernbjælker, som først er konstateret efter Tryg Forsikrings behandling af sagen. Der er derimod ikke konstateret rustgennemtæring i jernbjælkerne ved altanen, hvor der ikke tidligere har været foretaget vedligeholdelsesarbejde.

Endelig gøres det gældende, at fraskrivelsen i ejerskifteforsikringspolicens afsnit om særlige betingelser (bilag 3, side 3) ikke finder anvendelse, idet der hverken var afskalning af maling eller puds, der hvor skaden er konstateret. Skaden blev derimod konstateret under et renoveringsarbejde påbegyndt for at hindre en konstateret vandindtrængen i bygningen."

Selskabet har i brev af 24/10 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Af policen fremgår det, at med baggrund i oplysningerne i tilstandsrapporten dækker forsikringen ikke afskalling af maling og puds på ejendommens facade og gavle, samt årsagen hertil og følger heraf.

…

Kort sagsfremstilling

Den 14. marts 2016 anmeldte vores kunde, at jernbjælken der skal holde det ene hjørne er helt væk.

Vi besigtiger ejendommen den 15. marts 2016, og samme dag udarbejder vores taksator en rapport over det konstaterede.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at konstateret purskum ved jernbjælkerne ikke ses at være årsagen til rusten på bjælkerne. Det vurderes at årsagen er almindeligt nedslidning af stålbjælkerne.

På den baggrund sender vi den 15. april 2016 et brev til kunden, hvor vi meddeler, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen, dels fordi det ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, og dels fordi, der i policen er taget forbehold for dækning af årsagen til og følgerne af afskalling af maling og puds på facaderne.

Den 22. juni 2016 modtager vi et brev fra vores kundes advokat, og med brevet fulgte en udtalelse fra [ingeniør]. Af denne rapport fremgår det, at [ingeniør] ikke er enig i, at forholdet ikke skulle opfylde definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vi beslutter derfor at lade ejendommen genbesigtige ved en ny taksator, der den 6. juli 2016 besigtiger ejendommen, og udarbejder en ny rapport.

På baggrund af den nye rapport meddeler vi kunden den 11. juli 2016, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen, dels fordi forholdet ikke opfylder skadedefinitionen, dels fordi, der er tale om udløb af normal levetid for sådanne bygningsdele og endelig fordi der er en klausul på policen.

Herefter indbringer kundens advokat sagen for Ankenævnet.

…

Argumentation

Vores kunde anmelder mere end 2½ år efter overtagelsen af ejendommen, at der er konstateret rustangreb i den vandrette jernkonstruktion over et vindue, samt i den tilstødende lodrette jernstolpe.

Ejendommen er opført i 1935, og dengang var det ikke usædvanligt, at funkis villaer blev opført med jernkonstruktioner, der ikke var rustbeskyttet. Efter de foreliggende oplysninger er stålkonstruktionen ikke behandlet på nogen måder, såsom cementeret eller galvaniseret.

Stålbjælkerne bliver derfor påvirket af fugt og salte fra murværket, hvorfor den ruster, og rustangreb på stålbjælkerne svarer til en udvidelse af samme på op til dobbelt størrelse, hvorved murværk skubbes ud.

Det er ikke en fejl, at stålkonstruktionen i dette hus ikke er rustbeskyttet. Det gjorde man ikke i 1930'erne, da ejendommen blev bygget, og det er derfor ikke usædvanligt, at stålkonstruktioner i ejendomme fra samme tidsalder begynder at ruste.

Særlig udsat for dette er funkisvillaer, idet murværket ikke er beskyttet af et tagudhæng. At det foreholder sig således er nærmere beskrevet i en artikel dateret den 14. marts 2016 fra Bolius. Kopi af artiklen vedlægges. Samme artikel henviser til Byg Erfa artikler, der ligeledes vedlægges.

Endvidere fremgår følgende af Hustypebeskrivelsen under OBS-punkter:

Manglende udhæng kan medføre opfugtning af facaden. Dette indebærer risiko for afskalning af pudslag eller overfladebehandling og afskalning af beton over armeringen (stålforstærkninger i betonen) i ydervæggene.

Det er således vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret ved sin Funkis villa ikke afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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

Denne opfattelse er endvidere underbygget af Ankenævnets kendelse nr. 85.285, hvor nævnet netop fastslog, at der er tale om en forventelig proces, idet overliggeren - i overensstemmelse med hvad der dengang var almindelig byggeskik, ikke var rustbeskyttet."

Klagerens advokat har i mail af 2/12 2016 til nævnet hertil bl.a. bemærket:

"Forsikringstager fastholder de hidtil påberåbte anbringender. Derudover gør forsikringstager følgende gældende:

Tryg Forsikring anfører, jf. indlæg af den 24. oktober 2016, side 2, at funkisvillaer skulle være særligt udsatte for rustangreb på jernbjælker, idet murværket på en funkisvilla ikke er beskyttet af et tagudhæng.
…
Det bestrides, at forsikringstagers funkisvilla skulle være særligt udsat for rustangreb, idet forsikringstagers funkisvilla netop har et udhæng. Dette fremgår blandt andet af de billeder, som Tryg Forsikring selv har fremlagt. Tryg Forsikrings bemærkninger om, at forsikringstageres funkisvilla skulle være særligt udsat for sådanne rustangreb, må således afvises, ligesom bemærkningerne herom i de fremlagte artikler fra Bolius og Tryg Forsikring til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters hustypebeskrivelse for funkisvillaer er uden relevans for sagen. Der er således ingen forhold vedrørende forsikringstagers funkisvilla, som gør, at den skulle være mere udsat for rustangreb sammenlignet med en hvilken som helst anden villa.

I relation til den af Tryg Forsikring fremlagte kendelse af den 10. juni 2014, sag nr. 85.285, skal det bemærkes, at sagen vedrørte en situation, hvor forsikringstageren overtog ejendommen i 2004 - umiddelbart efter, at den tidligere ejer havde renoveret og nypudset husets facer i efteråret 2003. Den nye ejer/forsikringstageropdager i 2013 - det vil sige 9 år efter overtagelse - at der revner i murværket, og at disse revner skyldes, at en indmuret jernoverligger over to vinduer var begyndt at ruste. Der forelå ingen oplysninger om, at forsikringstager havde vedligeholdt facaderne, og forsikringsselskabet afviste derfor forsikringsdækning med henvisning til, at det ikke var dokumenteret, at forholdet var til stede ved forsikringstagers overtagelse af ejendommen (afgørelsen, side 3 nederst og side 4 øverst). Det forhold, at det ikke var dokumenteret, at det omtvistede forhold udgjorde en skade på overtagelsestidspunktet, er netop også det forhold, som Ankenævnet henviser til som begrundelse for at afvise forsikringstagerens påstand om, at forholdet var omfattet af forsikringen. Ankenævnets afgørelse må således tages til indtægt for, at skaden var opstået som følge af forsikringstagerens manglende vedligeholdelse af facaden fra overtagelsen i 2004 til konstateringen af skade i 2013. Afgørelsen kan derimod ikke tages til ind-

tægt for, at forsikringstageren ikke ville have fået medhold i klagen, såfremt han havde kunnet dokumentere, at skaden havde været til stede på overdragelsestidspunktet i 2004.

Sammenfattende foreligger der således hverken noget, som dokumenterer, at forsikringstagers funkisvilla skulle være særligt udsat for rustangreb, eller at rustgennemtæring af jernbjælkerne i forsikringstagers funkisvilla skulle være et forventeligt forhold, som skyldes udløb af jernbjælkernes levetid.

----ooo000ooo----

Forsikringstager fastholder således, at gennemtæring af jernbjælkerne ikke er et forventeligt forhold, som skyldes udløb af jernbjælkernes levetid, men at gennemtæringen derimod skyldes forkert vedligeholdelse af facaden. Til støtte for at gennemtæringen ikke er et forventeligt forhold for en villa med udhæng som forsikringstagerens, kan der endvidere henvises til artiklen fra Bolius, dateret den 14. marts 2016, som Tryg Forsikring har fremlagt, hvor følgende fremgår af side 4, sidste afsnit:

> *Armeringsjernet i overliggerne beskyttes grundlæggende mod at ruste ved at det omkringliggende murværk er beskyttet mod vand og fugt. Typisk vil murværket blive beskyttet, hvis der er etableret brede tagudhæng, som skærmer facaden mod vejr og vind.*

Det må på den baggrund lægges til grund, at rustgennemtæring i armeringsjern i en ejendom altså ikke kan anses for et forventeligt forhold, såfremt ejendommen har været beskyttet mod vand og fugt i kraft af et tagudhæng."

Selskabet har i mail af 5/12 2016 til nævnet hertil anført:

"Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver indlægget anledning til følgende yderligere kommentarer.

Af byg-erfa bladet (21) 02 12 17, som tidligere er fremsendt til jer, fremgår det blandt andet, at det først var efter 1984., at der kom krav om anvendelse af rustfast armeringsstål i ydervæggene.

Vores kunde ejendom er opført i 1936, hvilket er omkring 47 år før der fremkom krav om rustfast armeringsstål, og der er derfor ikke noget usædvanligt i, at overliggeren ikke er af rustfast armeringsstål.

Erfaringsmæssigt viser de første tegn på rustdannelse på armeringsstålet sig efter en periode på 40- 50 år, og det er derfor mere forventeligt end usædvanligt, at overliggeren kan konstateres rusten på nuværende tidspunkt.

Vi må derfor fastholde, at det vores kunde har konstateret på sin ejendom ikke afviger fra, hvad der kan konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, uanset om der er udhæng på ejendommen eller ej.

Udover den kendelse vi tidligere har henvist til, henledes nævnets opmærksomhed også på kendelserne 71.756, hvor nævnet fandt, at den rust, der var konstateret på en 70 år gammel overligger ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, samt kendelse nr. 79.043, hvor nævnet ligeledes ved en 83 år gammel overligger fastslog, at

rusten ikke afveg fra, hvad der kunne forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder.

I den konkrete sag er ejendommen omkring 80 år gammel, og det er fortsat vores opfattelse forventeligt, at der vil være rustdannelse på en så gammel overligger.

Vi finder det således fortsat ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet den 1. juli 2013 var skader på overliggeren, eller at der på daværende tidspunkt var nærliggende risiko for skader på ejendommen på grund af overliggerens tilstand."

Klagerens advokat har i mail af 21/12 2016 til nævnet heroverfor bemærket:

"Kendelse 71.756, klageren fik ikke medhold, da ikke godtgjort var tale om en skade dækket af forsikringen. Af de faktiske oplysninger ses bl.a. at anmeldelse skete 5½ år efter køb, korrosion på jernet men ikke gennemtæring, og intet der tydede på at jernstolpen ikke kunne holde.

Kendelse 71576, alene overfladerust, ikke gennemtæring"

Selskabet har i afsluttende bemærkning af 5/1 2017 hertil anført, at der efter det oplyste ikke er konstateret gennemtæring af stålbjælkerne.

Nævnets sekretariat har ved mail af 20/2 2016 bedt selskabet oplyse, om det tillige påberåber sig det indsatte policeforbehold som afvisningsbegrundelse.

Selskabet har i mail af 21/2 2016 til nævnet hertil anført:

"Det er vores opfattelse, at sammenholdes policens to klausuler kan vores kunde ikke have haft en berettiget forventning om, at forholdet var omfattet af forsikringen.

Der er i de to klausuler henvist til tilstandsrapportens oplysninger, og vi har undtaget årsagen til afskalling af puds og maling på facaderne og gavlene.

Forholdet kan efter vores opfattelse sammenlignes med kendelse nr. 88.547, hvor nævnet fandt at klausul vedrørende årsag til og følger efter afskalling af facader, også omhandlede manglende murpap

Vi beder derfor også nævnet tage stilling til, om klausulerne er kan finde anvendelse i denne sag."

Klagerens advokat har i mail af 17/3 2017 til nævnet hertil bl.a. anført:

"Jeg skal bemærke, at forbeholdet er generelt, og det ikke ses godtgjort, at forbeholdet konkret burde have givet mistanke om, at der kunne være risiko for rustangrebne jernbjælker. Det er ej heller godtgjort, at der er en årsagssammenhæng mellem rustne jernbjælker og det i tilstandsrapporten anførte omkring afskalninger. Heri er anført:

'Pudsede overflader generelt har lokale områder mangelfuld vedhæftning, afskalning og revner. Note: skaden er af mindre omfang, men der må forventes behov for pudsreparationer ved ny overfladebehandling'. Her angives faktisk at der kun kan forventes pudsreparationer - og ikke udskiftning af jernbjælker."

Af taksatorrapport udfærdiget på baggrund af besigtigelse den 15/3 2016 fremgår bl.a.:

"**Historik:**
Der er tale om en ældre ejendom funkis ejendom fra 1935. Kunden har opdaget nogle revner i facaden. Da mureren begynder at åbne op for konstruktionen kan de se at overliggere over 2 vinduer og lodrette jernstolper er rustne. Sagen er derfor større end de lige havde regnet med, og derfor tager de fat i ejerskifteforsikringen.

1. Rust i jernbjælker.

Mureren ser at der tidligere har været lavet nogle reparationer på facaden. Der ses at være skummet med Pur-skum over det ene vindue, mellem overligger og vindue. Purskum ses ikke at være årsagen til de rustne jernbjælker.

Der er tegnet klausuler. En klausul går forud for en evt. dækning.
Klausul 3410: *'med baggrund i oplysningerne fra tilstandsrapporten dækker forsikringen ikke afskalning af maling og puds på ejendommens facader og gavle, samt årsag til og følger heraf.'*
…
Årsagen til rust i jernbjælkerne og lodret jernstolpe, ses at være udløb af levetid. Begge dele udfør med I-profil jern.
Forholdet er forventeligt, set i forhold til lignende bygninger med samme alder og stand."

Af klagerens ingeniørs notat af 21/6 2016 fremgår bl.a.:

"**2 EJENDOMMEN**
Ejendommen er en typisk funkis ejendom i 2 etager med kælder, opført i 1935.

Ydervægge er opført som pudsede murede vægge med indlagte bærende stålbjælker over vinduer. Ved hjørnevinduer har stålbjælker vederlag på stålsøjle, placeret i hjørnet. Ovennævnte konstruktion(er) er helt sædvanlig for denne type ejendomme.
…
På facade mod [vej] og haven er der indbygget altan, der delvist er placeret over vinduer. I altaner er ligeledes indbygget stålbjælker, der traditionen tro er udført som en udkraget konstruktion.

Tagkonstruktion er udført som traditionel sadeltag med gitterspærskonstruktion. Tagkonstruktionen er udført med udhæng.

3 REVNER OVER VINDUER
De konstaterede revner over hjørnevinduer skyldes med stor sandsynlighed korrosion i de indbyggede stålbjælker, hvilket da også anføres i svar fra Tryg.
…
På ovennævnte billeder er stålbjælker over vinduer delvist blotlagt. Korrosionen i stålbjælkerne ses tydeligt. Endvidere ses den tidligere nævnte altan, hvor der ikke er konstateret problemer med korrosion i de indbyggede stålbjælker.

Skaderne vil erfaringsmæssigt udvikle sig, hvis der ikke gennemføres en gennemgribende renovering.

Det oplyses at der tidligere er udført reparationer af facaden over vinduerne, hvilket indikerer at der tidligere er registreret et lignende forhold.
…
Tryg anfører at der skal være tale om en skade, der afviger fra hvad man normalt kan forvente af en bygning på samme alder og vedligeholdelsesstand.

Taksator har vurderet at der ikke er noget som må anses for usædvanligt i forhold til husets alder.

Denne konklusion vurderes ikke at være korrekt i nærværende tilfælde, idet der findes lignende konstruktioner hvor stålbjælker, der er korrekt indbygget og vedligeholdt, ikke er nedbrudte.

I dette tilfælde er der tydeligvis ikke udført korrekt vedligeholdelse/udbedring i forbindelse med de tidligere reparationer, hvorfor det er husets vedligeholdelsestilstand og ikke alder, der er afgørende. De tidligere udførte reparationer har således ikke medført en tilstrækkelig beskyttelse mod korrosion."

Af taksatorrapport udfærdiget på baggrund af besigtigelse den 6/7 2016 fremgår bl.a.:

"**Anmeldelse**
Gammel jernbjælke i det ene hushjørne.

Tilstandsrapport
Der er intet noteret i TR

Taksering
Ved besigtigelsen ses en bolig som er en ældre ejendom funkis ejendom fra 1935. Fst. har opdaget nogle revner i facaden. Da mureren begynder at åbne op for konstruktionen kan de se at overliggere over 2 vinduer og lodrette jernstolper er rustne. Mureren ser at der tidligere har været lavet nogle reparationer på facaden. Der ses at være skummet med Pur-skum over det ene vindue, mellem overligger og vindue. Purskum ses ikke at være årsagen til de rustne jernbjælker. Rådgiver fra [ingeniør] mener ikke at vedligeholdelsen/renoveringen er foretaget korrekt og mener derfor der bør være dækning, grundet der ikke er tale om alm. God vedligeholdelse. Jeg mener der fra rådgivers side er tale om en misforståelse i forhold til skadebegrebet. Endvidere ved Rådgiver ikke hvordan jernbjælkerne har set ud, da reparationen er foretaget. Der er også klausul som går forud for en evt. dækning.
Klausul 3410: *'med baggrund i oplysningerne fra tilstandsrapporten dækker forsikringen ikke afskalning af maling og puds på ejendommens facader og gavle, samt årsag til og følger heraf.'*

Årsagen er som ses på billeder fra [ingeniør] rust i jernbjælkerne og lodret jernstolpe, dette vurderes som værende udløb af levetid. Forholdet er forventeligt, set i forhold til lignende bygninger med samme alder og stand. Det er ikke normalt vedligeholdelse at man blotlægger jernprofiler over vinduerne når man vedligeholder sin facade/murværk. Dette vil man foretage under en renovering som det er tilfældet hos fst. Nu og ikke som løbende vedligeholdelse. Man laver ikke indgreb i konstruktioner/facader som løbende vedligeholdelse.

Ved besigtigelsen ses yderligere 2-3 vinduer hvor samme problem opstår på facaderne, hvilket indikere at forholdet er gennemgående på flere vinduer og I-profiler andre steder er ved at have udtjent sin levetid."

Af policen fremgår bl.a.:

"**SÆRLIGE BETINGELSER**

Ejerskifteforsikring
Forsikringen dækker ikke skader der kan henføres til tilstandsrapporten A: pkt. 4.3, afskalninger i puds og beton.

Facade/gavl
Med baggrund i oplysningerne fra tilstandsrapporten dækker forsikringen ikke afskalning af maling og puds på ejendommens facader og gavle, samt årsag til og følger heraf."

Af forsikringsbetingelserne (1205) fremgår 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 el-installationsrapporten, 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.

…

5.4 Forhold sikrede kendte til før overtagelsen
Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til før forsikringsaftalens indgåelse.

…

5.7 Udløb af sædvanlig levetid for materialer
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

11. 89797

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom den 1/7 2013. Den 11/2 2016 konstaterede hun, at jernbjælkerne over hjørnekonstruktionens to vinduer samt de lodrette jernbjælker var gennemtæret af rust, og at bjælkerne derfor skulle udskiftes. Forholdet blev anmeldt til ejerskifteforsikringen den 14/3 2016.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at der er tale om udløb af sædvanlig levetid. Selskabet har endvidere henvist til en klausul i policen. Selskabet har i en bemærkning af 5/1 2017 til nævnet oplyst, at der efter det oplyste ikke er konstateret gennemtæring af stålbjælkerne.

Efter en gennemgang af sagen lægger nævnet til grund, at jernbjælkerne ikke blot har overfladerust, men er nedbrudte. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af klagerens ingeniørs notat af 21/6 2016 fremgår: "Korrosionen i stålbjælkerne ses tydeligt … Skaderne vil erfaringsmæssigt udvikle sig, hvis der ikke gennemføres en gennemgribende renovering". Nævnet har endvidere lagt til grund, at begge selskabets taksatorer har vurderet, at jernbjælkerne har udløbet deres levetid.

Nævnet finder, at tilstanden af jernbjælkerne nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand og dermed udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Det er efter nævnets opfattelse ikke generelt forekommende i funkishuse fra perioden, at jernbjælker vil være i en sådan stand, at de skal udskiftes. Nævnet har blandt andet lagt vægt på klagerens ingeniørs udtalelse om, at "der findes lignende konstruktioner, hvor stålbjælker, der er korrekt indbygget og vedligeholdt, ikke er nedbrudte". Nævnet har endvidere lagt vægt på, at nedbrydninger går ud over, hvad klageren må forvente ud fra husets konstruktion og alder.

Nævnet finder det bevist, at jernbjælkerne var nedbrudte ved klagerens overtagelse af ejendommen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at forholdet er konstateret lidt over 2½ år efter overtagelsen, og at der er tegn på tidligere reparation med PUR-skum.

Nævnet finder, at selskabet ikke har bevist, at forholdet alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet ikke har fremlagt dokumentation for, at skjulte jernkonstruktioner sædvanligvis er nedbrudte og skal udskiftes efter cirka 80 år. Nævnet har endvidere lagt vægt på klagerens ingeniørs udtalelse om, at "der findes lignende konstruktioner, hvor stålbjælker, der er korrekt indbygget og vedligeholdt, ikke er nedbrudte". Nævnet har også lagt vægt på, at klagerens ingeniør har noteret, at der ikke er konstateret problemer med korrosion i de indbyggede stålbjælker i altanen, som er placeret ved vinduesparti og ligeledes er udsat for fugt og regn.

Nævnet finder, at det ikke er godtgjort, at klageren havde kendskab til forholdet før forsikringsaftalens indgåelse. Nævnet bemærker, at hustypebeskrivelsens observationspunkter ikke er bevis for, at klagerens hus har samme problem.

Forholdet er ikke beskrevet i tilstandsrapporten, som alene har en anmærkning til altanerne om, at der er risiko for fugtindtrængning, som med tiden vil nedbryde betonen og tære armeringen. Der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten til jernbjælkerne ved vinduerne.

Spørgsmålet er herefter, om dækning er undtaget på grund af en klausul i policen med følgende ordlyd: "**Facade/gavl** Med baggrund i oplysningerne fra tilstandsrapporten dækker forsikringen ikke afskalning af maling og puds på ejendommens facader og gavle, samt årsag til og følger heraf".

Som policeforbeholdet er formuleret, vedrører det afskalning af overfladebehandlingen på ydervæggene og alle årsager hertil. Nævnet bemærker, at den anmeldte skade ikke vedrører, at puds og maling afskaller, fordi jernbjælkerne har udvidet sig på grund af rust. Den anmeldte og reelle skade består i, at jernbjælkerne er nedbrudt, og at deres

bæreevne af det overliggende murværk er svækket. Nævnet finder, at forbeholdet ikke omfatter den anmeldte skade, og at selskabet ikke kan gøre forbeholdet gældende. Nævnet har ikke herved taget stilling til, om forbeholdet er gyldigt.

Nævnet finder herefter, at selskabet har været uberettiget til at afvise dækning for det anmeldte forhold, og at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og opgøre en erstatning i henhold til forsikringsbetingelserne.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at den anmeldte skade ved jernbjælkerne i hjørnekonstruktionens to vinduer er dækningsberettigende. Selskabet skal genoptage sagsbehandlingen og opgøre en erstatning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. En eventuel kontanterstatning skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klagegebyret tilbagebetales.

Marianne Højgaard Pedersen
formand