594/00

Den 15. maj 2000 blev i sag nr. 51.554:

xxx xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg-Baltica Forsikring
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der som køber af en ejendom er sikret i henhold til en tegnet ejerskifteforsikring i Tryg-Baltica Forsikring, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt rådskade.

Selskabet har i skrivelse af 6/12 1999 redegjort for sagen således: "**Sagsfremstilling:** Ved købsaftale af 11. og 13. september 1995 indgår J.H.-R. [klageren] aftale om køb af ejendommen beliggende Strandvangsvej … Aftalen er derfor indgået *før* 'lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.' trådte i kraft 1. januar 1996. Ifølge købsaftalen overtages ejendommen den 1. januar 1996 for 1.412.239,77 kr. Ejendommen er opført i 1939, og der er sket om- og tilbygning i 1980. Det fremgår af købsaftalen side 1a, at der før handlens indgåelse er udfærdiget en tilstandsrapport, men at '…sælger ønsker, at der tillige også bliver udarbejdet en tilstandsrapport samt en ejerskifteforsikring, mod evt. skjulte fejl og mangler…Sælger foreslår Tryg/Baltica…' *Efter handlens indgåelse* bestiller *sælger* derfor tilstandsrapporten til brug for tegning af byggefejlsforsikring. Sælger sørger tillige for, at byggefejlsforsikring bliver tegnet i Tryg-Baltica. 18. april 1999 anmelder J.H.-R., at der er råd i spær. I brev af 22. april 1999 beder vi om kopi af købsaftale og udtalelse fra håndværker. Vi får herefter tilsendt en udtalelse fra tømrer- og snedkermester J.L.J. af 6. maj 1999. Af snedker- og tømrermesterens brev af 6. maj 1999 fremgår, at der er råd i udhængsspær og i vindskeder i gavl

mod vest. Det fremgår desuden, at der er et mindre rådangreb i nederste samling mellem vinterhave og hovedhus i gavl mod øst. Snedker- og tømrermesteren anfører årsagen til rådskaden til at stamme fra 'nedtrængen vand bag sidste bølgetop mellem tagsten og udhængsspær, igennem mange år.' Snedker- og tømrermesteren giver en overslagspris på udbedring på 23.000 kr. Vor bygningstaksator P.A. foretager besigtigelse af ejendommen, og tager nogle fotografier, jf. bilag B. J.H.-R. rykker Tryg-Baltica for svar ved brev af 8. juli 1999. I brev af 29. juli 1999 vender vi tilbage. Dækning af sagen afvises under hensyn til, at konstruktionen er udført på sædvanlig måde, hvorfor der ikke kan konstateres at være en konstruktions-, materiale- eller udførelsesfejl. Herudover afvises dækning under hensyn til, at udhængsspær og vindskeder er udlevede. J.H.-R. skriver til os 8. august 1999, hvor han bl.a. anfører, at afgørelsen må være truffet på forkert grundlag. J.H.-R. oplyser, at der i 1980 blev foretaget bygningsmæssige forandringer, herunder at der blev lagt nyt tegltag på hele bygningen. Det tilføjes, at rådangrebet ikke er begrænset til den oprindelige bygning, men også er konstateret i det om- og tilbyggede. Vi tillader os at forudsætte, at der her hentydes til den mindre rådskade i samlingen mellem vinterhave og hovedhus mod øst. J.H.-R. anfører, at konstruktionen er 19 og ikke 60 år gammel, samt at det er ' …en konstruktions-, materiale- eller udførelsesfejl i ombygningsåret 1980 der er årsagen til de opståede skader.' Sagen gennemgås på ny og ifølge vor taksator er det – ud fra de foreliggende oplysninger – ikke muligt at se, om spær og/eller vindskeder tillige blev udskiftet i 1980, eller hvorvidt det er de oprindelige spær og/eller vindskeder. Hvis J.H.-R. har kendskab til, om spær m.v. blev udskiftet eller ej, må vi venligst bede om oplysning om dette. I vort brev af 29. september 1999 til J.H.-R. fastholder vi, at der ikke kan ydes dækning til sagen. … **Hvad dækker forsikringen?** Ifølge byggefejlforsikringen § 3, 1. afsnit, 1. pind, dækker forsikringen udbedring af 'Væsentlige konstruktions-, materiale og udførelsesfejl, der forårsager direkte skade på de forsikrede bygninger og tilhørende installationer….' Det er derfor ikke tilstrækkeligt, at der kan konstateres at være en skade. Årsagen skal være en konstruktions-, materiale eller udførelsesfejl, der er væsentlig, hvis skaden skal være omfattet af dækningen. Det er sikrede, der må dokumentere, at der er en forsikringsbegivenhed, dvs. at forudsætningerne for dækning er opfyldte. Det fremgår endvidere af byggefejlforsikringen § 3, 1. afsnit, 2. pind, at forsikringen dækker udbedring af 'Andre væsentlige fejl og mangler…hvor der ifølge danske lovgivning og retspraksis ville kunne gennemføres et krav mod sælger.' Hvis krav skal kunne gennemføres mod sæl-

ger, skal ejendommen lide af en retlig relevant mangel på tidspunktet for ejendommens overtagelse. Det er køber, der skal dokumentere, at ejendommen er mangelfuld. Ifølge retspraksis kan erstatningskrav gennemføres mod sælger, hvis sælger kendte (eller burde kende) til fejl og mangler ved ejendommen, men ikke har oplyst køber om manglerne før salget. Almindelig vedligeholdelse eller bagatelagtige mangler skal sælger ikke oplyse om. Det er køber, der skal bevise, at sælger kendte til manglen. Herudover kan køber gennemføre et afslag i købesummen, hvis ejendommen lider af en retlig relevant mangel af en vis størrelsesorden. Manglen skal være til stede på handelstidspunktet og skjult for både køber og sælger. Der er således ikke her krav om, at sælger har været vidende om manglen, men til gengæld skal manglen være 'værdiforringende', dvs. af en vis størrelse. Manglen er 'værdiforringende', såfremt ejendommen ville være handlet til en anden pris, hvis manglen havde været kendt af køber og sælger ved handlens indgåelse. Der skal typisk være tale om mangler, der udgør ca. 8% af købesummen, hvis afslag i købesummen skal kunne gennemføres."

Klageren har i skrivelse af 18/12 1999 anført: "Tryg-Baltica tillader sig at antage at rådangreb mod øst er imellem hovedhus og vinterhave, det er det ikke. Det er derimod på den del af hovedhuset som blev tilbygget i 1980. Endvidere er der også råd i den del af tagkonstruktionen som blev forlænget i forbindelse med tilbygning mod nord, ligeledes i 1980. Selskabet beder om dokumentation for hvorvidt oprindelige spær og vindskeder er blevet genanvendt. En sådan dokumentation kan jeg ikke stille med. Noget nyt tømmer må der imidlertid være anvendt da husets samlede tagflade er blevet væsentligt forøget."

Selskabet har endvidere i skrivelse af 13/1 2000 oplyst: "Til orientering kan oplyses, at vi i øvrigt har indhentet oplysninger fra sælger af ejendommen, … Efter vor opfattelse fremgår det af sælgers oplysninger i bilag C og D, at der i forbindelse med om- og tilbygningen i 1980 (hvor nyt tag blev pålagt) kun i begrænset omfang er isat nye spær, nemlig ved tilbygning. Herudover blev vindskeder delvist udskiftet. Efter vor opfattelse ser vindskeder ud til at være udskiftet primært ved tilbygningen og ved etablering af ny kvist. Udgangspunktet må herefter være, at i den oprindelige del af bygningen er det primært de oprindelige spær og vindskeder der stadig er der. Efter modtagelsen af disse oplysninger har vi på ny kontaktet vor bygningstaksator P.A., bl.a. med henblik på at

høre, om det efter hans opfattelse er sandsynligt, at rådskaden i de vindskeder, der 'kun' er ca. 20 år gamle, skyldes en eller anden form for fejl, selvom det ikke har været muligt at konstatere en sådan fejl. Bygningstaksator P.A. har i forbindelse hermed oplyst, at kvaliteten af træ i dag (og i 1980'erne) ikke er lige så god som tidligere tiders træ. Den ringere kvalitet får indvirkning på, hvor modtagelig træet er for fugt, og dermed hvor godt det holder. Det er derfor ikke usædvanligt med rådskader i træ fra 1980'erne. Hertil kommer, at hvor der er 'knæk', er konstruktionen mere udsat, da der her vil løbe vand ned."

Af ejendommens tilstandsrapport fremgår bl.a.: "**Tagkonstruktion** … **5. Udhæng** Ingen bemærkninger. … **9. Spær/lægter** Ingen bemærkninger. … **Besigtigelsesomfang og metode** Konsulenten beskriver de visuelle fysiske forhold, hvor bygningernes og installationernes tilstand afviger i negativ retning fra tilstanden i tilsvarende intakte bygninger og på installationer af samme alder."

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser: "**3. Hvad dækker forsikringen** Forsikringen dækker udbedring af: - Væsentlige konstruktions-, materiale- og udførelsesfejl, der forårsager direkte skade på de forsikrede bygninger og tilhørende installationer eller udgør en konstateret risiko for, at sådanne skader vil opstå. – Andre væsentlige fejl og mangler, som ikke kunne konstateres eller forudses ved tilstandsrapportens udfærdigelse, men hvor der ifølge dansk lovgivning og retspraksis ville kunne gennemføres et krav mod sælger. … **4. Forsikringen dækker ikke** … – fejl og mangler, der er umiddelbart synlige eller sædvanligt forekommende under hensyn til det forsikredes brug, konstruktion og almene vedligeholdelsestilstand ved ejendommens overtagelse eller forsikringens ikrafttrædelse, - fejl og mangler, der skyldes udløbet af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid,"

Nævnet udtaler:
Det påhviler forsikringstageren at godtgøre, at der foreligger en dækningsberettiget forsikringsbegivenhed.

Nævnet har gennemgået sagen og finder det på det foreliggende grundlag ikke godtgjort, at den anmeldte rådskade skyldes væsentlige konstruktions-, materiale- eller udførelsesfejl.

Da nævnet endvidere finder, at den anmeldte skade under de givne omstændigheder ikke kan anses for en væsentlig fejl eller mangel, som kan medføre et krav mod sælgeren,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen