694/04

Den 29. marts 2004 blev i sag nr. 60.994:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxx xxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte forhold på den forsikrede ejendom.

Klageren er utilfreds med selskabets behandling af følgende anmeldte skader:

1. Udbedring af manglende bæreevne i ejendommens tagkonstruktion. Der er oplagt nyt stråtag i 1996 uden vindafstivning og over kvistene er stråtaget kun understøttet ved lægter.
2. Murtavl har sluppet. I forbindelse med renovering af ejendommen er flere af de oprindelige murfelter udskiftet med gasbeton, som er lagt direkte ovenpå vinduerne, hvilket ifølge klagerne er årsagen til, at vinduerne ikke kan åbnes.
3. Råd i bærende konstruktion.

Klageren erhvervede ejendommen for 1.505.000 kr. med overtagelse den 1/11 2002. Ifølge tilstandsrapporten er ejendommen opført i 1800. Af købsaftalen fremgår det, at den oprindelige købspris blev reduceret med 145.000 kr. bl.a. på grund af fejl og mangler, som var nævnt i tilstandsrapporten. Klageren anmeldte forholdene til selskabet den 13/11 2002, og selskabets taksator foretog besigtigelse heraf den 19/12 2002.

Selskabet har i skrivelse af 26/5 2003 til nævnet redegjort for sagen således:

"**Pkt. 1 – husets stabilitet/tagkonstruktion**

…

Der er i 1996 oplagt nyt stråtag og vores bygningskonsulent oplyser hertil, at der er tale om traditionelt håndværk, der ikke er underlagt særlige normer og arbejdet udføres med den enkelte tækkers erfaring og kunnen som udgangspunkt og ofte med den tradition, der er gældende for det pågældende område. Det betyder, at tækker sædvanligvis ikke har statisk indsigt, hvorfor stråtaget sædvanligvis lægges på den bestående konstruktion, og - som i det aktuelle tilfælde - ved, at der sker en vis opretning af underlag i forbindelse med montering af nye lægter. Den valgte udførelse med lægter er almindeligt forekommende.

Vores bygningskonsulent understreger, at ejendommen repræsenterer tidligere tiders byggeskik og kan som sådan ikke forventes at have vindafstivning. Vurderingsgrundlaget for den bygningssagkyndige ved udarbejdelse af stilstandsrapporten er jo netop tilsvarende ejendomme.

At ejendommens hanebånd er hævet - formentlig i forbindelse med indretning/ibrugtagning af 1. sal - er, ifølge vores bygningskonsulent, sædvanligt forekommende. Disse kan alene optage trykkræfter, men der er ved samme lejlighed opsat skunkvægge, der bevirker at den fri ikke understøttende del af spærret er formindsket. Ændringen indebærer derfor ikke en forringelse af de statiske forhold set i forhold til den oprindelige konstruktion.

…

Da ejendommen repræsenterer tidligere tiders byggeskik, er der efter vores opfattelse ikke tale om skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

…

Pkt. 2 - murtavle har sluppet

Husets tavl er udskiftet med gasbeton til erstatning af tidligere udmuring med mursten. Det kan ikke fastslås, hvorvidt der som følge heraf er sket en ændring af vinduesformaterne.

Den anvendte konstruktion med at isætte vinduer ved, at der blev opmuret omkring disse, og at fastholde dem ved en påsømmet klods på karmydersiden er en almindelig konstruktion for en bygning af den pågældende alder. Det er vores opfattelse, at vinduernes manglende funktionalitet ikke kan tilskrives den valgte udførelse, da belastningen er minimal.

Vores kunde anfører, at årsagen til, at vinduerne ikke kan åbnes er, at gasbetonen er lagt direkte ovenpå vinduerne, og dermed belaster disse. Dette er efter vores vurdering ikke årsagen hertil. Årsagen er, at vinduerne er malet til, hvilket også fremgår af tilstandsrapportens pkt. 4.1. med karakteren K2. Der henvises til side 5 i vedlagte bilag F. K2 markerer alvorlig skade. Videre kan vi henvise til sælgers oplysning i tilstandsrapportens side 9 om, at nogle af vinduerne ikke har været åbnet samt side 2 og 3 i sundhedsattesten (bilag F), hvoraf det fremgår at vinduer og døre er vurderet under middel og trænger til en generel renovering.

Det er således vores opfattelse at køber gennem tilstandsrapporten, sundhedsattesten og sælgers udtalelse er blevet gjort opmærksom på, at der er problemer med vinduerne, hvorfor retablering ikke dækkes over forsikringen jf. forsikringsbetingelsernes punkt 4.1.

Subsidiært gør vi gældende, at der ikke kan konstateres en skade på bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdig i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor forsikringen ikke dækker forholdet, jf. betingelsernes pkt. 3.

…

Pkt. 3 - råd i bærende konstruktion

Der er konstateret råd i husets bindingsværk, bjælkelag samt gavlbjælke. Der henvises til bilag C.

Forsikringen dækker ikke forhold vedr. råd, svamp samt insektskader i bindingsværket, da der er taget forbehold herom på policen.

På denne baggrund dækker forsikringen ikke de anmeldte skader.

Det er i øvrigt vores bygningskonsulents opfattelse, at enhver tømrer med respekt for sit fag kan foretage de nødvendige reparationer på en håndværksmæssig forsvarlig måde og som ikke vil indebære en svækkelse af de bestående konstruktioner. Udbedring af bjælkelaget vil således ikke medføre en svækkelse af de bestående konstruktioner, og der er ikke en nærliggende risiko for skade, jf. betingelsernes pkt. 3.

Imidlertid er såvel en bærende hovedskillevæg og tværskillevægge nedrevet af vores kunde inden besigtigelsen, hvorfor vi ikke er i stand til mere generelt at vurdere spørgsmålet om en eventuel svækkelse i forhold den oprindelige bygning, som er besigtiget af den bygningssagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

På baggrund heraf dækker forsikringen heller ikke dette forhold.

Forsikringen dækker dog udbedring af det konstaterede rådangreb i bjælkelaget mellem stue og 1. sal, herunder gavlbjælken. Rådangrebet ses i sammenføjningen med bindingsværkets toprem. Vi har ved brev af 21. februar 2003 bedt kunden indhente tilbud på udbedringen.

På baggrund af ovenstående må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning i videre omfang end hvad fremgår af vores brev af 21. februar 2003."

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?**

4.1 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:

Nævnet har gennemgået sagen og har efter de foreliggende oplysninger - navnlig henset til ejendommens alder sammenholdt med oplysningerne i tilstandsrapporten - ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning i større omfang end sket, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen