769/07

Den 10. april 2007 blev i sag nr. 69.491:

xxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxxxxx xx
xxxx xxxxx

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 ved sin repræsentant over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at dække skaden med henvisning til, at der på overtagelsestidspunktet ikke var en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at problemet først er opstået efter, at klager har foretaget ændring af konstruktionen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er en bindingsværkskonstruktion opført i 1680, og at klageren erhvervede ejendommen pr. 1/6 2005 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 8/3 2005. I tilstandsrapporten er angivet:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	UN	Partiel nedbrydning af stråtag på ældre bygningsdel.
	8.8 Spær og lægter	K1	Tagkonstruktion på loftrum og i skunk ses angrebet af borebiller - angrebet vurderes til inaktiv. Note: Ovennævnte er forventelig udfra ejendommens alder og konstruktion.

8.12 Isolering	K1	Isoleringen ses mangelfuld og uregelmæssig i skunkrum mod nord. Note: Det skønnes at ved en tilretning af isoleringen vil man opnå en varmebesparelse."

I et tillæg til tilstandsrapporten er angivet:

"**1. Skønnede restlevetider for grundlæggende bygningsdele, for beboelsesdelen:**

Bygning	Bygningsdel	Restlevetid	Bemærkning
…			
A	8. Tagkonstruktion	6-10	Tagbelægning - Stråtag"

Den 15/9 2005 anmeldte klageren, at der var konstateret svækkelse i tagkonstruktionen. Ved skrivelse af 25/10 2005 til klageren meddelte selskabet efter en besigtigelse afslag på dækning. Af skrivelsen fremgår:

"Vor taksator beskriver forholdet samt årsagen hertil således:

Ved besigtigelsen blev ejendommen, som er opført i år 1680, fremvist og inspiceret.

Ejendommen er opført i bindingsværkskonstruktion. Tagdækningen er et stråtag.

I forbindelse med en totalrenovering er al indmad fjernet, både i stueetagen og på 1.sal.

Spær, lægter og underkant stråtag er nu helt synligt.

Det kan konstateres, at tagkonstruktionen, fodremme med videre er angrebet af blandt andet borebiller og råd.

Afstanden mellem spær er, som altid i konstruktioner med stråtag, en spinkel konstruktion med stor afstand mellem spærfag, ca. 1,85 m.

Konstruktionen afviger dog ikke nævneværdigt fra tilsvarende intakte bygninger af samme alder og samme konstruktion.

Det forhold, som nu kan ses i det frilagte tagrum er alene opstået, fordi der nu foretages ændringer af ejendommen."

Klageren svarede ved mail af 25/10 2005 til selskabet:

"Sagen er jo at der er foretaget væsentlige fejlagtige bygnings- og konstruktionsmæssige ændringer såsom erstatning af spær med lægter, oversavet spærkonstruktioner, manglende fastgøringer til tagrem, manglende understøtning ved kviste osv osv. Sådan tror jeg ikke huset er født for 325 år siden! Og jeg er af den overbevisning af at vi må være dækningsberettiget - Jeg har bl.a. overfor Jeres taksator nævnt udsk. af ulovlige vand og elinstallationer, defekte kloakledninger osv hvor jeg fik at vide at det skulle den alm villaforsikring dække - hvad med vores ekstra sikring??

At Jeres taksator på stedet giver mig det indtryk at der er tale om dækning af i hvert fald dele af nævnte fejl kombineret med den lange ventetid på et svar fra Jer gør ikke helhedsindtrykket af samarbejdet med Tryg bedre. Tværtimod vil jeg mene der er tale om en direkte misinformation i relation til rådgivning om en ejerskifteforsikring for hvad i alverden skal denne så dække??"

Selskabet har efter yderligere korrespondance fastholdt afslaget på dækning.

Nævnet har fået forelagt de af klageren fremlagte fotografier.

Klageren har ved sin repræsentant over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende den anmeldte skade som dækningsberettigende. Af klageskrivelse dateret 11/5 2006 fremgår:

"I forbindelse med renovering af 1 salen vælger vi at omisolere alle ydervæggene og i forbindelse med demontage af eks. gipsplader samt opstillede lette skillevægge konstaterer vi flere fejl og mangler, gående især på følgende:

Hovedspær skåret over ved vinkelbygning
Div. spær erstattet med taglægter
Ingen forstærkning over kviste
Manglende tagrem

Efter at have konstateret div graverende fejl henvendte vi os til en rådgivende bygningsingeniør, som efterfølgende udtalte, at uden de lette gips skillevægge ville især taget omkring kvistene være styrtet sammen, hvilket naturligvis bekymrede os meget.

Vi henvendte os naturligvis til Tryg, der var urimelig lang tid om at sende en taksator ud for besigtigelse. Da taksator endelig havde besigtiget og taget div billeder udtalte han, at han sagtens kunne se problematikken og ikke umiddelbart så nogen hindring i, at Tryg skulle deltage i reparationsarbejdet uden at taksatoren dog ville love at hele istandsættelsen ville blive betalt.

Igen efter meget lang tid og masser af henvendelser reagerede Tryg så endelig med en komplet afvisning af vores henvendelse.

Et er at vi i ventetiden fra Tryg gik fuldstændig i stå med det videre forløb på 1 salen og måtte udføre arbejderne om vinteren, et andet er Tryg's forretningsgang omkring sagen."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 7/8 2006 til nævnet anført:

"**Vedrørende vores sagsbehandling**

Vores forsikringstager har ved sin henvendelse til Ankenævnet for Forsikring klaget over vores sagsbehandling, idet han finder, at denne har været meget langsommelig. Vi skal beklage vores forsikringstagers oplevelse af sagsbehandlingstiden, men vi har imidlertid ikke været i stand til at behandle sagen hurtigere. Besigtigelse af ejendommen, udarbejdelse af taksatorrapport, vurdering af forholdet samt meddelelse af vores afgørelse har fundet sted inden for en måned fra vores modtagelse af de for sagsbehandlingen nødvendige dokumenter.

Vores forsikringstager oplyser endvidere, at vores taksator E.A. ved sin besigtigelse skulle have udtalt, at han ikke så noget til hinder for, at Tryg skulle deltage i udgifter-

ne ved reparationsarbejdet. Vi står uforstående over for denne oplysning, idet E.A. klart afviser, at han på nogen måde skulle have givet vores forsikringstager grund til at tro, at forholdet var dækket af forsikringen. I den rapport E.A. udarbejdede samme dag, afviser han entydigt, at der er tale om en skade, som opfylder definitionen i betingelserne for ejerskifteforsikringen.

Vedrørende tagkonstruktion

Huset er opført i 1680 efter gængs byggemetode. Ifølge taksator E.A. er det korrekt, at der er repareret på tagkonstruktionen. Reparationerne er udført på sædvanlig vis, og det vurderes ikke, at tagkonstruktionen er svækket som følge af de udførte reparationer.

I sin klage til Ankenævnet for Forsikring påpeger vores forsikringstager en række forhold, herunder hovedspær, der er skåret i, spær, der er erstattet med taglægter, ingen forstærkning ved kviste og manglende tagrem.

Vi mener ikke, at disse forhold udgør konstruktionsfejl. Som nævnt ovenfor er taget repareret i tidens løb, og konstruktion vurderes at have været stabil ved vores forsikringstagers overtagelse af ejendommen. Stråtaget er flettet sammen og bundet med bindere, hvorfor det er vores vurdering, at det er uden betydning, om man har brugt taglægter ved en reparation i stedet for spær. Med hensyn til påstanden om, at der mangler forstærkning over kviste, er det vores vurdering, at de skillevægge, der var opsat, netop udgjorde den nødvendige forstærkning og stabilisering af konstruktionen. Det er derfor først i forbindelse med vores forsikringstagers fjernelse af disse vægge, at konstruktionens stabilitet svækkes.

Det er således vores klare vurdering, at der ved vores forsikringstagers overtagelse af ejendommen hverken var tale om en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen.

Efter overtagelsen har vores forsikringstager selv valgt at ændre bygningens konstruktion ved at fjerne skillevægge og beklædninger. Dette er ikke tilrådeligt i en

ejendom af pågældende type fra 1680, da indgrebet oftest vil indebære en væsentlig svækkelse af konstruktion."

Hertil har klagerens repræsentant i skrivelse af 5/12 2006 til nævnet anført:

"• Taksatorens udsagn er korrekt og det bliver som altid påstand mod påstand, men næsten ordret kan jeg personligt citere taksator for at have udtalt følgende: '*Du får jo ikke dækket alle dine udgifter for renoveringen af 1. salen, men der er da klart tale om tydelige fejl og mangler som huset ikke har været forsynet med fra start, bl.a. og især manglende spærkonstruktioner, manglende forstærkninger over kviste, overskårne spærkonstruktioner på tilbygning m.m. - og tilføj du allerede de udførte reparationer med kloak, vand og elinstallationer, det er muligvis ikke for sent at anmelde disse*'.

- At vi fra både anerkendt ingeniørfirma samt tømrer-/snedkerfirma fik at vide at hele tagkonstruktionen ville brase sammen ved kraftig blæst efter at de lette skillevægge var demonteret, gjorde ikke vores skepsis mindre.

- Som oven for anført er vi fortsat klar over at have købt et gammelt hus, men at afvise vort krav med følgende bemærkninger:
  - 'Man kunne bare have ladet skillevæggene stå'
  - 'Det er et gammelt hus'
  - 'Sådan byggede man dengang'

- Det mener jeg ikke er en rimelig begrundelse for ikke at yde erstatning, for til hvilken nytte er forsikringsdækningen så, idet vi ikke har haft mulighed for at konstatere de nævnte mangler før en renovering af huset blev påbegyndt.

- Som sluttelig kommentar kan fremføres, at hvis en ejerskifteforsikring ikke kan dække fejl som følgende og allerede noteret:
  - Manglende tagrem på topdækket (fjernet)
  - Manglende spær ved tilbygning (var skåret over, dvs. tilbygningen hviler på: INTET)

- Manglende spær (Erstattet af taglægter)
- Manglende forstærkning over især 2 kviste (som huset jo ikke oprindeligt var bygget med).

Ovennævnte er citater fra kunden som vi forventer kan indgå i sagsbehandlingen."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 4/1 2007 til nævnet anført:

"Det fremgår af brevet fra E.F., at et anerkendt ingeniørfirma samt tømrer-/snedkerfirma udtaler, '*at hele tagkonstruktionen ville brase sammen ved kraftig blæst efter at de lette skillevægge var demonteret*'. Vi skal minde om, at det er vores forsikringstager, der har foretaget ændringer i konstruktionen, herunder fjernet de lette skillevægge. Huset har stået siden 1680 uden problemer. Det er vores vurdering, at tagkonstruktionen var stabil ved overtagelsen, og at der ikke ville være opstået problemer, såfremt vores forsikringstager havde undladt at ændre i konstruktionen. Det 325 år gamle hus adskilte sig ved overtagelsen ikke nævneværdigt fra andre huse af samme alder.

Eftersom vi ikke mener, at der var en skade ved overtagelsen, og da der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, ser vi os nødsaget til at fastholde vores afvisning af forholdet."

Endelig har klagerens repræsentant i skrivelse af 28/3 2007 anført bl.a.:

"Det er vor opfattelse at lette skillevægge intet har med bygningens konstruktion at gøre, og til orientering kan vi oplyse at der igen er opsat 2 lette skillevægge i forbindelse med modernisering, herunder isolering af tagetagen.

Det er vor opfattelse at dette imidlertid intet har at gøre med manglende/ødelagte spærkonstruktioner samt manglende forstærkning af byggede kviste.

Som tidligere nævnt var spærene flere steder skåret over, fjernet og andre steder blot erstattet af almindelige taglægter.

Endvidere kunne det konstateres at tagremmen i konstruktionen manglede flere steder!

Alle disse førnævnte ting, blev som tidligere nævnt opdaget i forbindelse med fjernelse af indvendig beklædning for at efterisolere og igen montere ny beklædning af vægge.

Det skal også nævnes at der ikke er foretaget ændringer af konstruktionen, tværtimod er der udført et større arbejde for at forbedre den ødelagte konstruktion.

Det er netop vor opfattelse at en ejerskifteforsikring skulle sikre at sådanne skjulte fejl er omfattet såfremt disse viser sig i forbindelse med renovering og modernisering af ejendommen."

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."

Nævnet udtaler:
Efter nævnets opfattelse udgør den manglende tagrem og de manglende og gennembrudte spær dækningsberettigede skader.

Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet det derimod ikke godtgjort, at forholdene ved kvisten er dækningsberettigende. Nævnet har herved lagt vægt på den forbindelse, som den manglende stabilitet skønnes at have med klagerens bortfjernelse af skillevæggen.

Efter det således anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at den manglende tagrem og de manglende og gennembrudte spær udgør dækningsberettigende skader.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand