

De 10. juni 2013 blev i sag nr. 83.713:

XXXX XXXXX
XXXXXXXXXXXX XX
XXXX XXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende underdimensionering og udskridning af den forsikrede ejendoms spær-/tagkonstruktion, og at selskabet har afvist at dække en anmeldt følgeskade på vestfacaden.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke på overtagelestidspunktet forelå en skade, ligesom der ikke var nærliggende risiko for skade. Selskabet har desuden henvist til, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Endelig har selskabet henvist til en policeklausul vedrørende ubesigtigede bygningsdele.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1921, blev købt af klageren med overtagelse den 1/5 2007. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 23/10 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Bemærkninger

...

Ja Nej Bygning

2.

83.713

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

 AB

Bygn. A... Uinspicerbar lukket paralleltagkonstruktion i loftrum.

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen er opført i bindingsværk (egetræ) og er med nyt tegltag/kviste fra 1991. Veranda fra 1958 er kraftig ombygget og påført altan.

Generelt bærer ejendommen præg af løbende vedligeholdelse.

Der er ikke foretaget målinger ved gennemgangen eller udført undersøgelser, der kræver indgreb i bygningen, dens konstruktioner eller installationer. Der er heller ikke flyttet rundt på møbler, tæpper og lign. eller nedtaget spejle for evt. defekter / el-installationer bag disse. Det kan derfor ikke udelukkes, at der vil/kan fremkomme fejl / mangler, som kunne være nævnt i tilstandsrapporten, når først ejendommen er tømt og fraflyttet. Den bygningssagkyndige kan ikke gøres ansvarlig vedr. rapportens oplysninger om ejendommens byggemetode (materialer, konstruktioner, installationer m.v.).

...

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:

Karakter: Registrering og note:

A Beboelse

...

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle

K1

Enkelte steder med sprækker og begyndende nedbrudt træ i egetræsbindingsværk samt nogle få revner i pudsede murtavler.

Note: Der må påregnes løbende vedligeholdelse af tavler (murværk mellem bindingsværk) samt generelt alt bindingsværk (gælder også bygn. B).

UN

På østfacade ses udadgående gammel sætning i 1. sals højde.

...

6. Gulvkonstruktion og gulve

6.1 Gulvkonstruktioner

K1

Gulvkonstruktion er ikke overalt i vater bl.a. i tagetage og knirker visse steder ved belastning.

...

8. Tagkonstruktion

8.11 Ventilation

UN

Formodentlig opfylder ventilation af skråvægge ikke dagens krav jf. anvisninger m.v.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

K0: Kosmetiske skader

UN: Bør undersøges nærmere.

K1: Mindre alvorlige skader

(Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares).

K2: Alvorlige skader

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

Ja Nej Ved ikke

0. Generelle oplysninger

0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen?

3.

83.713

26

...

0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?
Hvis ja, hvilke og hvornår?

**1991 nyt tag på hus + garage. Renovering af havestue.
Delvis nye vinduer + kviste."**

Klagerens advokat sendte den 1/9 2011 et brev til selskabet. Af dette brev fremgår:

"Som advokat for [klageren] tillader jeg mig at rette henvendelse til Tryg Forsikring i anledning af, at min klient har konstateret, at der er opstået en tilsyneladende særdeles alvorlig skade på min klients ovennævnte ejendom beliggende ...

Ejendommen er p.t. udlejet, og lejerer har overfor min klient anmeldt, at han har konstateret en tilsyneladende pludselig opstået skade, der viser sig ved, at etageadskillelsen mellem stue og første sal i soveværelset på første sal er sunket mellem 5 og 10 centimeter.

Skaden er meget tydelig, idet fodpanelet, der er fastgjort til væggen, nu hænger mellem 5 og 10 centimeter over gulvet i soveværelset.

Forholdet skal parres sammen med en anden særdeles ubehagelig ting, nemlig det forhold, at facaden mod vest i første sals højde tilsyneladende er faldet ca. 20 centimeter ud, således at forstå, at hele facaden i højde fra etageadskillelsen mellem stue og første sal og op til tag-skægget nu er vinklet udad i forhold til den oprindelige helt lodrette facade.

Jeg har på Deres forsikringstagers opfordring d. 25.08.2011 besigtiget skaden og kan derfor bekræfte, at ovenstående oplysninger er korrekte.

Jeg vedlægger kopi af tilstandsrapporten med bemærkning om, at denne intet nævner om problemstillingen.

Der er ingen tvivl om, at skaden er opstået pludseligt inden for de seneste 14 dage, idet såvel etageadskillelsens sænkning som facadens udhældning er så markant, at det er noget, man omgående vil lægge mærke til.

Der kan intet siges om udbedringsomkostningerne, men det er min opfattelse, at forholdet må være dækket af ejerskifteforsikringen, hvorfor jeg vil tillade mig at foreslå, at Tryg Forsikrings bygningsagkyndige efter forudgående aftale med undertegnede foretager en besigtigelse af forholdene med henblik på dels Tryg Forsikrings holdning til den nu anmeldte skade, og dels hvad der kan gøres for at afhjælpe denne.

Som følge af den potentielle nedstyrtningssfare ser jeg gerne, at besigtigelsen kan finde sted uden unødigt forsinkelse også med henblik på at træffe beslutning om eventuelle midlertidige afværgeforanstaltninger."

Via mail anmodede selskabet samme dag om yderligere oplysninger til brug for sagens behandling.

4.

83.713

Den 23/9 2011 modtog selskabet endnu et brev fra klagerens advokat. Af dette brev fremgår:

"I fortsættelse af vor korrespondance vedrørende ovennævnte sag fremsender jeg hoslagt kopi af 2 stk. mails fra bygnings sagkyndig ... som min klient/Deres forsikringstager har haft til at besigtige forholdene og foretage de ønskede fotooptagelser.

Billede 1 viser forholdene på 1. sal hvor man kan se, at gulvet er sunket adskillige centimeter. Som det fremgår, er fejlisten fulgt med gulvet mens fodpanelet er blevet hængende på væggen.

På side 2 kan man med lidt god vilje se, at facaden til højre i billedet knækker udad ved den vandrette bindingsværksbjælke i 1. sals gulvhøjde.

Den bygnings sagkyndige har tilsyneladende fundet frem til yderligere et problem ved etageadskillelsen mellem stue og kælder. Jeg henviser i den forbindelse til billede 3 samt den bygnings sagkyndiges kommentar.

Jeg hører gerne fra Tryg med henblik på en eventuel besigtigelse."

Selskabet lod herefter ejendommen besigtige af en ejerskiftetaksator. Efter besigtigelsen sendte selskabets taksator den 8/11 2011 et brev til klagerens advokat. I dette brev hedder det bl.a.:

- "1. Sætning i etageadskillelse mellem stue og 1. sal.
2. Øverste tavler på bindingsværk vestfacade trykket ud.

Anmeldte forhold besigtiget den 7. november 2011.
Tilstede ved besigtigelsen Advokat ..., [klageren], ... fra Tryg og undertegnede.

...

Ad. 1. Ved besigtigelsen kunne på etageadskillelsen mellem stue og 1.sal konstateres en større sætning ved hovedskillerum på 1.sal kunne konstateres en revne/åbning mellem gulv og fodliste på ca. 4-5 cm.

Sætningen begynder ved skorstenen, i stueetage kan konstateres en nedbøjning i loftet samme sted.

Ad. 2. Bindingsværkstavle på vestfacaden er trykket ud ved tagfoden, der er ikke mulighed for at vurdere årsagerne uden der foretages oplukning til konstruktionen i tagfod, samt etageadskillelsen

Ejendommen er pt. udlejet, det oplyses at lejer fraflytter i nær fremtid, hvorfor det er aftalt, at oplukning til konstruktionerne først udføres når ejendommen er fraflyttet.

Jeg har som aftalt kontaktet ... og aftalt, at han kontakter undertegnede for nærmere aftale, når ejendommen er fraflyttet."

5.

83.713

Den 8/12 2011 blev ejendommen på ny besigtiget af selskabets taksator med deltagelse af klagerens advokat, rådgiver og tømrer. På baggrund af besigtigelsen udfærdigede taksatoren et notat, hvoraf bl.a. fremgår:

"Etageadskillelse i mellem stue og 1. sal har sat sig p.g.a. manglende vederlag/understøtning af bjælkelag hvor hovedskillerum er fjernet i forbindelse med åbning mellem køkken og stue. Tagkonstruktion er trykket formentlig i forbindelse med etablering af kviste, hvor afkortede spær ikke er blevet sikret. Aftalt at der fremsendes noget økonomi på understøtning af bjælkelag og fiksering af tagkonstruktion."

Den 16/2 2012 modtog selskabet via mail fra klagerens rådgiver tilbud på udbedring af forholdene.

Selskabets ejerskiftetaksator sendte den 23/2 2012 en mail til klagerens rådgiver. Af denne mail fremgår:

"Jeg bekræfter modtagelsen af tilbud på henholdsvis understøtning af bjælkelag/etageadskillelse mellem stue og 1.sal i døråbning mellem køkken og stue, samt tilbud på afstivning af tagkonstruktionen. Tilbud vedr. understøtning af etageadskillelse kr. 165.000,-

Tilbud kan ikke godkendes, reparationsomfanget er incl. en opretning, hvilket ikke dækkes af ejerskiftforsikringen med henvisning til tilstandsrapporten side 7. punkt 6.1. Gulvkonstruktioner, hvor der er anført en K1-er med følgende bemærkninger: Gulvkonstruktion er ikke overalt i vater bl.a. i tagetage og knirker visse steder ved belastning .

Reparationsomfanget er således alene en fiksering og sikring af bærende jerndrager/etageadskillelse og følgeudgifter i den forbindelse.

Jeg imødeser et nyt tilrettet tilbud fremsendt til godkendelse, og forbeholder mig retten til at indhente et kontroltilbud.

Tilbud vedr. afstivning af tagkonstruktion.

Uden at tage stilling til tilbudsprisen for såvidt angår pris og reparationsomfang, har jeg drøftet problemstillingen med vores skadeafdeling omkring tagkonstruktionens opretning/afstivning og den udadgående sætning på østfacaden, der i tilstandsrapporten på side 7. pkt. 3.1. har fået karakteren UN-er, der beskriver forhold, hvis konsekvens ikke kan fastlægges tilstrækkelig ved den visuelle gennemgang,

Det kan være en alvorlig skade, derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares.

Hvis køber vælger at købe ejendommen, uden at forholdet er undersøgt nærmere, bærer køber selv risikoen.

Løvrigt er forsikringen behæftet med en klausulering omkring bindingsværk og skader der kan henføres hertil.

Vores vurdering er, at der er årsagsforbindelse mellem forholdene på øst, vestfacaderne og tagkonstruktionen, hvorfor vi ikke på dette grundlag kan dække skaden."

Herefter modtog selskabet brev af 17/4 2012 fra klagerens advokat. I dette brev hedder det:

6.

83.713

"Under henvisning til vor telefonsamtale af 26.03. d.å. tillader jeg mig indledningsvis at bekræfte min telefoniske oplysning om, at anmeldelsen vedrørende den nedsunkne etageadskillelse herved tilbagekaldes; da den tekniske undersøgelse af ejendommen har godtgjort, at den nedsunkne etageadskillelse ingen sammenhæng har med ejendommens tagkonstruktion, der har forårsaget udkvælning af såvel ejendommens øst- som vestfacade.

Den nedsunkne etageadskillelse er forårsaget af en forkert oplagt jerndrager, der ingen forbindelse har til hverken tag eller facade. Jerndrageren er oplagt efter overtagelsesdagen og er således ejerskifteforsikringen uvedkommende.

For så vidt angår de konstaterede problemer med ejendommens facader mod øst og vest, har de tekniske undersøgelser godtgjort, at årsagen til den konstaterede udkvælning, der i dag er tydeligst på vestfacaden, er forårsaget af tagkonstruktionen, der lidt firkantet sagt ikke formår at holde sig oprejst og derfor trykker facaderne udad.

Problemet ligger således ikke, som det er antaget i den oprindelige tilstandsrapport, i østfacaden, men derimod i tagkonstruktionen, som der ikke var anmærkninger ved i tilstandsrapporten.

Jeg vedlægger kopi af ingeniørens beregninger og skitser med bemærkning om, at jeg foreslår spørgsmålet forligt således, at Deres forsikringstager frafalder krav om genopretning af facaderne, såfremt Tryg accepterer at betale for en sikring af tagkonstruktionen, så der ikke sker yderligere udskridning af denne med de synlige symptomer på facaderne til følge.

[Klageren] er således indstillet på at acceptere, at facaderne fortsat kommer til at se ud, som de gør i dag."

I ingeniørrapport af 17/1 2012 med de i ovennævnte brev omtalte statiske beregninger hedder det bl.a.:

7. Konklusion

Spærhovedets bæreevne er klart overskredet. I de 2 beregnede lastkombinationer er overskridelserne 113% og 56%.

Taget er ikke brudt sammen, fordi der i normens krav er indbygget store sikkerheder i laste og materialebæreevne.

Bæreevnen er kun til stede, hvis der regnes med karakteristiske bæreevner, og hvis der regnes med partial koefficient 1,0 på alle laste.

Trækbåndet på hanebåndet er overbelastet med 70% og 35%, og har således heller ikke tilstrækkelig bæreevne.

Nedbøjninger af hanebåndet er beregnet til:

g1 + g2 74 mm
sne 15 mm.

Udskridning af spærene ved ydervæggene er beregnet til

g1 + g2 74 mm
sne 15 mm.

7.

83.713

Udskridningen er målt til ca. 100 mm. At dette er større end beregnet, kan hænge sammen med at hanebåndet ikke har tilstrækkelig trækbæreevne, at spærpåforingerne måske er udført stødt, og at spærpåforingerne ikke er samlet tilstrækkeligt solidt til hanebåndet.

I østfacaden er udskridningen mindre. Dette er sandsynligvis pga det påbyggede udhus".

Den 2/5 2012 sendte selskabet en mail til klagerens advokat. Selskabet bekræftede herved, at forholdet vedrørende etageadskillelsen var frafaldet. Selskabet fastholdt i øvrigt sin afgørelse.

Der fulgte herefter yderligere korrespondance mellem parterne, men der blev ikke herved opnået enighed.

Den 17/12 2012 har klageren ved sin advokat indbragt sagen for nævnet. Af klagen fremgår bl.a.:

"Det er klagers opfattelse at afvisningen sker på et forkert grundlag. Afvisningen er baseret på de afgivne karakterer i tilstandsrapporten - nævnt under registrering af bygningens tilstand.

Men det er tagkonstruktionen der er problemet - denne er ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Under sælgeroplysninger i tilstandsrapporten har sælger under pkt. 04, 'er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?', svaret: '*Ja, med: 1991 nyt tag på hus + garage. Renovering af havestue. Delvis nye vinduer + kviste*'.

Der er således foretaget konstruktive ændringer, oprettet spær lagt nye taglægter og tagbelægning, og ombygget kviste (mod vest) - man har altså gjort indgreb i de konstruktive forhold, men ikke sørget for korrekt stabilitet omkring spærhoveder og hanebånds løsninger - som anført som hovedproblemet i Ingeniørrapporten fra ...

I tilstandsrapporten er der intet anført omkring tagkonstruktionen, ud over en UN omkring ventilationen i skråvægge '*Formodentlig opfylder ventilation af skråvægge ikke dagens krav jf. Anvisninger m.v.*'

Der er ikke årsagssammenhæng mellem formodningen omkring ventilation og den afgivne UN, og de statiske problemer.

Endvidere afviser Tryg skaden, fordi der i tilstandsrapportens pkt. 3.1 Facader/gavle, er afgivet en UN med ordlyden: '*På østfacade ses udadgående gammel sætning i 1.sals højde*'.

Tryg forsikring er af den opfattelse at den afgivne UN på østfacaden, er dækkende for, at alle konstruktive forhold derefter er omfattet af UNDERSØGES NÆRMERE - altså gavle, VEST-facade og tagkonstruktionen.

Klager er ikke enig i denne fortolkning, der basalt set går ud på at en UN vedr. et konstateret specifikt enkeltforhold fritager ejerskifteforsikringen for at dække alle skader, der kan henføres til ejendommens konstruktive forhold generelt.

Hvis tilstandsrapportens forfatter var af den opfattelse at der også var 'udadgående gamle sætninger i 1.sals højde mod vest' skulle han have anført det i rapporten - og ikke kun præciseret 'ØSTFACADE', - (eller blot have anvendt 'det noget nemmere, og mere dækkende' ord: facader - hvis det var tilfældet.

Det må derfor lægges til grund, at den bygnings-sagkyndige kun har konstateret problemer i østfacaden, og ikke i vestfacaden. Det er derfor også nærliggende at bevægelserne i vest facaden - som konstateret af lejeren - har været og stadig er under langsom udvikling grundet ændringer i de statiske forhold på spærkonstruktionen efter renoveringen i 1991.

Endvidere skal anføres at ejerskiftetilbuddet af 24. Oktober 2006, på baggrund af tilstandsrapporten, indeholder særlige betingelser:

Ejerskiftforsikringen dækker ikke ubesigtigede bygningsdele jf. Pkt. 2 på side 4.

Ejerskiftforsikringen dækker ikke årsagen til og evt. følger af skade der kan henføres til pkt. A 2.2 (fugt i vægge i kælder) og 3.3 (læmure), samt C 2.1 (gulv i garage) og 3.1 (facader og gavle i garage)

Ejerskiftforsikringen dækker ikke råd-, svampe- og insektskader i bindingsværk Dette begrundes i tilstandsrapportens side 7 pkt. A 3.1

Der er ingen årsagssammenhæng mellem den anmeldte skade, og de særlige betingelser i ejerskiftforsikringen.

Det er således klagers opfattelse at Tryg skal dække skaden omkring de statiske problemer i spær/tag konstruktionen, hvilket ikke er omtalt i tilstandsrapporten, eller undtaget i ejerskiftforsikringen, samt dække skaden på vest facaden (ej heller nævnt i tilstandsrapporten) som følge af den ustabile spærkonstruktion, der er opstået fordi konstruktionen ikke blev sikret korrekt efter tagrenoveringen i 1991, herunder kvistrenovering mod vest."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i brev af 8/1 2013 bl.a. anført:

"Argumentation.

Vores kunde overtog ejendommen den 1. maj 2007, og anmelder den 1. september 2011 eller mere end 4 år efter overtagelsen, at vestfacaden tilsyneladende er faldet ca. 20 cm. ud, samt at etageadskillelsen er begyndt at synke.

Da vores kunde efterfølgende tilbagekalder anmeldelsen vedrørende den synkende etageadskillelse vil vi i argumentationen ikke komme yderligere ind på dette forhold.

På baggrund af vores besigtigelser og de fremsendte ingeniørberegninger er det vores opfattelse, at årsagen til dette udfald af facaden, samt skaderne på østfacaden er, at tagkonstruktionen er underdimensioneret, og derfor er begyndt at skride ud.

De modtagne beregninger bekræfter dette, idet blandt andet skitsetegningerne dokumenterer, at begge sider af taget skrider ud på grund af belastningerne.

Det er således vores opfattelse, at såvel besigtigelserne, som beregningerne dokumenterer, at årsagen til de udgående gamle sætninger i 1. sals højde på østfacaden, er forårsaget af underdimensioneringen af tagkonstruktionen.

I tilstandsrapporten er følgende noteret vedrørende østfacaden:

UN På østfacade ses udadgående gammel sætning i 1. sals højde.

Den bygningsagkyndige har således fra terrænhøjde konstateret, at der var gamle udadgående sætninger i østfacaden, og har med karakteren UN givet udtryk for, at der var tale om et forhold, som burde undersøges nærmere, hvorfor art, omfang og konsekvenser altid bør afklares.

Der foreligger ikke i sagen oplysninger om, hvorvidt vores kunde har foretaget sådanne undersøgelser; men henset til, at der er årsagssammenhæng mellem de udadgående gamle sætninger og tagkonstruktionen, er det vores opfattelse, at havde vores kunde foretaget yderligere undersøgelser af forholdet, ville det have været konstateret, at tagkonstruktionen ikke er korrekt dimensioneret.

Det er således fortsat vores opfattelse, at arten af forholdet nævnt ovenfor er den underdimensioneret tagkonstruktion, og konsekvenserne af arten er udskridning mod vestfacaden.

Ud fra det foreliggende er det således fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, idet yderligere undersøgelse af tagkonstruktionen kunne og burde have medført, at den underdimensionerede tagkonstruktion var konstateret.

Herudover fremgår det af de foreliggende oplysninger, at udskridningen mod vestfacaden først er konstateret i den tidligere lejers tid, hvilket vil sige omkring 2011.

Vores kunde overtog ejendommen i 2007, og har i den mellemliggende periode fjernet en bærende væg, og efter vores opfattelse, kan det ikke afvises, at denne fjernelse af en bærende væg har været medvirkende årsag til det nu konstaterede.

Det kan i hvert fald fastslås, at der tidsmæssigt virker til at være en sammenhæng mellem fjernelsen af den bærende væg, og konstateringen af udskridningen af vestfacaden.

I henhold til betingelserne for ejerskifteforsikringen er det en forudsætning for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Henset til, at vestfacaden efter det oplyste ikke har haft skader forud for omkring 2011, og at taget på det tidspunkt har eksisteret i omkring 20 år, finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet udgjorde en dækningsberettigende skade på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen eller at der på det tidspunkt har været nærliggende risiko for skader, hvis der ikke var foretaget fjernelse af en bærende skillevæg.

Herudover er ejerskifteforsikringen tegnet med en klausul, der undtager ubesigtigede bygningsdele, under henvisning til tilstandsrapportens pkt. 2 side 4.

Af tilstandsrapportens pkt. 2 side 4 fremgår følgende:

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?

10.

83.713

Bygn. A: (Uinspicerbar krybekælder grundet mgl. lem. Uinspicerbart gulv under fast tæppe i trapperum på 1. sal og i gæsteværelse mod nord. Uinspicerbar lukket paralleltagkonstruktion i loftrum. Grundet højden på bygning er facader herunder bindingsværk kun besigtiget fra terræn.)

Den bygnings sagkyndige har ... i tilstandsrapporten meddelt, at paralleltagkonstruktionen i loftsrummet ikke kunne besigtiges, og på baggrund af denne bemærkning har vi allerede i forbindelse med tilbuddet meddelt, at der ikke ville kunne forventes dækning for skader på ubesigtigede bygningsdele.

Havde den bygnings sagkyndige haft mulighed for at inspicere paralleltagkonstruktionen er det vores opfattelse, at den bygnings sagkyndige ville have kunnet konstatere den begyndende udskridning, der netop er årsagen til skaden på østfacaden, der har fået karakteren UN.

Det er således yderligere vores opfattelse, at vores kunde i forbindelse med handlens indgåelse har haft mulighed for at tage højde for, at eventuelle skader i paralleltagkonstruktionen ikke ville kunne forventes omfattet af en ejerskifteforsikring.

Klausulen på forsikringen må derfor ligeledes medføre, at der ikke er dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på kendelse nr. 75.440 der vedrører ubesigtigede tagrum og 81.999, der vedrører ubesigtigede krybekælder, og i begge sager fandt Ankenævnet, at forbeholdet vil medføre, at der ikke er dækning på den tegnede ejerskifteforsikring.

Det er vores opfattelse, at disse kendelser har præjudiciel betydning for vurderingen af, hvorvidt klausulen i den konkrete sag medfører, at der ikke er dækning over forsikringen.

Afslutningsvis skal vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at ejerskifteforsikringen ikke omfattet vores kundes eventuelle advokatbistand, hvorfor vi ikke vil kunne imødekomme et honorarkrav fra vores kundes advokat."

Herefter har klagerens advokat i brev af 29/1 2013 til nævnet anført:

"I anledning af Ankenævnets skrivelse af 14. januar 2013, med hvilken fulgte kopi af Tryk Forsikrings skrivelse af 08. januar 2013, vil jeg på vegne klager i al korthed bemærke, at den oprindelige mistanke om, at der var en sammenhæng mellem den udskridende vestfacade og etageadskillelsens vertikale forskydning skyldtes, at de 2 forhold blev konstateret nogenlunde samtidig af ejendommens lejer i 2011.

Den efterfølgende grundige undersøgelse ved både den byggesagkyndige, tømrermesteren og ingeniøren gødtgjorde imidlertid, at de 2 forhold intet havde med hinanden at gøre.

Ejendommens østfacade blev gennemgået i anledning af tilstandsrapportens bemærkning herom, og det kunne i den forbindelse fastslås, at der var tale om en gammel skade der ikke udviklede sig i modsætning til vestfacaden der flere år efter klagers overtagelse af ejendommen begyndte at skride, formentlig, som det er anført, som følge af en svækkelse af tagkonstruktionen i forbindelse med etablering af kviste over vestfacaden i 1991."

11.

83.713

Efterfølgende har selskabet i brev af 13/2 2013 til nævnet bemærket:

"Brevet giver anledning til følgende kommentarer præciseringer, idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed.

Af Ingeniørberegningerne side 9 kan det konstateres, at taget grundet underdimensioneringen skrider ud til begge sider, og på den baggrund finder vi det dokumenteret, at årsagen til udbulingen på østfacaden er underdimensioneringen af tagkonstruktionen.

Vi finder det ikke på det foreliggende dokumenteret, at der er foretaget relevante undersøgelser vedrørende udbulingen på østfacaden, der har fået karakteren UN.

Hvis der er foretaget undersøgelser, der skulle have ændret på denne karakter, burde de have været udført på et tidspunkt og på en sådan måde, at den bygningsagkyndige kunne have udarbejdet en allonge til ophævelsen af karakteren. En sådan forefindes ikke i denne sag.

Det fastholdes endvidere, at hvis den bygningsagkyndige havde haft mulighed for at inspicere tagkonstruktionen, ville han have konstateret og beskrevet udskridningen, hvorfor det fastholdes, at undtagelsesklausulen må kunne finde anvendelse i den konkrete sag."

Nævnet har set de fotos, der er vedlagt sagen.

Klagerens police er forsynet med følgende klausuler:

"Klausuler:

- | | | |
|------|----------|---|
| 3405 | Standard | Ejerskifte dækker ikke ubesigtigede bygningsdele jvf. pkt. 2 side 4 |
| 3407 | Standard | Ejerskifte dækker ej årsag til/følge af skade der kan henføres til pkt. A 2.2, 3.3, C 2.1, 3.1. |
| 3409 | Standard | Bindingsværk. Råd, svamp og insektskader 7 pkt. A 3.1." |

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, deformation, 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.

...

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1

12.

83.713

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 ufyldstgørende, 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 indklagede selskab har bl.a. taget forbehold for skader i krybekælder på grund af manglende lem til besigtigelse og for uinspicerbar lukket paralleltagkonstruktion i loftrum.

Efter nævnets opfattelse er det tvivlsomt, om selskabet gyldigt kan tage sådanne forbehold.

Nævnet lægger i den forbindelse vægt på, at bygningskonstruktionen er udført uden mulighed for besigtigelse, og at i det omfang en sådan konstruktion er normal, er den skjulte konstruktion netop den risiko, ejerskifteforsikrings-selskabet må påtage sig.

Efter nævnets opfattelse er det ikke givet, at en undersøgelse af den med UN markerede sætning på østfacaden ville have ført til en afklaring af, at tagkonstruktionen var underdimensioneret. Nævnet finder heller ikke på det foreliggende grundlag at kunne vurdere, hvilken indflydelse det har haft, at klageren efter overtagelsen af ejendommen har fjernet en bærende væg. Sagen bør derfor efter nævnets opfattelse afgøres af domstolene, hvor retten kan afgøre det efter nævnets opfattelse meget principielle spørgsmål, om forbehold gyldigt kan tages for konstruktioner, der normalt er skjult, ligesom det efter en nærmere bevisførelse med syn og skøn kan afgøres, hvad der er årsag til udskridningerne af facaderne, og om en nærmere undersøgelse af østfacaden, der var markeret med UN, ville have ført til en afklaring af årsagen.

Nævnet afviser derfor sagen med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter.

Ankenævnet for Forsikring

13.

83.713

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Poul Sørensen