766/07

Den 8. marts 2007 blev i sag nr. 69.116:

xxxxx xxxxxxx
xxxxx xxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxx

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 med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for to anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand, ligesom forholdene er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning.

Klagen til nævnet vedrører følgende forhold:
1. Lodret revne i murværket ved sammenbygning mellem hovedbygning og tilbygning.
2. Revner i murværk over vindue/dørparti.

Det fremgår af sagen, at klageren ved købsaftale underskrevet ultimo juni 2004 købte den omhandlede ejendom, der er opført i 1903, for ca. 2,8 mio. kr. Forud for købet modtog klageren salgsmateriale, hvoraf det bl.a. fremgår, at der er tale om et "håndværkertilbud", samt at ejendommen "trænger til gennemgribende renovering". Ejerskifteforsikringen, der blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 18/6 2004, trådte i kraft den 1/7 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Boligen er opført i god kvalitet og vedligeholdelsesstanden er mindre god. Der må regnes med både genopretning og istandsættelse før almindelig vedligeholdelse kan påregnes. Ejendommen har gennemgået en del om- og tilbygninger, delvist udført som selvbyg. Ikke alle konstruktionerne kan forventes at være udført håndværksmæssigt korrekt.

…

		Ja	Nej	Bygning
Bemærkninger				
…				
2.	Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	***A***

…

Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:

Ad 2: ... Der tages forbehold for ydervægge grundet beplantning.

…

Karakterskala:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader
UN: Bør undersøges nærmere

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
A	***Beboelse***			
…				
A	***3.0 Yder- og indervægge***			
	3.1 Facader/gavle	*K1*		*Der er områder med porøse og delvis udfaldne fuger på facade.*
				Der er områder med revnedannelser i murværk
		K3		*Murværk ved tagudhæng og gavle har frostskader.*

…

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

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
4	*A*	*8.5 Udv. træværk v. tag*	*Forholdet bør udbedre for at forhindre fugt- og frostskader samt angreb af murbier.*"

I tilknytning til tilstandsrapporten blev der udfærdiget SundhedsAttest, hvoraf det bl.a. fremgår, at ejendommens vedligeholdelsesstand er mindre god. Ifølge attesten er der "reparations- og vedligeholdelsesarbejder, som skal udføres, førend almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig".

Efter overtagelsen af ejendommen konstaterede klageren de omhandlede revner i murværket, som herefter blev anmeldt til hendes villaforsikring, der ligeledes er tegnet i det indklagede selskab. Den 17/5 2005 blev ejendommen besigtiget af selskabets bygningstaksator.

Af skrivelse af 18/5 2005 fra selskabets bygningstaksator til klageren fremgår:

"Under besigtigelsen kunne jeg konstatere sætningsrevner ydermur.
Facade er opbygget som en dobbelt teglstensmur med udvendigt facadepuds.
Facader har tidligere været bevokset med vedbend.

Vest facade:
Revne på vestfacade i overgang til tilbygning. Lodret revne i hele facadens højde.
Revnen er af ældre dato og er formentlig fremkommet pga. manglende I utilstrækkelig tilslutning mellem nyt og gammelt murværk.
Skaden er ikke omfattet af forsikringen

Nord facade:
Revne på nordfacade i facademur mellem vinduesparti i stue og vindue på 1. sal.
Vinduesparti er udskiftet for nyligt, og i denne forbindelse er der ikke konstateret svækkelse i bærende træbjælker og vindue.

Revnen er af ældre dato og er typisk sætningsskade i brystningsmur mellem 2 stk. vinduer, da murværket er svagere i dette område, end i murfelter uden vinduer.
Skaden er ikke omfattet af forsikringen

Sætningsskader i murværk og fundament dækkes kun, når disse er en direkte følgeskade af en anden dæknings berettiget skade.

Vi betragter hermed skaden som afsluttet."

Den 23/5 2005 anmeldte klageren sætningsrevnerne over ejerskifteforsikringen. Til brug for sagens behandling anmodede selskabet samme dag klageren om at fremsende diverse dokumenter.

Bilagt skrivelse af 11/7 2005 fremsendte klageren de ønskede dokumenter, herunder tilbud fra håndværker. Det fremgår af det medsendte tilbud fra murerfirmaet J.B., at udbedringen af de anmeldte forhold vil beløbe sig til i alt 27.860 kr. ekskl. moms.

Ejendommen blev den 28/9 2005 besigtiget af selskabets ejerskiftetaksator. På baggrund af besigtigelsen afviste selskabet at yde forsikringsdækning, hvilket taksatoren meddelte klageren ved skrivelse af 5/10 2005. Af denne skrivelse fremgår:

"**Oplysninger om skaden:**
Ejendommen besigtiget i forbindelse med anmeldelse af 2 sætningsrevner i facader.

Ved besigtigelsen kunne følgende registreres:

I sammenbygning mellem hovedbygning og tilbygning er der en lodret revne gående fra sokkel til tagfod. Det blev oplyst, at der er udbedret en revne i kældervæg.

Bevægelsesrevner ved sammenbygninger ses ofte og er ikke at forveksle med sætningsrevner.
...

Forholdet er ikke dækket af din forsikring jf. forsikringsbetingelserne afsnit 4, stk. 4.1.

Forhold der er nævnt i tilstandsrapporten er ikke dækket af forsikringen, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten.

...

Det vurderes at forholdet er klart beskrevet. Der er tale om en bevægelsesrevne der løbende skal vedligeholdes.

Revner i gavl over dobbelt havedør er opstået i forbindelse med ændring af konstruktionen ved udtagning af vinduer og murpiller.

Skader der er opstået efter forsikringens ikrafttrædelse er ikke omfattet af forsikringen.

Det skal som oplyst ved besigtigelsen anbefales, at lade oplægge en bjælke over dørhul idet jeg vurderer, at der er fare for sammenstyrtning."

I e-mail af 24/11 2005 fra klageren til selskabets taksator hedder det:

"Som vi aftalte i telefonen har jeg nu fået scannet billederne, så jeg kan sende dem til dig elektronisk.

Vi talte om konstruktionen på det gamle vindue og jeg er sikker på at der er sket en misforståelse. Jeg vedhæfter her et billede (*Konstruktion, køkkenvindue*) af den konstruktion, der er i vores køkkenvindue. Denne konstruktion har en helt klar murpille som i et omfang støtter muren over vinduet.

Det vindue som vi har lavet om til et dørparti, i den nordvendte gavl, havde dog en anden konstruktion som ikke havde bærende murpiller. Denne konstruktion var en træramme med udhulninger der var fyldt op med mursten og mørtel og havde således ikke nogen form for bærende funktion. Se billede af gavlen. (*vindue*)

Som vi yderligere talte om i telefonen, så har vi fundet et billede (*vindue*) fra før isætningen af døren. Dette billede har jeg nu fået scannet ind, og det er klart at revnen var der allerede da det gamle vindue sad i. Jeg har forsøgt at tegne revnen ind på to billeder (*Kopi af vinduestreg og hul 2*), så det er nemmere at se hvad der er revne og hvad der er beplantning på bygningen. Vedhæftet er også billederne uden tegning.

På dette billede der er taget efter vores telefonsamtale er det tydeligt at se revnen.

Jeg er sikker på at ovenstående stiller sagen i et nyt lys, hvorfor jeg er glad for at du vil se på sagen med nye og friske øjne."

Den 7/12 2005 fremsendte klageren ny e-mail til selskabets taksator. Af denne skrivelse fremgår:

"Med henvisning til vores samtale i går har vi nu konsulteret murermester J.B. fra murerfirmaet af samme navn. Se endvidere tidligere fremsendte tilbud fra samme firma, for at få det lavet.
Han er ikke i tvivl om at konstruktionen er som på 1. sal med muret stik over dørpartiet, men kan jo ikke give nogen garanti. Løsningen mener han er at banke pudsen ned over dørpartiet, så det kan ses med selvsyn.

Mureren er yderligere ikke i tvivl om at tidligere vinduesparti ikke var en bærende konstruktion.

Vores spørgsmål er nu: Hvis der er stik over dørpartiet, hvad er jeres stillingtagen så i sagen?"

Ved skrivelse af 2/1 2006 fastholdt selskabets taksator det tidligere meddelte afslag på forsikringsdækning.

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvorfor hun ved skrivelse af 29/1 2006 anmodede selskabet om at revurdere sagen.

Selskabet fastholdt afgørelsen, hvilket blev meddelt klageren ved skrivelse af 22/2 2006. I skrivelsen oplyste selskabet bl.a., at det var uden betydning, om der var muret stik over vindues-/dørpartiet eller ej.

Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende. Til støtte herfor har hun i klagen til nævnet anført, at forholdene er mangelfuldt/forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 3/5 2006 til nævnet bl.a. anført:

"**Oplysninger om ejendommen**

Ejendommen er opført i 1903. Vi kender p.t. ikke alderen på tilbygningen, men vores bygningstaksator vil skønne den til at være 40-50 år gammel.

...

Argumentation

1. Lodret revne i murværket ved sammenbygning mellem hovedbygning og tilbygning

Vores taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at der var en lodret bevægelsesrevne i sammenbygningen mellem hovedbygning og tilbygning. Det var hans klare opfattelse, at revnen ikke var en sætningsrevne, men alene en bevægelsesrevne.

Det er sædvanligt, at der kan konstateres bevægelsesrevner, hvor 2 bygninger er bygget sammen, idet materialerne vil bevæge sig forskelligt, når de er opført på forskellige tidspunkter. Bygningerne vil derfor ikke arbejde helt på samme måde ved påvirkninger fra varme, kulde, fugt eller andre almindelige vejrlige påvirkninger.

Revnerne skal blot udbedres i forbindelse med den almindelige vedligeholdelse af bygningerne.

Det er herudover vores opfattelse, at den lodrette revne ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi kan i den forbindelse bemærke, at der er tale om en ældre ejendom.

Ud fra de foreliggende oplysninger er der derfor ikke en skade jf. betingelsernes afsnit 3.

...

Henset til bemærkninger i tilstandsrapporten, anser vi ikke forholdet for klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Hertil kommer oplysningerne i salgsopstillingen m.v. der gør, at vores forsikringstagere må påregne renovering udover almindelig vedligeholdelse.

Selvom der var en skade, jf. betingelsernes afsnit 3, ville forholdet derfor være undtaget dækning, jf. betingelsernes pkt. 4.1.

Hertil kommer, at vores forsikringstagere havde kendskab til revner, og at ejendommen skulle renoveres gennemgribende før almindelig vedligeholdelse, jf. betingelsernes pkt. 4.4.

...

2. Revner i murværk over vindue/dørparti i nordgavl

Vi har modtaget 2 fotos fra vores forsikringstagere fra før udskiftning af vinduet. Fotoerne er mærket med 9 5 '04 og 10 2 '04, hvilket må svare til datoerne 5/9-04 og 2/10-04.

Ud fra fotoet af 5. september 2004, har vi svært ved at konstatere, om der var revner over vinduet. Vores forsikringstagere har på kopi af fotoet af 5. september 2004 indtegnet to revner over vinduet. Den ene revne skulle være i højre side og den anden revne i venstre side. Revnen på venstre side går ikke helt ud til hjørnet, men starter lidt inde over vinduet. Vi vil lægge til grund, at de to mindre revner har været der på tidspunktet for overtagelsen.

På fotoet af 5. september 2004 kan man se, at der er tre lodrette søjler/piller, der deler vinduet op i 4 mindre vinduer. Disse piller virker næsten lige så brede som vinduerne.

På fotoet af 2. oktober 2004 står vores forsikringstager, hvor murværket under vinduet er ved at blive banket ned. Fotoet viser også, at mens dette arbejde pågår, er vinduets stabiliserende trækonstruktion fjernet. Der kan ikke konstateres nogen form for støtte af murværket over vinduet under arbejdets udførelse.

De tre lodrette trærammer/piller var efter det oplyste fyldt med mursten og mørtel, og de var derfor udfyldt som murede piller. Vores taksator har herudover oplyst, at vinduets trækonstruktion i øvrigt var meget kraftig, og det er vores taksators klare opfattelse, at hele vindueskonstruktionen har virket som et bærende element. Se i den forbindelse vores forsikringstagers foto af 5. september og 2. oktober 2004.

Sådan som revnerne så ud ved overtagelsen af ejendommen anser vi dem ikke for at opfylde skadedefinitionen i betingelsernes afsnit 3, også henset til, at der er tale om en ældre ejendom. Herudover mener vi ikke, at revnerne er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, eller i de øvrige oplysninger, der forelå i forbindelse med handlen, jf. betingelsernes pkt. 4.1.

...

Efter vores opfattelse havde vinduet en bærende funktion for murværket over vinduet. Den klare forværring af revnerne skyldes, at vindueskonstruktionen blev fjernet, og at murværket under vinduet blev banket ned, uden at der var foretaget nogen form for understøtning af murværket over vinduet, og uden at der blev foretaget understøtning før isætning af dør.

Se i den forbindelse vores taksators nærbillede af revnen over døren. Den revne, der starter i venstre side, begynder nu helt ude i hjørnet, hvor døren starter. Den mindre revne til venstre, som vores forsikringstagere har tegnet ind på kopi af fotoet, startede lidt indenfor døren/vinduet. Man kan svagt ane en mindre revne lidt indenfor

til venstre, som må være en del af den revne, som vores forsikringstagere har tegnet op på fotoet.

Vi anser det som følge heraf ikke sandsynliggjort, at omfanget af den nuværende revne var til stede, eller at der var nærliggende risiko for at denne forværring ville opstå af sig selv, da vores forsikringstagere overtog ejendommen. Vi kan i den forbindelse bemærke, at der er tale om en ældre ejendom.

Det er i øvrigt vores opfattelse, at vores forsikringstagere ud fra de øvrige oplysninger, der forelå inden overtagelsen af ejendommen, havde fået oplysninger om, at ejendommen trængte til gennemgribende renovering."

Hertil har klageren i skrivelse af 21/5 2006 til nævnet bemærket:

"Vi mangler en forklaring på at Trygs taksator, S.E.M., som besigtigede skaderne den 17. maj 2005, har udtalt at skade i nord facade er af ældre dato. Og hvorfor skaden ved besigtigelse den 28. september 2005 af taksator S.M., menes at være opstået efter udtagning af vindue?

Der nævnes fra Trygs side at tilstandsrapporten tager forbehold for beplantning på ydervægge. Det mener vi er en klar ansvarsfralæggelse fra den byggesagkyndiges side, da al beplantning var beskåret ned til lige over vinduerne i stueplan. Det har krævet at den byggesagkyndige skulle besigtige facaderne fra en stige, men det er vel også en selvfølge og en del af en almindelig besigtigelse? Da begge skader går helt op til tagryg og den i nordfacaden går gennem sålbænk i vindue på 1. sal, burde skaden være opdaget af den byggesagkyndige. Vi mener at forholdet er klart forkert beskrevet.

Den billeddokumentation. der tidligere er henvist til er alt sammen af vindues-/dør partiet i stueplan, men i virkeligheden er billede materialet at vinduet på, 1. sal lige så relevant. Vi har adskillige billeder af vinduet på 1. sal.

Tryg henviser flere gange til at vindueskonstruktionen har været bærerne. Vi har talt med flere murere som alle siger at et vindue ikke må være den bærerne konstruktion og at det aldrig har været fremgangmåden, heller ikke i 1928 eller der omkring da tilbygningen blev lavet (mønt fra 1928 blev fundet ved udtagning af vindue). Endvidere kan det nævnes at det er en tømrer med mere end 40 års erfaring som har nedtaget og isat nyt vindues-/dørparti, Det er efter vores mening meget usandsynlig at vi selv skulle have frembragt eller forværret skaden,

Der henvises ydermere til en K3'er vedr. 'murværk ved tagudhæng og gavle har frostskader'. Her kan vi tilføje, at dette intet har at gøre med de anmeldte skader, denne bemærkning er henledt til den synlige kant af mursten som er hele vejen rundt på huset under tagudhæng.

Mht. lodret revne i murværk på vestfacade, henholder Tryg sig til at det ikke er en sætningsskade. Vi skal ikke kunne sige hvad den rigtige benævnelse af denne skade er. Vi kan blot konstatere at den går fra sokkel til tagryg og burde være beskrevet med en anderledes bemærkning end en generel bemærkning om revnedannelse i murværk.

Som afslutning på ovennævnte kan vi bemærke, at det vi anfægter i Trygs afvisning af sagen, er at den byggesagkyndige skal slippe af sted med at skrive EN enkelt og MEGET generel bemærkning 'at der er områder med revnedannelse' uden at kommentere yderligere på om der et nord, syd øst eller vest, højt eller lavt.

Da Tryg selv påpeger at der er fare for sammenstyrtning, er det vores opfattelse at karakteren over vinduesparti i nordfacade burde være benævnt med en K3'er i tilstandsrapport."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 12/7 2006 til nævnet anført:

"Vores taksatorers vurdering

Vores forsikringstagere har bl.a. ønsket en forklaring på hvorfor vores taksator, der besigtiger villaskader, ikke havde samme vurdering af, hvornår revnerne over vindues-/dørparti var opstået, som den vurdering vores ejerskiftetaksator havde.

Vi kan oplyse, at vores villataksator skulle se, om revnerne over vinduet/dørpartiet kunne være en direkte følgeskade af en anden dækningsberettiget skade, og kun i tilfælde heraf, kunne der være mulighed for at få dækket revnerne over villaforsikringen.

Da vores villataksator ved besigtigelsen fik oplyst, at der ikke var noget nedbrud i bærende træbjælker, var forholdet helt klart ikke omfattet af villaforsikringen. Da selve skaden ikke var omfattet af forsikringen, ville eventuelle følgevirkninger (revnerne i muren over vinduet) så meget desto mindre være omfattet af villaforsikringen. Vores villataksator fandt derfor ikke grundlag for at foretage en nærmere undersøgelse af revnerne.

Vores villataksator har derfor ikke undersøgt revnerne i samme omfang som vores ejerskiftetaksator S.M.

Vi kan samtidig tilføje, at vores ejerskiftetaksator S.M. - udover at være bygningskonstruktør - er uddannet murer, hvorfor han har særlig viden omkring murværk.

Vores ejerskiftetaksator har således foretaget en mere omhyggelig undersøgelse af selve revnerne. Vores forsikringstagers foto af 5. september og 2. oktober 2004, samt vores forsikringstagers påtegning af revner herpå, viser da også, at de større revner først er kommet efter vores forsikringstageres udskiftning af vinduespartiet.

Konklusion

Vi må fastholde, at det er vores ejerskiftetaksators vurdering, der er den korrekte, samt at vores forsikringstagere ikke har sandsynliggjort, at de større revner over

vindues/dørpartiet var til stede ved overtagelsen af ejendommen, jf. betingelsernes afsnit 3.

Vi fastholder derfor vores tidligere stillingtagen i sagen.

Vinduer med bærende konstruktion

Vores forsikringstagere oplyser, at vindueskonstruktioner aldrig kan udgøre en del af den bærende konstruktion for murværk over vinduer, hvorfor den manglende understøtning af murværket over vinduet ikke kan have udløst revnerne.

Af Byg-erfa erfaringsblad 01 12 27 'Ældre trævinduer - vedligeholdelse og istandsættelse' fremgår af 2. spalte på side 1:

'*Man skal være varsom ved udskiftning af indmurede vinduer, da de kan indgå i understøtningen af murværket.*
Vær især opmærksom, hvis de overliggende stik er lave, da der her kan opstå revner i murværket ved vinduesudskiftning.'

Konklusion

Blandt andet på den baggrund må vi fastholde, at vinduet har indgået som en bærende del af understøtningen af murværket over vinduet/dørpartiet, og at revnerne opstod da dette blev fjernet, uden at der blev etableret nogen form for understøtning."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, 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 forbyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

...

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.

...

4.4

Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende de nævnte revners art, omfang og årsag. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted

for nævnet, men i givet fald må foregå ved domstolen, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann