796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 71.688:

xxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

TrygVesta 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 TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at erstatte en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gavlvinduer. Herudover er klageren utilfreds med, at selskabet har afvist at erstatte en anmeldt rådskade og en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms gulv. Endelig er han utilfreds med selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms to altaner.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at ingen af de anmeldte forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971. Tilstandsrapporten er dateret 16/1 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	6.0 Gulvkonstruktion og gulve		
	6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Nogen elasticitet i gulvkonstruktion i tagetage."

Den 14/2 2007 anmeldte klageren, at hele vinduespartiet på den østlige gavl var monteret forkert, idet det var monteret direkte på skorstenen uden isolering og så tæt, at der ikke kunne fuges. Den 21/2 2007 anmeldte han en vandskade ved den østlige gavl. Af e-mailen fra klageren til selskabet fremgår bl.a.:

> "1) Ny skade
> Vi har i dag konstateret en vandskade (igen, igen) i værelset ved østlig gavl - stueetage.
> Vand løber ind over bjælken i gavlen og ned på gulvet.
> Loftplader er fugtige og bulner ud.
> Tør nabo-loftsplade har tydelige skjolder efter vand.
> Vi tager fotos af det hele.
>
> 2) Sidst anmeldte skade - gavlvinduesparti mod øst, 1. sal fejlmonteret og utæt
> De har ikke besvaret vores anmeldelse
>
> 3) Tidl. anmeldt skade - vandindløb ved skorsten 1. sal - fejl inddækning
> De har ikke svaret på om det må laves."

Den 20/3 2007 anmeldte klageren en yderligere vandskade fra balkonen i vestgavlen.

Selskabets taksator, O.H., besigtigede ejendommen den 20/3 2007. Selskabet har i skrivelse af 1/6 2007 til nævnet redegjort således for det efterfølgende forløb.:

> "Ved besigtigelsen oplyste taksator, at forholdet ikke udgjorde en skade i henhold til forsikringens skadedefinition, og at forholdet kunne udbedres uden nævneværdige omkostninger. Ved besigtigelsen oplyste vores forsikringstager endvidere, at der var planlagt en udskiftning af det omtalte vinduesparti. Taksator oplyste ved besigtigelsen, at forholdet burde kunne udbedres uden afmontering af eksisterende vinduespartier, men såfremt dette alligevel skulle foretages i forbindelse med udskiftning af vinduerne, kunne forholdet udbedres i forbindelse hermed.
>
> Vores forsikringstager fremsendte den 24. marts 2007 en e-mail til taksator, hvor det blev anført, at forholdet efter vores forsikringstagers opfattelse udgjorde en skade.
>
> Taksator svarede vores forsikringstager ved brev af 29. marts 2007. Det blev fra taksators side fastholdt, at forholdet var af bagatelagtig karakter og kunne udbedres ved efterstopning af fugen samt efterfølgende fugning.
>
> Den 1. april 2007 fremsendte vores forsikringstager på ny en e-mail til taksator. Det blev medgivet, at det var planen at udskift ruderne, men at det var en overraskelse, at også træværket skulle fjernes. Det blev herudover anført, at forholdet ifølge håndværkere ikke kunne udbedres uden bortfjernelse af vinduespartierne, hvorfor forholdet ikke var bagatelagtigt.
>
> Ved brev af 19. april 2007 fastholdt taksator sin tidligere meddelte stillingtagen."

Af klagerens e-mail af 1/4 2007 til selskabets taksator fremgår bl.a.:

> "Tak for dit brev af 29. marts 2007.

> Det var rigtigt at det er/var vores plan, at skifte ruderne til lavenergiruder. Men det er en kedelig overraskelse, at træværket også skal ned.
> ...
> Jeg skal naturligvis betale en større del selv - svarende til de bedre og dyrere ruder."

Klageren indbragte herefter sagen for Ankenævnet for Forsikring ved skrivelse af 24/4 2007.

Klageren har over for nævnet krævet, at selskabet skal betale 25.000 kr. i erstatning for afmontering og korrekt montering af vinduerne.

Efter sagens indbringelse for nævnet har klageren i skrivelse af 14/6 2007 anmeldt følgende forhold:

> "**Ny anmeldelse (udvidelse af eksisterende klage) vedrørende de 2 gavlbalkoner.**
> Balkonerne er utraditionelt bygget op af vognplader som går ind under vinduespartierne, og Tryg har godkendt forholdet som en skade der skal udbedres. (Vand løb via pladerne ind i huset).
>
> Uenigheden opstår i samarbejdet med O.H. fra Tryg som har besigtiget skaderne. O.H. vil ikke godkende tømrermester A.B.J.s forslag til udbedring og vil heller ikke acceptere det fremsendte tilbud. O.H. giver ingen løsning på hvordan skaden skal udbedres. Jeg har foreslået frivilligt syn og skøn, da huset jo SKAL laves inden det bliver vinter, men det har O.H. ikke svaret på, og sagen er nu gået i hårdknude."

Selskabet har i skrivelse af 17/7 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Det anførte i brevet omhandler et nyt forhold vedrørende ejendommens gavlaltaner, der fremstår med forkert fald ind imod bygningen. På grund af dette hår vi accepteret, at en ændring af altankonstruktionen udgør en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen.
>
> Det er vores forsikringstagers og dennes håndværkers opfattelse, at udbedringen af den dækningsberettigede skade nødvendiggør nedtagning af gavlenes vinduespartier på samme måde, som det var tilfældet med det tidligere refererede forhold vedrørende en manglende kalfatringsfuge ved overgangen mellem vinduesparti og skorstenen. Altankonstruktionens gulv består af såkaldte vognplader, der går ind under vinduespartiet.
>
> Vi henviser til vores vedlagte billedmateriale. Billede 1 viser til højre gulvet på altanen, i midten det hvidmalede vinduesparti og til venstre 1. salens gulv med gulvbrædder vinkelret på altanen. Dette betyder, at der er et bjælkelag bærende fra facade til facade i husets tværretning.
>
> Det er sædvanlig byggeskik, at den yderste bjælke ligger således, at den til dels støtter enden af gulvbrædder og dels medvirker til at bære og understøtte vinduespartiet i gavlen.

På baggrund heraf er det vores opfattelse, at det er muligt at bortskære terrassen, montere en vandnæse på vinduespartiet og foretage en ændret opbygning af altanen.

Som tidligere anført har vores forsikringstager over for taksator tilkendegivet at der, på grund af at samtlige termoruder i vinduespartiet var punkterede, var planlagt en udskiftning af gavlvinduerne. Det er vores opfattelse, at denne udskiftning forsøges sammenkædet med skaden på altanen.

Det skal for god ordens skyld bemærkes at vi ikke har modtaget et tilbud fra vores forsikringstagers håndværker, men alene et overslag på 80.000 ex. moms., hvilket vores bygningstaksator betragter som helt urealistisk set i forhold til taksators afhjælpningsforslag."

Hertil har klageren i skrivelse af 29/7 2007 til nævnet anført:

"1. Tryg tager udgangspunkt i sædvanlig byggeskik, men glemmer at en sådan skik ikke har gjort sig gældende for vort hus - og her specielt ikke gavlaltanerne. Jeg henviser til de tidligere til Nævnet indsendte billeder.

Trygs forslag bygger således alene på en formodning, og ikke på den faktiske konstruktion.

2 Tryg har ikke tidligere fremsat forslag til, hvordan reparationen skulle udføres, men blot afvist min håndværkers forslag. Jeg må derfor nu tilkalde endnu en sagkyndig for at fastslå, hvilken udførelse, der er rigtig, med mindre Nævnet foreslår syn og skøn (dette bedes venligst meddelt mig snarest muligt).

3 Det er forkert at samtlige termoruder er punkteret. Der er én punkteret rude, og der har ikke været planlagt udskiftning af hele gavlvinduet.

4 Der henvises til taksators afhjælpningsforslag, men et sådant har aldrig foreligget.

5 Tryg vil nu gerne henvise til en håndværker, hvilket jeg skriftligt har bedt om tidligere - uden svar. Nu er det imidlertid for sent, da jeg har truffet aftale med Tømrermester B.-J. Arbejdet skulle jo laves, og der løb vand ind i huset. Desuden var der 3 måneders ventetid."

Herefter har klageren indhentet udtalelse af 24/9 2007 fra ingeniør S.D., hvoraf følgende fremgår:

"Besigtigelsen omfattede bygningsmæssige konstruktioner ved altan i Vestgavl.

Der var konstateret vandgennemtrængningen til værelse under altanen i stueetagen. Altanen var opbygget af 22 mm vandfast krydsfiner, som var ført ind under vinduespartiet. Krydsfinerpladen var opdelt i mindre plader, og der var ingen vandtæt membran øverst. Altanen havde hældning ind mod vinduespartiet, således at regnvand ville samle sig der, og det kunne så uhindret trænge gennem loftet til værelset i stueetagen. Endvidere var der kun ca. 15 mm højdeforskel mellem overside gulvbrædder og overside altanplade. Vinduespartiet stod direkte ovenpå altanpladen. Der var således ingen vandnæse i bundrammen. Eksisterende forhold er vist på skitse.

For at undgå yderligere vandgennemtrængning, som kan give mulighed for svampeangreb, bør konstruktionen ændres. Altanpladen skal udføres med fald udad, og forsynes med en vandtæt membran. Membranen skal føres ind under vinduespartiet, som skal demonteres for at arbejdet kan udføres korrekt. Altanpladen bliver monteret med en lavere beliggenhed end tidligere, og det er der plads til ved at udnytte frihøjden, som den gamle murrem udgjorde. Underside vinduesramme forsynes med vandnæse. Den nye altanplade bæres af træbjælker, som spænder fra skorsten til facadevæg parallelt med gavlen. Forslag til ændret opbygning er vist på skitse.

Efter min opfattelse var den gamle konstruktion behæftet med flere konstruktive fejl, og en ændring er påkrævet.

Ved besigtigelsen blev det yderligere konstateret, at vinduesrammens sidekant var placeret klods på murværket. Murværk er i sagens natur ikke plant, mursten er ujævne, og de mellemliggende fuger varierer fra sten til sten. Det er umuligt at udføre en sådan samling tæt, og der kom da også vind og dagslys gennem sprækken mellem vindue og mur. Den korrekte løsning er, at holde vinduet ca. 2 cm fri af den murede væg, og fuge mellemrummet med en elastisk fuge efter stopning med værk e.l.

På snittegningen af huset er anført opbygning af etageadskillelsen mellem stue og 1. sal.

3/4" x 6" loftsbeklædning
1/2" Wayerhauser krydsfiner
21/2" x 5" gulvbjælker
9 mm gipsonite
80 mm mineraluldfyld
9 mm gipsonite
Dæklister.

Ved åbning af konstruktionen ude fra altanen kunne opbygningen kontrolleres, og det var umuligt at finde den angivne 1/2 Wayerhauser krydsfiner.
Bjælkeafstanden var 60 cm, og de 15 mm tykke gulvbrædder bøjede kraftigt ned ved personbelastning.
Gulvbrædderne bør mindst have en tykkelse på 21 mm.
Den manglende finerplade ville have forbedret stivheden betydeligt."

Herefter har klageren anmeldt yderligere to forhold. Af hans e-mail til selskabet af 17/9 2007 fremgår følgende:

"**1) Ny anmeldelse**
For god ordens skyld anmelder jeg skaderne på vestligt gavlparti.
Der er råddent materiale bag profilbrædderne, og der er et gammelt vindue eller glasdør, som skal fjernes og erstattes med sædvanlige materialer. Jeg ved at du har været her i dag, men ved ikke om du har talt med tømrerne/set skaden (vi var ikke hjemme, men så dit visitkort).
Råddenskaben har jeg tillige anmeldt til vores alm. husforsikring, som også dækker råd. Så snart jeg får svar fra GF Forsikring får du besked.

2) Ny anmeldelse
Jeg anmelder også fyrretræsgulvet på 1. sal som en skade. Brædderne tykkelse er kun 15 mm og der er 45-50 cm mellem strøerne. Nærmere beskrivelse er unødvendig, da du selv

har set dette under din besigtigelse den 28. august 2007. Jeg frygter at gulvet ikke kan holde og at husets værdi forringes betydeligt, når den faktiske konstruktion ikke svarer til tegningerne."

Selskabet har i skrivelse af 21/11 2007 til nævnet anført:

"Ingeniør S.D.s redegørelse er forelagt vores taksator.

Taksator oplyser, at huset principielt er udført med et bjælkelag, der er oplagt i bygningens længderetning fra gavl mod gavl. Det følger heraf, at der er et bjælkelag bærende fra facade til facade i bygningens tværretning, da gulvene ligger i husets længderetning. Det er helt sædvanlig byggeskik, at den yderste bjælke ligger således, at den dels støtter enden af gulvbrædder, og dels medvirker til at bære og understøtte vinduespartiet i gavlen. Der er derfor en tydelig materialemæssig og konstruktiv adskillelse mellem gulvet inde, og den belægning der er på altanen ude. Ingeniør D. anfører højdeforskellen mellem altangulv og stuegulv til 15 mm.

Man har valgt en uforståelig omgørelse af konstruktionen, som der ikke ses at være fagligt belæg for.

Omgørelsen er - set i forhold til afhjælpning af skaden - så meget mere uforståelig henset til at ejendommen er fra 1971, og der var ingen tegn på større vandindtrængen ligesom de underliggende bjælker til altangulvet tilsyneladende ikke bar præg af nedbrydning. For begge vores påstande henvises til vedlagte fotos - ...

Den anførte ingeniøranvisning på en løsning vidner om manglende statisk forståelse, og er stridende mod husets arkitektur og en forsvarlig økonomisk løsning på det aktuelle problem med vandindtrængen.

Vores taksator afviser ingeniørens forslag som grundlæggende forkert

Vores taksator har været beskæftiget i og med dansk byggeri siden 1961, og vurderer det, der er sat i værk, med største forundring.

Vores taksator har bedt om en seriøs undersøgelse af de konstruktive forhold, hvilket aldrig er sket. Tømrermesteren har blot insisteret på, at afhjælpningen skulle ske på grundlag af tømrermesterens eget forslag omfattende en udtagning af vinduespartier. Til Ankenævnets orientering vedlægges mails af 14. og 15. maj 2007 samt af vores taksators brev af 31. maj 2007 ...

Vi forstår, at det hele tiden har været vores forsikringstagers holdning, at vinduespartiet skulle udskiftes, hvorfor afhjælpningen kunne være sket uden de store problemer, hvis afhjælpningen skete i denne sammenhæng. Det første er kun delvis bekræftet i vores forsikringstagers mail af 1. april 2007 og brev af 29. juli 2007 ..., men ifølge vores taksator er hele vinduespartiet udskiftet i den ene gavl - og de elementer, der henstår foran ejendommen, må forventes at skulle bruges til den anden gavl.

Videre fremgår det af vedlagte fotos at altankonstruktionen nu er af en anden og større tykkelse ... Dette er igen et forhold der ikke kan relateres til afhjælpning af skaden.

Efter vores taksators opfattelse kunne afhjælpning være sket ved en omfugning langs kanter.

Alternativt ved, et der pålægges en egnet tagbelægning (tagpap), der forsynes med en kantprofil og fuges, alt med skønnet omkostning på kr. 800 - 1.000,- pr. m^2. Samlet er de 2 altaner på ca. 20 m^2 i alt, og vi vil kunne tilslutte os en løsning, der hedder en erstatning på kr. 20.000,- minus selvrisiko kr. 10.000,- eller netto kr. 10.000,-. Vores taksator har accepteret, at de 2 skader betragtes som et skadetilfælde.

Omkring ingeniør S.D. angivelse af forholdet om vinduesrammens sidekant, oplyser taksator at en fugning kan afhjælpe forholdet, som vi betragter som af ren bagatelagtig karakter.

Ankenævnet har den 15. ds. kontaktet os med oplysning om, at vores forsikringstager ønsker de 2 nyanmeldte forhold behandlet i forbindelse med ankesagen.

Vedrørende efteranmeldte forhold så drejer det sig om 3 rådangreb og et krav vedrørende gulv på 1. sal.

Det ene var et ubetydeligt rådangreb, ved det trekantede vindue bag skorsten. Der var ikke tale om noget bæreevnetab, og angrebet har ikke nedsat bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3. I øvrigt var vinduespartiet under udskiftning, da rådangrebet blev konstateret, hvorfor vores forsikringstager ikke har lidt noget tab i forbindelse med udskiftningen.

Videre blev der anmeldt rådskade på bjælker, som ligeledes er uden betydning for bæreevnen, hvorfor det ikke opfylder skadebegrebet jf. ovenfor.

Endelig om den anden gavl, hvor der blev konstateret råd i noget gammelt karmtræ, som var skjult bag kryds finerbeklædningen. Det er jo egentligt dette rådangreb vores forsikringstager efteranmelder og dette angreb er erstattet af GF jf. vedlagte kopi af taksatorrapport ...

Udover rådangrebene anmeldes skade på gulvet. Omkring gulvet på 1. sal medtager ingeniøren fejlagtigt loftbeklædningen, hvilket påpeges for fuldstændighedens skyld.

Vi forstår, at gulvet er fra opførelsen i sin tid, og gulvet har så fungeret i ca. 36 år uden problemer. Vi mener således ikke, at gulvbræddernes tykkelse sammenholdt med strøafstanden indebærer, at skadebegrebet er opfyldt.

Vi mener derfor ikke, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestilstand jf. forsikringsbetingelsernes punkt 3.

Hertil kommer ydermere, at forsikringen ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5. 1. Det fremgår af tilstandsrapporten side 6 punkt 6.1: 'Nogen elasticitet i gulvkonstruktionen i tagetagen'. Denne elasticitet er givet karakteren K1 i tilstandsrapporten, hvilket vi mener, er en korrekt angivelse.

Samme resultat er Ankenævnet i flere tidligere tvister nået frem til bl.a. i AK 67.843 ..."

Hertil har klageren i skrivelse af 30/12 2007 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad 2 balkoner, nordlig og vestlig**

1. Trygs kritik af Ingeniør D.s notat af 24/9 1007 er fremsendt til S.D., som har meddelt at han ikke ønsker at deltage i en polemisk meningsudveksling med Tryg. Han oplyser, at

han har mindst samme erfaring som taksator - har i mange år arbejdet for Ingeniørfirmaet C. B.. S.D. fastholder sit notat.

Følgende personer, som begge har over 40 i byggebranchen, og som har set balkonerne, støtter S.D.s løsning:
¤ Arkitekt M. a.a. P.H., S.- & E. (nu pensioneret),
¤ Henry Hansen, konduktør hos J. A/S i 15 år (nu pensioneret), ...
P.H. var oprindeligt udset til at vurdere opgaven, men blev syg undervejs, og 'satte' i stedet S.D. på opgaven.

2. Tryg anfører, at der ikke var nogen større vandgennemtrængning - vurderet ud fra nogle fotos. Vi, som bor i huset, oplevede det anderledes.

3. Det oplyses, at taksator har bedt om en seriøs undersøgelse af de konstruktive forhold, hvilket aldrig er sket. Dette er usandt. Taksator har ikke bedt om en sådan undersøgelse.
   Men vi har orienteret ham om, hvordan sagen skred frem, og inviteret ham til at besigtige konstruktionen så snart dette var fysisk muligt. Taksator var således også til stede ved ombygningens start, for begge balkoners vedkommende. Han talte med håndværkerne og havde ikke nogle indvendinger.
   Heller ikke skriftligt fremkom der indsigelser eller andre forslag
   Tømrermester A.B.J. har endda, efter aftale med mig, ringet til taksator og har fremsendt beskrivelse af det arbejde han ville udføre, men taksator afviste forslaget uden at anvise eller blot drøfte en anden løsning. Se Trygs bilag ...
   Dette falder helt i tråd med mine egne erfaringer. Jeg har 2 gange skriftligt bedt om anvisninger på hvad der skulle laves og om Tryg ville lade det udføre. - Tryg har ikke svaret, og jeg var tvunget til at køre videre alene. For en sikkerheds skyld rekvirerede jeg assistance fra en ingeniør, hvis anvisninger er fulgt. ...

4. Det forslag fra Tryg som nu er fremkommet (alt for sent) synes at være en ændring til den gamle konstruktion, selvom det ikke direkte fremgår, hvorledes dette skulle være muligt.
   Jeg vedlægger 8 fotos (balkon 1-8) som viser at den gamle konstruktion - en flad cigarkasse - ikke var brugbar. Dels er den for høj i forhold til gulvet til at bygge oven på, og dels er bjælkerne ikke anvendelige alene. Det ses således tydeligt, at det er de lodrette plader som understøtter gå-pladen.
   Samme konstruktion er brugt i begge balkoner, og de løsninger der er valg er derfor også ens.

B. Kalfatring mellem vindue og skorsten

Jeg vedlægger 2 fotos (kalfatring 1-2), som illustrerer, at isolering ikke kan udføres, da vinduet er klods på muren, jf. S.D.s beskrivelse og konklusion. Det bemærkes i øvrigt at spørgsmålet er illusorisk, hvis man er enig i at hele vinduespartiet under alle omstændigheder skal nedtages som følge af balkonernes konstruktionsændringer.

C. Rådskade ved trekantvindue bag skorsten.

Anmeldelsen trækkes tilbage vedr. dette punkt, idet vi er enige med Tryg i det anførte (side 2, afsn. 8)

D. Facade, vestgavl

Tryg anfører side 2 afsnit 10 at det anmeldte dækkes af GF Forsikring. Dette er ikke korrekt. GF Forsikring dækker kun delvist, og det er vor opfattelse at Tryg skal dække resten. For at

vise hvad det drejer sig om, vedlægges 9 fotos (vestgavl 1-9), hvoraf det fremgår, at der bag den grå krydsfinerbeklædning skjulte sig gamle vinduespartier med råd og knuste ruder. Det kan altså konstateres, at sælger har blændet gavlen med finerplader direkte udenpå vinduerne. Både Tryg og GF Forsikring har besigtiget forholdet, og GF Forsikring har anerkendt en dækning på kr. 8.700 for råd i bærende dele. Tryg har derimod ikke reageret. Efter råd fra Tømrermester B.-J. blev gamle vinduer fjernet og erstattet med en traditionel brædde-væg. Det midterste vindue, som hele tiden har været synligt, blev erstattet med et vindue og en dør - lavenergi, hvilken udskiftning vi selv betaler.

E. Fyrretræsgulv, 1. sal
Tryg anfører at, gulvet har fungeret i 36 år uden problemer??? forholdet ikke nedsætter bygningens værdi nævneværdigt forholdet er korrekt angivet med en K1.

Alle tre synspunkter må afvises. Der er tale om en betydelig konstruktionsfejl - en K3, som klart reducerer husets værdi. Henvisningen til AK 67.843 er derfor heller ikke relevant, idet der her var tale om 2 mindre og partielle forhold, som tillige var omtalt i tilstandsrapporten."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 22/1 2008 til nævnet bemærket:

"**Ad 2 balkoner, nordlig og vestlig**

1. Det er rimeligt nok, at ingeniøren ikke vil ind i en nærmere polemik, men vores taksator fastholder, at de af ingeniøren stillede forslag vidner om manglende eller ringe byggeteknisk forståelse.

   Videre oplyser vores taksator, at en ansættelse i S. og E. ikke nødvendigvis giver særlig byggeteknisk indsigt, idet virket i styrelsen i stort omfang er administrativt ligesom konduktører typisk er 'mestersvende' og ikke nødvendigvis har en videregående uddannelse.

   Taksator fastholder således sin vurdering og tilføjer, at han på intet forudgående tidspunkt har fået forelagt de planlagte indgreb i bygningen, som taksator betegner som chokerende, da han så dem i forbindelse med anmeldt råd.

2. Taksator henviser til, at de spor efter vand, som ses på fotos fra hans første besigtigelse, viser nogle nærmest ubetydelige små vandskjolder, der vidner om et problem som utvivlsomt er opstået i forbindelse med en ekstrem vejrsituation - muligvis fygesne med driver på omhandlede altaner. Tidligere ejer har formentlig fjernet dette og undgået problemet

   Endvidere må vi henvise til, at tidligere ejer jo dog har beboet ejendommen i 23 år tilsyneladende uden at gøre noget ved det, hvilket også indikerer, at forholdet er bagatelagtigt.

   Henset til ejendommens alder er forholdet grænsende til det bagatelagtige, og kunne være løst ved en fugning langs underkanten af vinduespartiet. Alternativt kunne problemet være løst i forbindelse med den udskiftning vores forsikringstager i forvejen havde planlagt frem for - som nu - at hævde, at denne bagatelagtige vandindtrængen nu forsøges gjort som årsag til den samlede udskiftning.

3. Taksator fastholder, at han indledende bad om, at konstruktionen blev undersøgt eventuelt ved nedtagning af udhænget. Dette blev besvaret med en pris på en totaludskift-

ning, som ikke kunne godkendes, og der fremkom aldrig en seriøs pris på en belægning af altanerne.

Taksator oplyser, at han ikke har foretaget en besigtigelse af altanerne. Han har været på besigtigelse af de anmeldte rådskader i 2 omgange - og kunne ved de lejligheder konstatere de uforståelige indgribende indgreb, der var foretaget i altanerne - et arbejde som han på ingen måde har sanktioneret. Taksator tilføjer, at han ingen adkomst har til at kommentere arbejder på ejendommen som efter hans opfattelse intet har med forsikringen at gøre.

Taksator gør gældende, at det havde været rimeligt at sikre, at han kunne tiltræde de anvisninger på arbejdet inden det blev iværksat. Det er urimeligt, hvis det gøres gældende, at taksator manglende kommentarer til udbedringen ved tilkaldelse til de mindre rådskader skulle være udtryk for, at han godkender det andet arbejde.

4. Taksator henviser her til, at den oprindelige konstruktion har fungeret siden ejendommens udførelse og taksator er uden forståelse for, at den ikke skulle kunne bringes til fortsat at kunne fungere.

   En lidt speciel konstruktion, men det er på ingen måde nødvendigt radikalt at ændre den som sket.

B. Kalfatring mellem vindue og skorsten
Taksator fastholder, at der er tale om bagatelagtigt forhold, hvor der kunne være efterstoppet og fuget i forbindelse med den tidligere opsatte liste, hvilket også sandsynliggøres af vedlagte foto. ...

Det er så rigtigt, at vores forsikringstagers dispositioner gør, at dette punkt B hænger sammen med punkt 3, og vi må her fastholde vores opfattelse gående, at vores forsikringstager i forvejen ønskede at udskifte vinduespartierne med klimaruder samt at vinduespartierne generelt bar præg af at ejendommen er fra 1971.

D. Facade, vestgavl
De rådskadede profilbrædder har ifølge GFs taksators rapport ikke mistet bæreevnen og opfylder således ikke skadebegrebet ligesom vores taksator finder, at angrebet er bagatelagtigt.

De rådskadede bjælker tilskriver taksator ren vedligeholdelse.

Som bilag ... vedlægges foto af rådangrebet træværk og som bilag ... fotos, der viser, at det øvrige gamle træværk er sundt.

Rådangrebet opfylder således ikke skadebegrebet i ejerskifteforsikringen ligesom afhjælpningen er ren vedligeholdelse.

E. Vi fastholder vores holdning. K1 er en fuldt dækkende betegnelse."

Hertil har klageren i skrivelse af 5/2 2008 til nævnet anført:

"**Ad A 2 punkt 3**
Tryg anfører, at de ikke, som de havde bedt om, fik en undersøgelse af konstruktionen. Dette er ikke korrekt Jeg henviser til vedlagte e-mail af 2. maj 2007, hvor jeg meddeler at der er

skåret hul i 'cigarkassen' og tillige sender fotos heraf. Tryg reagerede imidlertid ikke herpå. Tømrermester A.B.-J. ringede umiddelbart efter til Tryg for at drøfte en løsning (efter anmodning fra mig) men Tryg var afvisende, og fremkom stadig ikke selv med noget forslag. Jeg sender igen brev til Tryg - 22. maj 2007 - og beder om anvisninger evt. på Trygs håndværkere. Men intet svar. Den 6. juni 2007 rykker jeg for et svar, men uden held. På dette tidspunkt valgte jeg så at indhente en uvildig professionel vurdering af sagen, hvilket resulterede i det tidligere fremsendte notat fra Ingeniør S.D. Notatet var helt på linie med B.-J.s forslag og jeg måtte sætte arbejdet i gang. Det er således dokumenteret at Tryg løbende er blevet detailleret orienteret om sagen udvikling, og at jeg har bedt om svar og forslag fra Tryg. Imidlertid har Tryg ikke bidraget til sagens fremme overhovedet. Først da arbejdet var udført fremkom Tryg med deres forslag til løsning.

Fundamentalt handler striden om hvorvidt der kan repareres på den gamle 'cigarkasse' eller ej. Og jeg må her lægge afgørende vægt på S.D.s undersøgelse og notat.

Ad B
Den pågældende liste blev sat op af B.-J. - som det første arbejde - i forsøg på at holde den værste blæst og kulde ude. Det viste sig at være næsten uden virkning.

Ad D. facade, vestgavl
Tryg har åbenbart ikke forstået, at der bag finerpladerne skjulte sig en oprindelig gavl med vinduer, alt sammen råddent. Hele dette gavlparti måtte fjerne og en hel ny gavl af træ opbygges med isolering mv. Finerpladerne, som Tryg kalder profilbrædder, kunne ikke genanvendes. GF har anerkendt denne rådskade. Trygs bilag ... viser således ikke, hvad der findes bag de grå finerplader.

Bemærkningen om GF Forsikring og bæreevne er også misforstået. Tryg sammenblander 2 forskellige skader. Det manglende bæreevnetab vedrørte skaden ved skorstenen, hvorimod 'rådskader i gavl på bagudliggende trækonstruktion for beklædningsplader dækkes, idet der er tale om bæreevnetab'.

I øvrigt henholder jeg mig til min ejerskifteforsikring, hvorefter Tryg skal dække det GF ikke vil dække.

Ad E. fyrretræsgulv
Jeg henviser til S.D.s notat. Brædderne er for tynde og der mangler Wayerhauser finerplader. Sidstnævnte er formentlig årsag til at der i koldt vejr trænger iskold luft op mellem brædderne."

Klageren har herudover fremsat et krav til selskabet lydende på 245.586 kr. Selskabet har ved skrivelse af 11/2 2008 til klageren afvist kravet med henvisning til, at der er tale om renovering, der ikke er omfattet af forsikringen.

Selskabet har i skrivelse af 20/2 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er i øvrigt enige om, at striden drejer sig om der kan repareres på den gamle 'cigarkasse', som vores kunde udtrykker det. Det kunne der efter vores opfattelse, og vi må tage afstand fra den ensidigt indhentede erklæring.

Der er redegjort for vores holdning i taksators breve af 29. marts 2007 og 19. april 2007 ... Videre henvises til taksators mail af 15. maj 2007 og taksators brev af 31. maj 2007 ...

Alligevel vælger vores kunde at gå frem efter tømrermesterens plan.

Vores kunde gør gældende at taksator burde komme med afhjælpningsforslag, men taksator har jo tilkendegivet sin holdning jf. førnævnte bilag.
...
Ad D, facade, vestgavl:
I forhold til ejerskifteforsikringen betragter vi forholdet som ren vedligeholdelse. Ønsker vores kunde forsikringsdækning må det være et spørgsmål om, at kunden retter fornyet henvendelse til GF Forsikring, hvor en egentlig rådskadedækning er tegnet.
...
Afslutning:
Kravets størrelse er helt uantageligt, og det forhold at tømrermesteren kalder arbejdet for renovering - jf. tømrermesterens følgebrev af 4. februar 2008 til den fremsendte regning - støtter vores opfattelse af, at der i det store og hele er tale om ombygning og vedligeholdelsesarbejde, som vores kunde i forvejen havde planlagt, og nu søger udgiften flyttet over på forsikringen i stedet for at indlede en konstruktiv dialog. Afhjælpning af de af os anerkendte forhold er rene bagateller i forhold til det krav der nu rejses jf. vores brev af 21. november 2007 til Ankenævnet.

Da vores kunde omtaler vandskade fra skorsten vedlægges blot til orientering kopi af notat og breve i sagen. Vores taksator fastholder, at der er tale om ren vedligeholdelse."

Hertil har klageren i skrivelse af 26/2 2008 bl.a. anført:

"Det påstås at vi har indhentet en ensidig erklæring og har fulgt tømrermesterens plan. Dette er for så vidt rigtigt, idet vi ikke fik nogen vejledning fra Tryg. Vi var således tvunget til selv at få foretaget en vurdering og tage en beslutning.
Tryg anfører at de har redegjort for en holdning - underforstået - som vi kunne have fulgt.
Bilag ... vedrører imidlertid slet ikke balkonerne, men alene kalfatringen, mens mailen af 15. maj 2007 er en blank afvisning uden nogle anvisninger eller forslag. Brevet af 31. maj 2007 er blot en gentagelse af mailen. Det må derfor blankt afvises at der har været nogen hjælp at hente fra Tryg. Først da arbejdet er udført kan man pludselig foreslå en løsning (som i øvrigt ikke byggeteknisk er gennemførlig).
...
Afslutning
Vi har ved de udbedringer der er foretaget ikke forbedret huset, bortset fra at det nu er vandtæt. Balkonerne er almindelig standard og den nye væg i vestgavlen er ligeledes en trævæg af billigste slags. Vi føler heller ikke at vi kunne have handlet anderledes end vi har gjort, når der henses til at Tryg bevidst har indtaget en passiv og afvisende rolle, jf vedlagte sagsforløb. Det forekommer derfor helt usagligt, at Tryg afviser at betale."

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.
...
4.5
Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.

4.6
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.
...
4.10
Bagatelagtige forhold, der er umiddelbart synlige for en ikke-sagkyndig køber."

Nævnet har fået forelagt de fremsendte fotografier samt den omfattende korrespondance mellem parterne.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det sandsynliggjort, at forholdet vedrørende vinduespartiet kan udbedres ved at fuge rundt om vinduet. Forholdet må anses for bagatelagtigt og kan følgelig ikke anses som en dækningsberettigende skade.

Selskabet har anerkendt, at forholdet vedrørende det forkerte fald på altanerne udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet har videre anført en udbedringsmetode, der svarer til en erstatning på 20.000 kr. med fradrag af selvrisiko. Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er grundlag for at antage, at denne udbedringsmetode ikke er egnet til at bringe forholdet i orden, således at forholdet ikke længere udgør en skade i ejerskifteforsikringsbetingelsernes forstand. At klageren har valgt en anden og dyrere udbedringsmetode, er selskabet uvedkommende. Nævnet kan således ikke på det foreliggende grundlag kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Nævnet bemærker, at forholdet er dækket af GF Forsikring A/S, og finder det på det foreliggende grundlag sandsynliggjort, at der herudover findes rådskader, der er omfattet af ejerskifteforsikringen.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at gulvkonstruktionen er behæftet med en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist at erstatte det anmeldte forhold.

Nævnet bemærker, at denne afgørelse ikke udelukker, at bevisførelse under en retssag kan føre til et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand