732/05

Den 26. september 2005 blev i sag nr. 65.609:

xxxxxx xxxx xxxxxxx xx
xxx xx xxxxxx
xxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, påstår selskabet tilpligtet at yde erstatning for en anmeldt skade på ejendommens balkon samt tagrende.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Klagerne var forinden sagens indbringelse for nævnet repræsenteret ved Willis Forsikringsmægler, som på vegne af klagerne bl.a. har anført:

> "Vi mener at skaden burde være beskrevet med karakteren K3, skaderne medfører tilsyneladende også skade på andre bygningskonstruktioner eller eventuelt karakteren UN da forholdet nok skulle undersøges nærmere. Om den bygningssagkyndige ved udarbejdelsen af tilstandsrapporten kunne have beskrevet skaden anderledes kan vi ikke vurdere, da han ikke må være destruktiv i sin undersøgelse af huset.
>
> Ejerskifteforsikringen dækker imidlertid skader hvis forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, uanset om den bygningssagkyndige havde mulighed for at beskrive skaderne anderledes eller ikke. Derfor mener vi at skaderne i forbindelse

med altanen i vestgavlen er en dækningsberettiget skade under ejerskifteforsikringen."

Af den i sagen fremlagte tilstandsrapport fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere. Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
...				
A	3.9 Andet: Altan	K2	1	Altangulvet hælder væk fra gavlen.
…				
	6.0 Gulvkonstruktion og gulve			
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1		Generelt fjedrer og knirker gulvene i stueetagen (fletparket). Især foran altandør på 1. sal knirker gulvet.
…				
	8.6 Tagrender/understrygning	K2		Tagrende ved vestgavl er revnet, og der er mindre bagfald.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar
1	A	3.9 Andet: Altan	Der er angiveligt tale om en nedbøjning i de bærende bjælker. Der kan vise sig behov for montering af forstærkning, f.eks. med en søjleunderstøtning midt på bjælkelaget."

Selskabet har ved skrivelse af 20/1 2005 til nævnet redegjort for sagen således:

"Vi skal indledningsvist beklage den lange ekspeditionstid, der har været i denne sag.

Efter en gennemgang af klageskemaet er det vores opfattelse, at vores forsikringstagere klager over forholdet vedrørende altanens konstruktion.

…

3. 65.609

Sagsfremstilling

Der er pr. 15. december 2000 tegnet ejerskifteforsikring hos os med forsikringsbetingelserne 0010. Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapporten dateret den 26. oktober 2000.

Vores forsikringstagere får den 20. oktober 2003 udarbejdet en udtalelse/vurdering fra JBO Arkitekt- & Rådgivende Ingeniørfirma (herefter kaldet JBO). Udtalelsen sender vores forsikringstagere til os ved brev af 28. januar 2004.

Vi sender den pågældende udtalelse til vores taksator F.H.N., der kommenterer den over for vores sagsbehandler J.F. ved internt brev af 17. marts 2004.

Herefter skriver vi til vores forsikringstagere den 18. juni 2004. Forholdet vedrørende altanen er omtalt i starten af brevet under skade nr. 605-5…

Efterfølgende modtager vi brev fra vores forsikringstagere af 19. juli 2004 med kopi af en ny udtalelse fra JBO af 8. juli 2004.

Vi beklager i vores brev af 22. september 2004 den lange ekspeditionstid og meddeler vores forsikringstagere, at vi ønsker at forelægge JBO's seneste udtalelse for vores taksator, hvorefter vi vil vende tilbage.

Ved brev af 27. september 2004 skriver vi på ny til vores forsikringstagere, idet vi ønsker at genbesigtige ejendommen.

Ved brev af 15. november 2004 afvises forholdet over ejerskifteforsikringen på ny.

Herefter indbringes sagen for ankenævnet.

Oplysninger om ejendommen

4. 65.609

Ejendommen er opført i 1958, og vi tillader os at forudsætte, at altanen er opført omkring år 1978, hvor der er givet byggetilladelse til balkon/altan ved husets vestgavl. Ejendommen er solgt pr. 15. december 2000 til vores forsikringstagere.

Af tilstandsrapportens pkt. 3.9 fremgår det, at 'Altangulvet hælder væk fra gavlen'. Forholdet har fået karakteren K2. Af note 1 hertil fremgår det, at 'Der er angiveligt tale om en nedbøjning i de bærende bjælker. Der kan vise sig behov for montering af forstærkning, f.eks. med en søjle understøtning midt på bjælkelaget'.

Af tilstandsrapportens pkt. 6.1. fremgår det, at 'især foran altandør på 1. sal knirker gulvet'. Dette forhold er nævnt med karakteren K1, der beskriver en mindre alvorlig skade, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Herudover fremgår det under pkt. 8.6, at 'Tagrende ved vestgavl er revnet, og der er mindre bagfald', hvilket har fået karakteren K2.

Det fremgår af tilstandsrapporten, at karakteren K2 beskriver en alvorlig skade, 'som medfører, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.'

Ejerskifteforsikringen

Forsikringen dækker aktuelle bygningsskader så som brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelser 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, jf. betingelsernes pkt. 3.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5. 65.609

Forsikringen dækker skader/skadesrisici som var til stede, da køberen overtog ejendommen.

Forsikringen dækker ikke forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for korrekt 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 og betydning i betragtning, jf. betingelsernes pkt. 5.1.

Argumentation

Ved vurderingen af, om der er en dækningsberettiget skade over ejerskifteforsikringen, jf. betingelsernes pkt. 3, skal konstruktionen vurderes i forhold til tilsvarende konstruktioner af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er vores opfattelse, at altanens konstruktion er sædvanlig i forhold til opførelsestidspunktet, der er fra omkring 1978, hvor der er givet byggetilladelse til udførelse heraf. En tidssvarende konstruktion - såfremt man ville lave en altan i dag - ville nok kræve en mere stabil løsning med f.eks. stålbeslag i stedet for den valgte konstruktion med en træklods, der er anbragt ovenpå jernbjælkerne. Vi henviser i den forbindelse til vores taksators kommentarer til udtalelserne fra JBO af 17. marts 2004.

Af JBO's vurdering fremgår det, at vores forsikringstagere 'har fået en ingeniør til at gennemse beregningerne, og at konklusionen var, at disse var korrekte.' Efterfølgende anfører JBO dog i brevet af 8. juli 2004, at 'der ikke er foretaget en egentlig eftervisning af samlingen mellem de udkragede stålprofiler og trækilerne, hvilket er den samling, der er årsagen til skaden.'

Vi kan hertil bemærke, at ud fra de foreliggende oplysninger, er der ikke noget, der tyder på, at altanen er lavet forkert henset til udførelsestidspunktet, samt at vores forsikringstagere må dokumentere, at der er en skade som defineret i betingelsernes pkt. 3.

Vi henviser til en tidligere afsagt kendelse fra Ankenævnet for Forsikring 58.613, der omhandler en lignende problemstilling omkring en altan. Heraf fremgår det, at denne altan var bygget og dimensioneret efter dagældende byggeskik, og at der på den baggrund ikke var tale om en dækningsberettiget skade over ejerskifteforsikringen.

Det er herudover vores vurdering, at problemet med, at altangulvet hælder som følge af behovet for understøtning, er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten. Det er derfor også vores opfattelse, at vores forsikringstagere på baggrund af tilstandsrapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning, hvilket vil sige det nødvendige behov for understøtning af altankonstruktionen.

Nedbøjningen i de bærende bjælker er efter vores vurdering forårsaget af anvendelsen af træklodser, som var sædvanlig byggeskik omkring 1978, hvor altanen blev etableret/bygget.

Vores bygningstaksator har besigtiget ejendommen, og han kan oplyse, at en søjle midt på bjælkelaget vil have en effekt, men at den ikke vil eliminere problemet. Det vil derfor være mere hensigtsmæssigt, hvis der i stedet opstilles en stolpe under hver af sidebjælkerne.

Det forhold, at den bygningssagkyndige i note 1 anfører, at understøtning fx kan foretages med en søjle midt på bjælkelaget, og det i stedet er mere hensigtsmæssigt med understøtning under hver af sidebjælkerne, medfører efter vores opfattelse ikke, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Det er jo netop kun et forslag til understøtning, foretaget ud fra den bygningssagkyndiges skøn, og det ændrer ikke ved, at vores forsikringstagere har fået oplyst, at der kan være behov for understøtning af konstruktionen.

Vi kan desuden bemærke, at karakteren K2 (alvorlig skade) oplyser, at bygningsdelens funktion vil svigte inden for overskuelig tid. Som tidligere anført i vores brev af 15. november 2004 til vores forsikringstagere, er der ikke siden ejendommens over-

tagelse den 15. december 2000 foretaget nogen form for understøtning eller udbedring af forholdet omkring altanen.

Da forholdet efter vores opfattelse er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten i forhold til såvel beskrivelsen, noten, samt karakteren, er forholdet direkte undtaget dækning, jf. betingelsernes pkt. 5.1.

Det er anført fra vores forsikringstageres rådgivere, JBO, i udtalelsen af 20. oktober 2003, at 'Ved belastning på balkonen, presses kilerne op i samlingen mellem skunkstolpen og spærhovedet, hvilket tydeligt ses ved det yderste udhængsspær, der gaber ca. 15 mm ned til oversiden af spærfoden. Det har ikke været muligt at se samlingerne over facademuren på nært hold. Dette vil kræve destruktive undersøgelser.

Denne påvirkning af samlingen mellem skunkstolpen og spærhovedet medfører, at tænderne i tandpladen presses skæve, med deraf følgende risiko for svækkelse af samlingerne. Svigtet i samlingen har medført den opståede skade i.f.a. deformationer i spærtræet m.v.'

Som anført i vores brev af 15. november 2004 har vi ikke ved vores tidligere besigtigelser af ejendommen kunnet konstatere, hvorvidt udhængsspærene skulle gabe ca. 15 mm.

Vi skal i den forbindelse anføre, at vi ikke har modtaget oplysninger om, at tagbelægningen skulle være utæt.

Såfremt forholdet undersøges nærmere ved det destruktive indgreb, som anbefales af JBO, er vi indstillet på at genbesigtige forholdet, og vurdere sagen på ny.

Hvis det skulle vise sig, at spærhovedet gaber, skal vi dog fastholde, at såfremt årsagen er behovet for understøtning af altangulvet, vil denne del under alle omstændigheder ikke være dækket af forsikringen.

JBO anfører desuden, at der er bagfald på tagrenderne som følge af altankonstruktionen. Vi kan bemærke, at dette forhold er nævnt i tilstandsrapporten under pkt. 8.6, hvoraf det fremgår, at 'Tagrende ved vestgavl er revnet, og der er mindre bagfald. Forholdet har fået karakteren K2, der beskriver en alvorlig skade. Da forholdet omkring bagfald på tagrenderne ved vestgavlen er nævnt i tilstandsrapporten, dækker vi ikke en udbedring heraf, jf. betingelsernes pkt. 5.1.'

Klagerne har hertil anført, at udskiftning af tagrender i vestgavlen ikke har afhjulpet problemet med oversvømmelse fra tagrenden. De gør i den forbindelse gældende, at det ikke er muligt at rette tagrenderne op. Videre har klagerne anført, at byggetilladelsen hidrørende fra 1978 relaterede sig til udnyttelse af tagetagen og således ikke balkon/altan. Klagerne har desuden anført, at de er indstillet på at få foretaget yderligere destruktive indgreb.

Heroverfor har selskabet ved skrivelse af 14/3 2005 til nævnet anført:

"Vedrørende byggetilladelsen fremgår det af vores forsikringstageres brev af 8. februar 2005, at der ikke er indhentet byggetilladelse til opførelsen af balkonen/altanen, men alene til udnyttelse af 1. salen. Vi kan hertil bemærke, at det fremgår af det bilag, der er vedlagt O.'s notat af 20. oktober 2003, at der er tale om 'detalje ved spærfod/balkon', og af samme fremgår med et stempel, at 'Henhører til byggetilladelse af 12. dec. 1978', samt 'Denne tegning er i overensstemmelse med det udførte byggearbejde.' (Med pile og anden skrift har O. så skrevet på tegningen, hvor problemet skulle være på altanen.) Ud fra den pågældende tegning, har vi tilladt os at forudsætte, at altanen/balkonen var lavet i 1978, samt var omfattet af den pågældende byggetilladelse, men hvis vores forsikringstagere har andre papirer, der giver andre oplysninger, hører vi gerne nærmere.

Vi kan dog bemærke, at uanset om der er givet byggetilladelse til opførelsen af balkonen/altanen eller ej, er det fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke er dækket af ejerskifteforsikringen. Vi kan i den forbindelse tilføje, at forsikringen ikke dækker ulovlige bygningsindretninger, jf. betingelsernes pkt. 5.2.

Vi har noteret os, at vores forsikringstagere er åbne for at få foretaget yderligere destruktive indgreb, samt at de mener, at vi skal betale for sådanne eventuelle yderligere undersøgelser. Vi er ikke klar over, hvilke indgreb, der her tænkes på, men kan oplyse, at det påhviler vores forsikringstagere at sandsynliggøre, at der foreligger en dækningsberettiget skade. Såfremt der ønskes foretaget destruktive indgreb, påhviler det vores forsikringstagere at foretage dette, herunder at bekoste udgifterne. Såfremt der i forbindelse hermed skulle vise sig en dækningsberettiget skade, er vi dog indstillet på at dække rimelige udgifter til undersøgelsen.

Ud fra de foreliggende oplysninger, må vi dog fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning til understøttelse af altan m.v."

Selskabet oplyser efterfølgende, at der mellem parterne foreligger enighed om, at der er byggetilladelse til hele overetagen, herunder balkon/altan, og at der således ikke er tale om en ulovlig konstruktion.

Af ovenfor omtalte rapport udfærdiget af JBO og dateret den 20/10 2003 fremgår bl.a.:

"**Balkon ved vestgavl**

I forbindelse med etablering af overetagen er der udført en balkon langs hele vestgavlen. Balkonen er ophæng i 3 stk. HEB-profiler, der er ubehandlede og korroderede. De to af profiler er placeret i flugt med facaderne ovenpå spærfoden. … Disse stålprofiler er 'fastholdt' med trækiler mellem overflangen og undersiden af spærhovedet hhv. skunkstolpen. Denne løsning med kilerne er tilsyneladende udført ved alle udhængsspær og ved et spær ca. 2,0 meter fra gavlen.

Det sidste stålprofil er tilsyneladende monteret oven på den oprindelige indvendige væg, og er således ikke midt udfor balkonen.

Oversiden af balkonen hælder kraftigt væk fra bygningen.

Ved belastning på balkonen, presses kilerne op i samlingen mellem skunkstolpen og spærhovedet, hvilket tydeligt ses ved det yderste udhængsspær, der gaber ca. 15

mm ned til oversiden af spærfoden. Det har ikke været muligt at se samlingen over facademuren på nært hold. Dette vil kræve yderligere destruktive undersøgelser.

Denne påvirkning af samlingen mellem skunkstolpen og spærhovedet medfører at tænderne i tandpladen presses skæve, med deraf følgende risiko for svækkelse af samlingen. Svigtet i samlingen har medført den opståede skade i f. a. deformationer i spærtræet m.v.

Svigtet i samlingen medfører endvidere, at de sidste ca. 1,5 meter af tagrenden, ved begge facader, iflg. bygherren har kraftigt bagfald, hvilket - i visse perioder - medfører, at vandet løber udover tagrenden.

Efter vor opfattelse har det ikke været muligt for den nuværende ejer, at kunne se dette svigt i bygningsdelen, hvorfor vi umiddelbart vurderer, at der er tale om en såkaldt 'skjult fejl'.

Vi anbefaler, at spærene løftes på plads og at samlingerne forstærkes således at balkonen igen er intakt og tagrenderne derved før det korrekte fald.

En overfladebehandling af HEB-profilerne bør overvejes."

Af rapport dateret den 8/7 2004 og ligeledes udfærdiget af JBO fremgår bl.a.:

"I forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporten har det givetvis ikke været muligt, at konstatere årsagen til sætningerne i balkonen - dette ville nemlig kræve destruktive undersøgelser. Man har derfor ikke haft mulighed for at vurdere svigtets alvor - i yderste konsekvens en sammenstyrtning af balkonen.

Af tilstandsrapporten fremgår, iflg. den nuværende ejer, at den bygningssagkyndige anbefalede, at der blev opsat en 'søjleunderstøtning midt på bjælkelaget'. Efter vor opfattelse vil det ikke være tilstrækkeligt, at montere en søjleunderstøtning midt på 'bjælkelaget', da dette ikke vil eliminere problemet - man vil muligvis kunne oprette

balkonen på midten, men hvad så med området i siderne, ved facaderne ... ? Denne understøtning vil ligeledes vanskeliggøre anvendelsen af området ved terræn.

Tilstandsrapporten foreskriver endvidere, at 'der er tale om en udbøjning', hvilket ikke vurderes at være korrekt, da der efter vor opfattelse snarere er tale om et svigt.

Tryg anfører, som også anført i vort brev af 20.10.03, at der en ingeniør har gennemgået de statiske beregninger. Det skal i denne forbindelse iagttages, at der ikke er foretaget en egentlig eftervisning af samlingen mellem de udkragede stålprofiler og trækilerne, hvilket er den samling, der er årsagen til skaden.

Det er vor vurdering af den udførte løsning med trækilerne ikke er hensigtsmæssig, da de skal overføre en betydelig last. Der burde være valgt en anden løsning. Ligeledes er stålprofilerne ej heller overfladebehandlede, hvilket også kan være en medvirkende årsag til svigtet.

Af rapporten fremgår det, iht. det oplyste, at bygningsdelen har fået karakteren K2. Burde karakteren have været K3 eller måske snarere UN (=undersøges nærmere)…?"

Nævnet har fået forevist billeder.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**5. Forsikringen dækker ikke**

5.1

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.

5.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter …"

Nævnet udtaler:

Klagerne blev ved tilstandsrapporten gjort bekendt med, at altangulvet hældte væk fra gavlen, at der angiveligt var tale om en nedbøjning i de bærende bjælker, og at der kunne vise sig behov for understøtning. Forholdet blev betegnet som en alvorlig skade. For så vidt angik tagrenderne blev klagerne advaret om, at disse havde et mindre bagfald.

Efter det oplyste om, at klagerne i ca. 3 år ikke foretog sig noget til udbedring af skaden vedrørende altanen, og da nævnet ikke finder grundlag for at antage, at problemerne ikke vil kunne løses ved en understøtning af altanen, finder nævnet, at der ikke foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Herefter

b e s t e m m e s:

_____

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen