778/07

Den 3. september 2007 blev i sag nr. 70.431:

xxxx xx xxxxxx xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxx

mod

TrygVesta 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 TrygVesta Forsikring A/S, påstår ved deres advokat selskabet tilpligtet at yde erstatning for den forsikrede ejendoms fejlkonstruerede træbeklædning.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed i nævneværdigt omfang i forhold til tilsvarende bygninger i almindelig god vedligeholdelsesstand og således ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har desuden gjort gældende, at forholdet er retvisende beskrevet i tilstandsrapporten og dermed er undtaget forsikringsdækning.

Det fremgår af tilstandsrapporten dateret den 1/6 2005, at den forsikrede ejendom er opført i 2001. Ejerskifteforsikringen er tegnet med ikrafttrædelse den 1/8 2005, og den omtvistede skade er anmeldt til selskabet den 16/11 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Træet arbejder og spec. i solsiderne kunne

ses nogle åbne samlinger, idet brædderne buede.
Også vindridser og revner kunne ses i nogle brædder.
Note: De største buer i brædderne kunne evt. modvirkes ved at disse brædder gåes efter med skruer.

…
Karakterer:
…
K1: Mindre alvorlige skader."

Det fremgår af sagen, at klagernes advokat den 16/11 2005 anmeldte, at klagerne havde konstateret hvad de anså som alvorlige fejl og mangler ved den forsikrede ejendom. Sammen med anmeldelsen havde advokaten fremsendt en skrivelse til den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten, kopi af de udbedringstilbud, som klagerne havde indhentet fra to forskellige tømrere, samt den skriftlige gennemgang af ejendommen, som klagerne havde fået udarbejdet af det rådgivende ingeniørfirma O. A/S.

Af skrivelsen fra ingeniørfirmaet dateret den 30/8 2005 fremgår bl.a.:

"Deres facadebeklædning er opsat som lodrette brædder 1 på 2 beklædning. De inderste brædder er fastgjort pr ca. 1,1-1,2 m med 2 søm. De yderste brædder er fastgjort på samme måde. Brædderne er ca. 15 cm brede og hovedparten opsat med retsiden udad. De yderste brædder overlapper de inderste med ca. 2,5 cm i begge sider. Beklædningen opfylder således ikke kravet til en klasse II beklædning, da sømafstanden er for stor.

Sømmene i det yderste bræt sidder med en kantafstand på 1-3 cm, hvor ca. 2 cm er det mest almindelige. Dette gør at en del af de yderste brædder er sømmet til de inderste, hvorfor ingen af brædderne kan bevæge sig frit som følge af ændring i fugtindholdet og derfor med tiden vil revne. At de inderste brædder yderligere er sømmet med 2 søm pr. fastgørelse gør at disse slet ikke kan bevæge sig som følge af fugtændringen, og vil revne.

De yderste brædder har endvidere formændringer, hvor indersiden vipper ud. Der bliver således direkte adgang mellem brædderne ind til vindspærren. Vindspærren er en 13 mm asfalt imprægneret træfiberplade. Vindspærren kan iflg. leverandøren O. tåle vand, men pladen vil efter opfugtning ikke vende tilbage til sin oprindelige form og vil sandsynligvis, iflg. S.T. fra DLH, efter gentagne påvirkninger gå til. Når denne plade ikke længere kan opfylde sin funktion som vindspærre, og der er åbninger i beklædningen, enten som følge af revner eller åbninger mellem brædderne, vil regnvandet med tiden trænge direkte ind i vægkonstruktionen, som således vil gå til.

> En korrekt opsætning af brædderne ville være retsiden udad, 1 søm pr. maks. 60 cm i det inderste bræt, 2 søm i det yderste pr. maks. 60 cm - fri af de inderste brædder, og 2,5 cm overlap mellem de inderste og yderste brædder, if. 'beklædning med træ' af Erik Hilmer Riberholdt og træ 13 'facader af træ' fra Trælastunionen."

Den 27/11 2005 blev forholdet besigtiget af selskabets taksator. Af rapporten af 4/1 2006 fremgår bl.a.:

> "4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
> Facaderne skulle efter sigende være beklædt med 25 mm lærkebrædder som 1 på 2 på underlagsbrædder og med vindspærre af Norbitplader der sandsynlig er 12 mm.
> Der er fremhævet fra forsikringstager side følgende montagefejl.
> 1. Sømmene der er brugt, ser ud til at være galvaniseret / burde være rustfrie.
> 2. Bagerste bræt er sømmet med 2 søm /burde vær I søm
> 3. Forreste bræt sømmet med 2 søm der går gennem bagerste bræt / burde gå fri af bageste bræt
> 4. Revler / underlagsliste har en afstand på ca. 110 cm / burde være 60 cm (det er set udfra sømafstanden, der er ikke afmonter nogen brædder)
> 5. Forsikringstager påstår, at Norbitplader vil tage skade af vand fra slagregn.
>
> Burde er lig med træbranchens oplysnings råd
>
> 1. Galvaniseret søm vil give mørke aftegning i træet omkring sømmene. Dette er kosmetisk og ingen skade.
> 2. + 3. Brug af 2 søm kan give revner i brædde beklædningen, der blev ikke vist nogen ved besigtigelsen.
> 4 + 5. Der er sømmet med en afstand på ca. 110 cm så det er nærliggende at tro at revler / underlagsliste har samme afstand. Men det kan først konstateres ved at fjerne noget af beklædning. Forsikringstager påstår at den store afstand medfører at brædderne ikke har så tæt en overflade som hvis afstanden var på 60 cm. Dette bevirker at der kan ved slagregn trænge regnvand ind i konstruktionen, samtidig har det også den fordel at konstruktionen bliver en mere aben og ventileret, så det fugt den altid får vil forsvinde."

Ved skrivelse af 23/1 2006 meddelte selskabet afslag på erstatning for træbeklædningen under henvisning til, at forholdet var korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Da den forsikrede ejendom var opført mindre end fem år, før problemerne med træbeklædningen blev konstateret, forsøgte klagernes advokat gentagne gange at kontakte typehusfirmaet D.N. A/S, som havde opført den forsikrede ejendom. Det fremgår af sagen, at advokaten også har kontaktet firmaet telefonisk, og at firmaet havde stillet i ud-

sigt, at det ville gennemføre besigtigelse og undersøgelse af ejendommen. Det er imidlertid ikke blevet gennemført.

Klagernes advokat har over for nævnet påstået selskabet tilpligtet at anerkende, at ejendommens træbeklædte facade er fejlkonstrueret og således udgør en dækningsberettigende skade. Til støtte herfor anfører advokaten i skrivelse af 17/10 2006 bl.a.:

> "Det gøres gældende, at de forhold, der er konstateret af ingeniør T.K. … ikke er de forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten. Tilstandsrapporten beskriver alene revner og sprækker og buede brædder. Det ingeniøren har konstateret, er en fejlagtig opbygget konstruktion, herunder revner og sprækker og buede brædder. Måtte det desuagtet blive lagt til grund at tilstandsrapporten har beskrevet de konstaterede forhold, så gøres det gældende, at disse forhold er klart forkert beskrevet i rapporten. Beskrivelsen må anses for at være misvisende og klart ufyldestgørende og det må endvidere lægges til grund, at forsikringstageren ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang og betydning i betragtning.
>
> Endvidere gøres det gældende, at der både er tale om skader og nærliggende risiko for skader.
>
> Der er tale om forhold, som mine klienter ikke havde kendskab til før ejendommens overtagelse.
>
> Der er endvidere tale om forhold, som ikke dækkes i henhold til garanti. Det er muligt, at der er et regresansvar at gøre gældende overfor det byggefirma, der har opført ejendommen - D.N. A/S, men der [er] ikke af det pågældende firma, endsige af sælger udstedt særlige garantier, der kan gøres gældende af mine klienter."

Selskabet har over for nævnet fastholdt afslaget på forsikringsdækning. Til støtte herfor anfører selskabet i skrivelse af 17/12 2006 bl.a.:

- At afstanden mellem bræddernes afstandslister (løsholtafstanden) er på mellem 110 og 120 cm, hvilket ifølge Trævarerbranchens oplysningshæfte er inden for den acceptable afstand. Afstanden er således ikke forkert, således som anført af udtalelsen fra det rådgivende ingeniørfirma O. A/S.
- At det forhold, at der er anvendt varmegalvaniserede søm i stedet for søm af rustfrit stål ikke har nogen konstruktiv betydning. Hvis træet ikke er mættet med olie eller lignende, kan der komme en misfarvning, som alene er af kosmetisk karakter.

- At varmegalvaniserede søm er mere eftergivende end rustfrie søm, hvorfor de varmgalvaniserede søm faktisk har større mulighed for at tilpasse sig bevægelser i de opsatte brædder.
- At der ikke er enighed om blandt fagfolk, om hvorvidt det er bræddernes inder- eller yderside, der skal vende udad.
- At bevægelserne i lærketræsbrædderne med deraf følgende revner og sprækker kan modvirkes ved, at lærketræets naturlige saftindhold vedligeholdes ved at påføre brædderne olie eller maling. Alt efter typen af olie bør dette ske typisk hver 6. måned.
- At taksatoren ikke i forbindelse med sin besigtigelse kunne konstatere revner og sprækker ved sømhullerne til trods for, at sømmene en del steder må antages at sidde gennem både yder- og inderbrædder.
- At taksatoren ved sin besigtigelse noterede sig, at brædderne trængte til vedligeholdelsesmæssig oliering, idet brædderne var lysere de steder, hvor vejret uhindret havde kunnet påvirke facaden, og der kunne konstateres vindridser og revner samt begyndende krumning i nogle af brædderne.
- At brædderne er opsat med 2,5 cm overlap, således at eventuelle åbninger mellem brædderne ikke vil give direkte adgang for regn til den bagvedliggende vindspærre, der er udført som en asfaltimprægneret træplade.
- At asfaltimprægnerede træplader kan tåle en del vejrpåvirkning uden at tage skade.
- At ovenstående er i overensstemmelse med bemærkningerne i det af klagerne indhentede tilbud af 6/10 2005 fra tømrer- og snedkerfirmaet L. & T. A/S, hvoraf bl.a. fremgår:

  "Ligeledes vil vi underrette kunde om at brugen af lærketræ kan give lignende forhold som eksisterende beklædning.
  Som nævnt på skrivelse fra O. rådgivende ingeniør er det ikke entydigt begrundet at brædder 'vipper ud' fordi de vender forkert. Da lærketræ er et utroligt levende materiale mht. vind og vejr, vil vi derfor anbefale iht. erfaring, at det overvejes, om der evt. skulle benyttes en trykimpr. fyrbeklædning i stedet.

  Ifølge forskrifter anbefales det at lærketræ skal behandles op til 2 gange om året."

Af selskabets skrivelse af 17/12 2006 til nævnet fremgår desuden:

"Det anmeldte forhold vedrørende facadebeklædningen nedsætter efter vores vurdering ikke bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger med lærketræsbeklædning i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er tale om et ganske almindeligt og forventeligt forhold, som gør sig gældende for de fleste lærketræsbeklædninger. Det er således vores opfattelse, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Uanset at der allerede af denne grund ikke kan gives dækningstilsagn til udbedring af forholdet, skal vi yderligere bemærke, at det i tilstandsrapporten er nævnt, at der er konstateret nogle åbne samlinger, idet brædderne i træbeklædningen buer, ligesom det i tilstandsrapporten er anført, at der er vindridser og revner i nogle brædder. Sammenholdt med vores taksators besigtigelse og ovenstående redegørelse er vi af den overbevisning, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet er således også af denne grund undtaget fra dækning, jf. forsikringsbetingelserne."

Nævnet har fået forelagt taksatorens fotos af den forsikrede ejendom.

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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder 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:

Facader og gavle har i tilstandsrapporten fået karakteren K1 med bemærkning om, at træet arbejder, at der enkelte steder er åbne samlinger ved de buede brædder, at der er vindridser og revner i nogle brædder, og at det anbefales, at brædderne med de største buer bliver gået efter med skruer. Herefter og henset til, at der er tale om en facade opført af lærketræsbrædder, finder nævnet det ikke godtgjort af klagerne, at forholdet vedrørende træbeklædningen går ud over, hvad de måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten og ejendommens konstruktion. Nævnet finder således ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand