772/07

Den 21. maj 2007 blev i sag nr. 69.750:

xxxxxxxx xx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, 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.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er tale om skader i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1918, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/10 2001 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 21/2 2001. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	9.0 Bad-toilet og bryggers			
	9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K2		Steder med hult under gulvfliser og revne i fliser mellem WC og badekar. Der er ingen gulvfliser under skab på 1. sal i badeværelse
	9.2 Vægkonstruktion/-beklædning	K2		Vægfliser med manglende vedhæftning til underlaget og steder med revne i fuger

9.3 Fuger	K2		Revne i fuge mellem væg/væg og gulv/væg på 1. sal
9.4 Gulvafløb	K3	5	Mangelfuld tæthed ved gulvafløb i badeværelse"

Klagerne anmeldte den 13/8 2003 telefonisk, at de havde registreret en nedbøjning i lofterne mellem henholdsvis de to stuer samt mellem køkken og alrum. Selskabet besigtigede som følge af anmeldelsen klagernes ejendom. Som følge heraf anførte taksator K.E.R. i besigtigelsesrapport af 22/9 2003:

"Beskriv skaden og årsagen til skaden
SKADESTED:
1. Bærebjælke udformet som væg mellem stuer, se foto.
2. ---------- ---------- ------ ----- ---------- stue og køkken.

SKADEOMFANG:
ad. 1.2) ftag. har anmeldt skade på buer, mener at de bøjer ned når man belaster etageadskillelsen. Der er ingen synlige tegn på revner eller deformationer, såfremt der havde været tale om svigt i bæringerne (buerne) ville tapetet være revnet midt på buen dette er ikke tilfældet.

SKADEÅRSAG:
Det er et ældre hus med lidt større afstand mellem bjælker i bjælkelaget end man anvender i dag, derfor gynger gulvet en smule midt på loftet, men ikke over buerne hvor bjælkerne er understøttet."

Klagerne anmodede herefter en arkitekt om at besigtige forholdet. Arkitekt H.C. anførte som følge heraf ved skrivelse af 8/8 2005:

"Det er den 04-08-2005 påvist, at ejendommen var behæftet med fejl og mangler/skader på købstidspunktet.

Pkt. 9.0 Badeværelse:
Pkt. 9. 1. (K2?) burde være en K3 skade. Utilstrækkelig fald til gulvafløb. Alvorlig revneskade i gulvfliser og underliggende beton-etageadskillelse, ejer har konstateret, at der løber vand ud af loftet i underliggende køkken.

Pkt. 9.2. (K2?) burde være en K3 skade. Vægfliser og fuger er fuldstændig defekte.

Pkt. 5.0 Lofter og gulve:
Hvorfor er skævheder i lofter og gulve ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Skævheder hænger sammen med de oplagte HE 100 stålprofiler, som er konstrueret forkert, idet dragerne hviler på skorstensflanger, og kun har en afstand til indvendig side af røgrør på henholdsvis 4,5 og 16 cm, hvilket ikke kan lovliggøres.

3. 69.750

Det er endvidere påvist ved vedlagte statiske beregning, at de anvendte HEB 100 stålprofiler er væsentligt underdimensionerede, det anbefales at oplægge HEB profil nr. 120 begge steder. Konstruktionen skal udføres som BS60 konstruktion, hvilket den ikke er (den er ulovlig)."

Herefter besigtigede selskabets taksator K.E.R. endnu engang ejendommen. Som følge heraf anførte han i to besigtigelsesrapporter af 30/8 2005:

"Beskriv skaden og årsagen til skaden?
SKADESTED:
1. Bærebjælker udformet som væg mellem stuer, se foto.
2. ---------- stue og køkken.

SKADEOMFANG:
ad 1-2) forholdet har været besigtiget en gang før 08.09.2003 hvor der ikke kunne konstateres revner i buer der bærer overliggende vægge og etageadskillelse, det kunne der heller ikke ved besigtigelsen den 26.08.2005
Gulvet på 1 sal gynger afstanden mellem bjælker i etageadskillelsen er 1,1 m meget alm. for tilsvarende bygninger fra den tid.
Det nye i sagen er, at en del af stålbjælkerne over de 2 åbninger er frilagt ved vederlagene.
ad 1) her er bjælken lagt på murvinge til skorsten 20 cm bjælken er ikke brandisoleret tilstrækkeligt i. h. i. bygningsreglementet skal svare til BS60
Der kan ikke konstateres skade men ulovlige forhold.

ad 2) Vederlag 10 cm på skorstensvange, ca 18 cm fra indv. side af skorstensvange. Brandisoleringen er, som ved bjælke 1.
Arkitekten påstår at bjælken er meget underdimensioneret og her vedlagt egne beregninger. Belastninger er i arkitektens beregninger er 4 x højere og et skøn helt hen i det blå, end de beregninger der er udført af rådgivende ingeniør i 1995.
Arkitekten foreslår at gå et profil nr. op fra HE (B) 100 til HE (B) 120 det giver ikke den store forskel.

Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden?
Hvis ja, begrund svaret.
nej
…
Kommentarer/bemærkninger i øvrigt: *Der er ingen skade eller nærliggende risiko for skade. Bjælkerne har ligget der siden 1995. Der er konstateret mangelfuld brandisolering af stålbjælker, der er konstateret at bjælken ved køkken ligger ind i skorstensvange.*
Forholdet bør afvises igen.
…
Beskriv skaden og årsagen til skaden?
SKADESTED:
Badeværelse 1 sal.

4. 69.750

SKADEOMFANG:
Som beskrevet i TR.
…
Kommentarer/bemærkninger i øvrigt: *Forholdet er korrekt beskrevet i TR. Har sagt at forholdet bliver afvist.*"

Som følge af taksatorens besigtigelse afviste selskabet ved skrivelse af 27/10 2005 at dække de anmeldte skader. Selskabet anførte i denne skrivelse:

"Vedr.: Bærebjælker mellem stuerne:

Forholdet har tidligere den 08.09.2003 været besigtiget og ved denne lejlighed kunne der ikke konstateres revner i buer, der bærer overliggende vægge og etageadskillelsen.

Ved besigtigelsen den 26.08.2005 kunne der ikke konstateres revner i buer, bjælken er lagt på murvinge, der ikke er brandisoleret tilstrækkeligt iht. Byggereglementet, idet denne bjælke skulle være isoleret svarende til BS60.

Vedr. Bærebjælker mellem stue og køkken:

Her kunne vores taksator konstatere, at bærebjælken har vederlag 10 cm på skorstensvange og ca. 18 cm fra indersiden af skorstensrøret. Denne bjælke er tillige ikke tilstrækkelig brandisoleret iht. Byggereglementet.

Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.
…
Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres skade eller nærliggende risiko for skade, hvorfor de anmeldte forhold vedrørende bærebjælkerne ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.
…
Ejerskifteforsikringen dækker ikke omkostningerne til brandisolering af bærebjælkerne.

Vedr.: Knækkede fliser på badeværelset på 1. sal:

Ved besigtigelsen kunne vores taksator konstatere revner i flisegulvet. Deres opmærksomhed henledes til tilstandsrapportens side 6, 9.0 Bad-toilet og bryggers:
…
Vores taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at det anmeldte forhold er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Forholdet er ikke omfattet af ejerskifteforsikringen, idet forsikringen ikke dækker forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten jfr. betingelsernes punkt 5.2."

Herefter henvendte klagerne sig til en advokat, der ved skrivelse af 14/2 2006 til selskabet anførte:

> "Ud fra de foreliggende beregninger og mine klienters observationer af stabiliteten på etageadskillelsen, forefindes der således en sådan svækkelse af etageadskillelsen, at brugbarheden og dermed bygningernes værdi nedsættes.
>
> Herudover bemærkes det, at der på badeværelset ikke er tilstrækkeligt fald til gulvafløb, der kan konstateres revnedannelser i fliser og betonlag samt ødelagte vægfliser og fuger, alt i alt skader som køberne af ejendommen, med den foreliggende klassificering som en K2 skade, ikke skulle kunne forvente.
>
> Det er herefter min opfattelse, at Tryg er forpligtet til at dække de konstaterede skader på ejendommen."

Selskabet anførte herefter ved skrivelse af 21/2 2006 til klagernes advokat:

> "Deres opmærksomhed henledes på, at ejerskifteforsikringen ikke dækker bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt) forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektonisk forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade jf. skadesdefinitionen.
>
> Både ved besigtigelsen den 08.09.2003 og den 26.08.2005 blev der ikke konstateret revner i buer, der bærer overliggende vægge og etageadskillelse. Det vil sige, at der ikke kunne konstateres skade eller nærliggende risiko for skade, hvorfor skadesdefinitionen for ejerskifte ikke er opfyldt.
>
> Vi gør opmærksom på at det er Deres klient der skal sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettet skade, hvilket ikke ses gjort på nuværende tidspunkt.
>
> Med hensyn til forholdene omkring badeværelse, må vi henvise til vores tidligere breve og samt gøre opmærksom på at forholdene beskrevet med karakteren K2 og K3, vil udvikle sig, såfremt der ikke sættes ind snarest/eller kort efter overtagelsen af ejendommen.
>
> Ved begge besigtigelser kunne vores taksator konstatere, at Deres klient ikke var påbegyndt udbedring af forholdene nævnt i tilstandsrapporten.
>
> Utilstrækkeligt fald til gulvafløb på badeværelset, udgør ikke en skade og er heller ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand."

Klagerne fremsendte herefter mail af 15/6 2006, hvori de skitserede problemerne med ejendommen. De vedhæftede til denne mail et tilbud på udbedring af skaderne fra et murer- & entreprenørfirma.

Klagerne har ved skrivelse af 26/6 2006 over for nævnet nedlagt påstand om:

> "Betaling af delvis genopførelse af de bærende vægge + efterfølgende maling af de 4 involverede rum - 2 stuer, køkken og alrum. Herefter ophugning af betondæk i badeværelse ovenover og støbning af nyt betondæk."

Klagerne har til støtte herfor anført:

> "Sælger har fjernet 2 bærende vægge mellem henholdsvis de 2 stuer og køkken og alrum, og lofterne hænger mere og mere. Da vi konstaterede det, flyttede vi alt tungt ovenover i værelserne på 1. sal og anmeldte det til forsikringen."

Selskabet har ved skrivelse af 19/9 2006 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Ad jernbjælkernes bæreevne:
> Ved vores besigtigelser hhv. den 8. september 2003 og 26. august 2005 har der ikke kunnet konstateres revnedannelser over buerne, der bærer de overliggende vægge og etageadskillelsen. Afstanden mellem bjælkerne i etageadskillelsen er 1,10 meter, hvilket var en almindelig afstand i 1918, hvor huset blev opført.
>
> Ved besigtigelsen den 26. august 2005 var der åbnet op for konstruktionen ved vederlagene, således at disse kunne undersøges nærmere.
>
> Arkitekt H.C. har for vores forsikringstagere foretaget statiske beregninger af de stålbjælker, der er oplagt i forbindelse med den foretagne ombygning. Arkitekt H.C. har konkluderet, at stålprofilerne er væsentligt underdimensionerede.
>
> Vi skal hertil bemærke, at beregningerne efter vores opfattelse ikke er korrekte. Der er ikke er tale om en væsentlig underdimensionering, idet der i beregningerne er forudsat en belastning, som er fire gange højere, end den reelt er. Vores forsikringstageres arkitekt anbefaler, at der oplægges en bjælke, som er to cm tykkere end den eksisterende, hvilket imidlertid ikke giver en nævneværdig styrkelse af bjælkelaget - og dermed helt utilstrækkelig, såfremt der reelt var tale om en væsentlig underdimensionering. Vi må i denne forbindelse henvise til de beregninger, der blev foretaget i forbindelse med ombygningen i 1995.
>
> For så vidt angår vores forsikringstageres påberåbelse af uoverensstemmelser med bygningsreglementet, må vi henvise til forsikringsbetingelsernes afsnit 5.2, hvorefter uoverensstemmelser med offentligretlige forskrifter ikke dækkes, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller foreligger nærliggende

risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Hverken skade eller risiko for skade har som nævnt kunnet konstateres.

Der er forløbet 10 år siden ombygningen, uden at der har vist sig tegn på skade eller nærliggende risiko for skade, hvorfor vi på baggrund af ovenstående må fastholde vores afslag på dækning.

Ad brandsikring af bjælker:
Ved vores taksators besigtigelse har det kunnet konstateres, at bjælkerne i forhold til bygningsreglementet ikke er brandisoleret tilstrækkeligt.

Bjælken mellem stuerne hviler i den ene side på murvingen til skorstenen, og bjælken mellem stuen og køkkenet har 10 cm vederlag på skorstensvangen, ca. 18 cm fra indersiden af skorstensrøret.

I henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 5, punkt 5.2 dækker forsikringen ikke forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3.
…
Ad badeværelset:
I brev af 8. august 2005 fra arkitekt H.C. anføres det, at der er konstateret revnedannelse i gulvkonstruktionen i badeværelset. Ved vores taksators besigtigelse den 26. august 2005 kunne han konstatere revner i flisegulvet.
…
Det er vores opfattelse, at forholdet er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten på tidspunktet for dennes udarbejdelse.

Derudover skal det anføres, at de i tilstandsrapporten nævnte K2 og K3 skader ikke i perioden fra vores forsikringstageres overtagelse af ejendommen den 1. oktober 2001 og frem til anmeldelsen den 8. august 2005 er blevet udbedret. De anførte karakterer beskriver, at bygningsdelenes funktion kan forventes at svigte inden for kort tid. …

Konklusion:
Der har ikke kunnet konstateres tegn på skade eller nærliggende risiko for skade ved de oplagte bærebjælker.

Den manglende brandsikring af bjælkerne udgør ikke en nærliggende risiko for skade. En ulovlig bygningsindretning som den foreliggende er ikke dækket af den tegnede ejerskifteforsikring.

Tilstandsrapportens oplysninger vedr. badeværelset kan ikke anses som klart forkert beskrevet."

Klagerne og selskabet fremkom herefter med yderligere skrivelser til støtte for deres påstande.

Nævnet har til brug for sagen fået forelagt en række billeder af klagernes ejendom og de anmeldte skader.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker forsikringen?**
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.
…
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 mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærkes det, at det påhviler forsikringstagerne at sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Ad afstand mellem bjælker/bæreevne
Nævnet finder det ikke godtgjort, at bjælkerne i etageadskillelsen er oplagt med længere afstand end, hvad der er sædvanligt på husets opførelsestidspunkt. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at stålprofilerne er underdimensionerede, således at der er nærliggende risiko for skade.

Ad brandsikring af bjælker
Allerede fordi den tegnede forsikring ikke dækker forhold vedrørende bygningens lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter, kan selskabet ikke pålægges at yde dækning til brandsikring af bjælkerne.

Ad badeværelset
Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten om badeværelset anført "Steder med hult under gulvfliser og revne i fliser mellem WC og badekar …" Han har for dette forhold givet karakteren K2.

Efter nævnets opfattelse er forhold ved fliserne ikke klart forkert beskrevet i rapporten. Nævnet bemærker, at forholdet vedrørende det utilstrækkelige fald mod afløb efter nævnets opfattelse ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Derimod finder nævnet, at udgiften til retablering af det revnede betondæk under fliserne i badeværelset er dækningsberettigende, da klagerne ikke havde grund til at antage, at revnerne i fliserne tillige indebar, at der var en gennemgående revne i betondækket.

10. 69.750

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal dække udgifterne til retablering af det revnede betondæk under fliserne i badeværelset.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen