791/08

Den 9. juni 2008 blev i sag nr. 71.939:

xxx xxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde dækning for skade på tagkonstruktionen på en staldbygning.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten, og at der er undtaget dækning i henhold til særlige vilkår i policen.

Det fremgår af sagen, at den omhandlende bygning er opført i 1902, og at den blev ombygget til stald i 1958. Klageren erhvervede ejendommen pr. 2/8 2006 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 5/5 2006. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
B	**Staldbygning**		
…			
	8.0 Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	En del mos-/algedannelser samt afskallinger etc. af tagplader. Flere knækkede tagplader samt knækkede hjørner etc.

8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Generelt er der nedbrydning i udv. træværk - yderspær/vindskeder etc.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Ingen tagrender på udbygninger. Note: Medfører risiko for opfugtning af ydervægge etc.
8.8 Spær og lægter	K2	Spær/lægter/underbrædder omkring skotrender har opfugtninger og mindre områder med begyndende mørhed/nedbrydning. Note: Spær primært udført i rundtømmer og har en begrænset styrke.
8.14 Gangbro	K3	Generelt er loftsbrædder etc. meget ustabilt på områder og der er flere områder med nedbrydning i brædder etc.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

		Ja	Nej	?
0.	**Generelle oplysninger**			
...				
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Ombygning af hestestald/svinestald til svinestald i 1958.**"	☒	☐	☐

Af klagerens police fremgår bl.a.:

"Ejerskifteforsikringen dækker ikke årsagen til og eventuelle følger af forhold nævnt i tilstandsrapportens afsnit A5, A8, A9, A10 og B8, der er risiko for skade på andre bygningsdele."

Den 29/9 2006 anmeldte klagerne flere forhold til selskabet. Blandt andet overskårne spær på staldbygningens tagkonstruktion. S.V.S. fra den rådgivende ingeniørvirksomhed V. S. P. besigtigede forholdet den 7/11 2006 og anførte som følge heraf i skrivelse af 8/11 2006:

"Tagkonstruktionen er af ældre dato og opført i 2 eller 3 etaper. Spærkonstruktionen består generelt af hanebåndsspær med ca. 45°'s hældning i spærafstand 1,0 til 1,60 m. Tagindd ækningen er Eternitplader type B5 på lægter i afstand ca. 1,1 m. Det vurderes, at disse er lagt på hele tagkonstruktionen i forbindelsen med en ombygning for ca. 30 år siden. Det vurderes endvidere, pga. farvenuancer, at et større omfang tagplader er blevet udskiftet. Der er af bygherre konstateret et større omfang revnede eternitplader især i området omkring tagsammenskæringen mellem hovedhuset og vinkelbygningen, som oprindeligt er udført med plankekel.

...

På et tidspunkt er der i dette område foretaget et indgreb i tagkonstruktionens bærende konstruktion. Et hovedspær, samt hanebånd og et bjælke- søjlesystem er blevet fjernet. Eneste forstærkning er tilsyneladende et rundtømmer i kip. Der er ikke etableret den nødvendige forstærkning af nabospærfagene, og der ses tydeligt skred mellem spærhoved og spærfod over indgang som følge heraf.

...

Endvidere kan det konstateres, at der ikke er etableret den nødvendige forstærkning af plankekelen samt udført kompensation for de manglende hanebånd. Tagkonstruktionen ud-

viser som entydig konsekvens heraf større deformationer. Dette er efter al sandsynlig medvirkende årsag til de revnede tagplader i netop dette område.

Det bemærkes yderligere, at der forefindes områder med spærafstand på 1,60 m uden ekstra lægtning. Iht. Dansk Eternits montagevejledning fra 70'erne er en lægteafstand på 1,08 m kun anvendelige ved spærafstande mindre eller lig med 1,0 m. Den store spærafstand sat i relation lægteafstanden vurderes til at være direkte årsag til revnedannelse midt i tagpladerne parallelt med bølgerne.

Slutteligt skal det bemærkes, at tagfladerne generelt er udført uden nogen form for afstivende konstruktionselementer. Tagpladerne må iht. leverandøranvisningerne ikke indgå i det afstivende system. Der er i dette tilfælde ikke tvivl om, at pladerne har og bliver udsat for skivekræfter hidrørende fra vindbelastninger. Dette vurderes til, at være medvirkende årsag til revnedannelse i form af knækkede hjørner omkring befæstelsespunkterne."

Selskabets taksator E.L. besigtigede forholdet den 10/11 2006 og anførte som følge heraf i besigtigelsesrapport af 21/11 2006 til selskabet:

"2. Er bygningen/bygningsdelen undtaget fra dækning i følge tilstandsrapport, forsikringsbetingelser eller klausuler?
Ja - se side 6 pkt. 1.2-pkt. 3.1-pkt. 8.1-pkt. 8.3-pkt. samt side 7 - pkt. 1.2-pkt. 3.1- pkt. 8. 1-pkt. 8.8-pkt. 8.14, samt sælgeroplysninger side 9, pkt. 0,4- ombygning i 1958, side 11 pkt. 9.1

3. Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?
Nej - bygningen har stået sådan fra 1958 (gammel landbrugsbygning fra 1902, hvor der er bygget til gl. stald i 1958).

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Der er skåret den ene side af spær væk (1/2-delen), samt fjernet 3 hanebånd på nabospær ud for tilbygningen p. gr. af der er bygget en vinkel på staldbygningen.
Tilbage i 1958 ifølge sælgeroplysninger.

Til forstærkning af de fjernede dele, er der oplagt som det eneste oplagt et stykke rundtømmer i kip, til at overføre kræfterne af ændringerne til nabospær.

Der er nedbrydninger af råd i spærfod/samling med spærhoved i det overskåret spær, hvilket gør den stabiliserende forbindelse her er væk (nedbrydningen i spærfoden p. gr. af stald, sådan ser gamle staldbygninger ud).

...

12. Er skaden udtryk for almindeligt slid/ælde eller mangelfuld vedligeholdelse? Hvis ja, skriv om sliddet/den manglende vedligeholdelse har medført skade på andre bygningsdele eller, om der er nærliggende risiko herfor?
Ja, udtjente bygningsdel, levetid brugt.

13. Er skaden udtryk for udløb af sædvanlig levetid? Hvis ja, begrund svaret.
Ja se ovennævnte. Har betalt 415.000,00

14. Var skaden eller risikoen for skaden tilstede ved købers overtagelse af ejendommen? Hvis ja, begrund svaret.
Ja

15. Er det sandsynligt, at sælger var bekendt med skaden? Hvis ja, begrund svaret.
Nej. Gl. landbrugsbygninger (se sådan ud) købspris 415.000,00

16. Er der sandsynligt, at køber var bekendt med skaden, da han overtog ejendommen? Hvis ja, begrund svaret.

Køber skal bruge til udlejning, prisen er vel sat til ombygninger, ændringer, udtjent levetid.
415.000,00.

17. Er værdiforringelsen større end 30 %? Hvis ja, begrund svaret og skriv hvor stor forringelsen er?
Ja udtjente bygningsdele gl. stald med dyr, fugt. Værdiforringelsen tæt på 100 %."

Selskabet anførte i skrivelse af 19/12 2006 til klageren:

"Vi henviser i den forbindelse til policen hvoraf det fremgår at:

Ejerskifte dækker ej årsag til/følge af forhold nævnt i tilstandsrapportens afsnit B 8, der er risiko for skade på andre bygningsdele."

Klagerens advokat anførte i skrivelse af 7/2 2007 til selskabet:

"Jeg har noteret mig, at der gives afslag under dette punkt under henvisning til tilstandsrapportens pkt. B 8 - eftersom de i tilstandsrapporten nævnte mangler skulle være årsag/følge til skaden på andre dele i bygningen.

I den forbindelse går jeg ud fra, at de har samme rapport udarbejde af rådgivende ingeniørfirma, V. S. & P. ApS, der har gennemgået ejendommen ...
...
Efter det oplyste i rapporten er skader inden for Deres dækningsområde - og Deres begrundelse for afvisning af kravet - ses at være i direkte i modstrid med indhentet rådgivende ingeniørs oplysninger - samt konklusioner.

Jeg skal derfor anmode Dem om at revurdere Deres afslag."

Selskabet anførte som svar herpå i skrivelse af 23/3 2007 til klagerens advokat:

"Af tilstandsrapporten side 7 pkt. 8 fremgår det:

Tagbelægning/rygning K2: En del mos/algedannelser samt afskallinger etc. Af tagplader. Flere knækkede tagplader samt knækkede hjørner etc.

Udvendigt træværk ved tag K2: Generelt er der nedbrydning i udv. Træværk - yderspær/vindskeder etc.

Tagrender/tagnedløb K2: Ingen tagrender på udbygninger. Note: medfører risiko for opfugtning af ydervægge etc.

Spær og lægter K2: Spær/lægter/underbrædder omkring skotrender har opfugtninger og mindre områder med begyndende mørhed/nedbrydninger.

Note: Spær er primært udført i rundtømmer og har en begrænset styrke.

Gangbro K3: Generelt er loftsbrædder etc. Meget ustabilt på områder og der er flere områder med nedbrydning i brædder etc.

Det skred De omtaler i Deres brev, kan ses på billedet i ingeniørens rapport og er nedbrydninger forårsaget af råd i den samling der er omtalt i tilstandsrapporten jfr. ovenstående.

På baggrund heraf fastholdes afvisningen af forholdet jfr. policens klausul: Forsikringen dækker ej årsag til/følger af forhold nævnt i tilstandsrapportens afsnit B8. Der er risiko for skade på andre bygningsdele.

Af tilstandsrapporten pkt. 3.1: Facader/gavle K2: En del gl. revnedannelser/sætninger forekommer i facader, primært ved/over vindues-/dørstik.

Vindues-/dørstikket har årsagssammenhæng med udskridningen.

Vi gør opmærksom på at stalden er opført i 1912 og har været benyttet som stald til dyr, opbevaring af halm m.v. med de gener dette måtte have i form af fugt fra dyr, osv.

Det kan ikke forventes, at den ombygning Deres klient er i gang med af laden, i form af nye lofter, vægge og gulve således at ejendommen kan benyttes som beboelse og dermed udlejning, kan foregå uden væsentlige omkostninger.

Ejerskifteforsikringen dækker ikke bristede forventninger.

Jfr. sælgeroplysningerne side 9 er der sket ombygning af hestestald/svinestald i 1958 til ren svinestald."

Klagerens advokat har ved skrivelse af 21/6 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal dække udgifterne til udbedring af den omhandlende tagkonstruktion. Klageren har til støtte herfor anført:

"Jeg køber ejendommen vel vidende at der skal udskiftes tagplader, jeg kontakter en tømrer for en pris på udskiftningen. Tømreren fortæller at jeg spilder mine penge ved at skifte pladerne, da tagkonstruktionen er ødelagt. Jeg kontakter deres taksator der afviser sagen. Herefter kontakter jeg en statiker til gennemgang af tagkonstruktionen. Statikerens konklusion er klar, tagkonstruktionen er ødelagt pga. indgreb og fejludførsel, dette søger jeg erstatningsudbedring for."

Selskabet har ved skrivelse af 13/8 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"Af den udarbejdede ingeniørrapport fremgår, at der på et tidligere tidspunkt er foretaget et indgreb i tagkonstruktionens bærende konstruktion. Et hovedspær samt hanebånd og et bjælkesøjlesystem er blevet fjernet. Eneste forstærkning er et rundtømmer i kip. Der er ikke etableret den nødvendige forstærkning af nabospærfagene, og der ses tydelige skred mellem spærhoved og spærfod over indgang som følge heraf.

Herudover er det konstateret, at der ikke er etableret den nødvendige forstærkning af plankekelen samt udført kompensation for de manglende hanebånd. Tagkonstruktionen udviser som entydig konsekvens heraf store deformationer. Dette er efter al sandsynlighed medvirkende årsag til de revnede tagplader i netop dette område.

Årsagen til det konstaterede skred i tagkonstruktionen er, at der i forbindelse med bortfjernelse af spær mv. alene er udført en forstærkning i rundtømmer i kip.

Det fremgår af noten til tilstandsrapportens punkt B 8.8, at spær primært er udført i rundtømmer og har en begrænset styrke. Forholdet er beskrevet med karakteren K2, alvorlig skade.

Det er således årsagssammenhæng mellem det i tilstandsrapporten under punkt B 8.8 anførte, og det konstaterede skred i tagkonstruktionen. I den forbindelse henvises der til det særlige vilkår i policen, hvorefter årsagen til tilstandsrapportens punkt B 8.8 ikke er dækket på ejerskifteforsikringen.

Det samme gør sig gældende for så vidt angår årsagen til de revnede tagplader. Den i ingeniørrapporten anførte årsag hertil er en følge af det i tilstandsrapporten anførte, og således undtaget forsikringsdækning jfr. det i policen anførte særlige vilkår.

På baggrund af ovenstående kan vi fortsat ikke anerkende erstatningspligten for udbedring af de konstaterede forhold i tagkonstruktionen."

Nævnet har modtaget billeder af tagkonstruktionen til brug for sin behandling af 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.

...

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:

Uanset indholdet af tilstandsrapporten og det særlige forbehold i policen vedrørende bygning B, staldbygninger, finder nævnet, at klageren ikke er behørigt advaret om indgrebet i spærkonstruktionen og den store spærafstands betydning for tagpladerne.

Nævnet finder derfor, at selskabet skal bekoste genopretning af det fjernede hovedspær med hanebånd og søjlesystem samt bekoste ekstra lægtning, hvor der er for stor spærafstand. Nævnet finder ikke at kunne pålægge selskabet andre udgifter i forbindelse med reparationen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal bekoste genopretning af det fjernede hovedspær med hanebånd og søjlesystem samt bekoste ekstra lægtning, hvor der er for stor spærafstand.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann