796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.473:

xxxxxx xx xxxxx xxxxxx
xxxxx xxxxxx xxxx x
xxxx xxxxx x

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække udbedringen en utæt membran på en karnap. Klagen omfattede tillige et ønske om etablering af en vandlås i en udendørs brønd, men dette forhold har klagerne frafaldet ved skrivelse af 29/ 11 2007 til nævnet.

Selskabet har afvist dækning af den utætte membran med henvisning til, at der ikke er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, og at det ikke findes sandsynliggjort af klagerne, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom blev opført i 1916, og at klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/1 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 6/1 2004. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**
Huset er i god stand, alderen taget i betragtning. Der er enkelte reparationer, der anbefales udført. Efter udbedring af de i rapporten nævnte forhold kan der forventes normal vedligeholdelse, der vil dog være nogen løbende vedligeholdelse af de pudsede og malede ydervægge og soklen.
…
Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				

A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K2	3	Ydervægge er revnet flere steder bl.a. hvor der er revner i soklen. Der er områder med lidt løs puds og maling. Mod nord er huller og revner, der er revner og forsætninger over fordør og over kælderdør. Mod syd og vest er revner p.g.a. sætninger. På altankant er revner og løs puds og maling.

…

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
3	A	3.1 Facader/gavle	Ejer oplyser, at ydervæggene er afrenset ved sandblæsning for nogle år siden og derefter behandlet med silicat-maling. Der er fremkommet revner igen efter behandlingen, det må der fortsat påregnes at ville gøre. Der vil være nogen løbende vedligeholdelse."

Klagerne anmeldte den 13/1 2005 telefonisk til selskabet, at der var konstateret en utæthed ved tag i karnap. Som følge heraf blev forholdet besigtiget to gange, hvorefter bygningstaksator K.S: i skrivelse af 26/5 2005 til klagerne anførte:

> "Der er konstateret indtrængen af nedbør flere steder over vindue i karnap.
> Ved gennemgang af tag på altanen over karnappen er der ikke umiddelbart konstateret utætheder. Der ses derimod fremskredne afskalninger og revner i den pudsede gesims lige over vinduerne på karnappen (altanen).
> Umiddelbart vurderes det, at nedbøren trænger ind gennem disse revner og afskalninger.
> I tilstandsrapporten under pkt. A 3.1 med K2 nævnt. På altankant er revner og løs puds og maling.
> Såfremt indtrængningen af nedbør stammer herfra, kan der derfor ikke tilbydes dækning for dette forhold.
> Det er oplyst, at udbedring af skaderne på gesimsen er umiddelbart forestående, og såfremt vandindtrængninger herefter stopper, betragtes dette forhold som afsluttet, i modsat fald må der foretages nærmere undersøgelser af altanens tag og afløb."

Klagerne anførte to år senere i mail af 24/4 2007 til selskabet:

> "Jeg har beklageligvis konstateret revner i den membran, der ligger over karnappen (terrassen på 1. sal). Det er ved denne karnap, at det tidligere er trængt vand ind, og hvor der var alvorlige frostsprængninger tidligere. Jeg er bange for, at frostsprængninger muligvis skyldes fugt, der trænger ind i gennem revnerne i membranen. Jeg mener umiddelbart, at konstruktionen er forkert, da membranen de utætte steder ikke ligger tæt til underlaget."

Selskabets bygningstaksator K.S. anførte herefter i skrivelse af 10/7 2007 til klagerne:

> "Ved besigtigelsen den 16.05.2007 konstaterede jeg en lille revne i membranen over karnappen. Revnen er lokaliseret i overgangen mellem gavl på hovedhus og tag på karnappen, ca. 50 - 70 cm fra afløbet. Ved min første besigtigelse den 14.03.2005 blev taget grundigt gennemgået for evt. utætheder, idet der trængte nedbør ind over vinduerne i karnappen. Der blev ved den lejlighed ikke konstateret revner i membranen, og efter at gesimsen er

blevet repareret, har jeg ved flere lejligheder fået oplyst af dig og din ægtefælle, at der ikke efterfølgende er trukket vand ind.

Jeg har studeret mine fotos fra den 14.03.05 meget nøje, og der ses ingen revne i membranen det pågældende sted.

Af betingelsernes afsnit 3 fremgår det, at forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningen der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger. Det fremgår desuden, at forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede, da sikrede overtog ejendommen.

Det er min vurdering, at den lille revne er opstået efter at ejendommen er overtaget, og at den ikke på noget tidspunkt har været årsag til, at der trængte nedbør ind over vinduerne kort efter overtagelsen. Revnen er fremkommet som følge af sædvanligt slid og bevægelser i materialet. Der kan derfor ikke tilbydes dækning for dette forhold."

Bygningstaksator K.S. anførte i intern rapport af 28/9 2007:

"Som det fremgår af sagen er karnappen og membranen gennemgået allerede i marts 2005, (foto 1939, 40, 41 og 48, 49).
Ved den lejlighed fandtes ingen utætheder i membranen og forholdet vedr. vand der trængte ind over vinduerne i karnappen, blev afvist med henvisning til tilstandsrapporten som beskriver revner m.v. på gesims på karnap.
Disse revner m.v. blev derefter udbedret af fors. og ved de efterfølgende mange besøg på stedet er det ved flere lejligheder oplyst af fors. at der ikke længere trængte vand ind.

Den nu konstaterede revne i tagdugen ses på foto 6285 i mappe 16.05.07 som er datoen hvor dette foto er taget. Der er oplyst at der ikke er konstateret nogen fugtskade som følge af revnen."

Klagerne har ved skrivelse af 10/9 2007 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde dækning til udbedring af den utætte membran. Klagerne har til støtte herfor anført:

"Der findes på ejendommen en karnap, der samtidig er terrasse i første sals niveau. Karnappen er belagt med en tynd membran. Mellem karnap og mur ligger membranen ikke tæt med underlaget, og der findes flere steder her et hulrum under membranen. Der er flere steder i dette område opstået små revner i membranen.

Det er min opfattelse, at konstruktionen indebærer en risiko for skade på membranen, da der vil opstå revnedannelser ved selv ganske lette stød eller slag. Dette har netop konkret vist sig ved, at der er opstået revnedannelser.

Revnedannelserne indebærer, at vandet kan trænge ind i konstruktionen, hvilket vil medføre fugt i den underliggende konstruktion. Dette indebærer en risiko for indeklimaproblemer og råd, ligesom det kan give anledning til frostskader i den underliggende beton. Tryg har ved brev af 10. juli 2007 afvist skaden."

Selskabet har ved skrivelse af 23/10 2007 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

> "Vores taksator besigtiger forholdet første gang den 14. marts 2005, fordi der er anmeldt vandindtrængning over vindue ved karnappen. Taksator gennemgår taget på altanen og kan i den forbindelse ikke umiddelbart konstatere utætheder. Han kan derimod se, at der er fremskredne afskalninger og revner i den pudsede gesims lige over vinduerne på karnappen (altanen). Det er taksators vurdering, at vandindtrængningen sker igennem de konstaterede revner og afskalninger.
> …
> Forholdet vedrørende revner ved altankanten/gesimsen har fået karakteren K2, der beskriver en alvorlig skade, der bevirker, at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, hvis ikke der sker udbedring. Ved besigtigelsen sås revnerne ikke at afvige fra beskrivelsen i tilstandsrapporten. Vi har derfor afvist dækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1, da det er vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke er forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Vores kunder har ifølge det oplyste foretaget udbedring af revnerne nævnt i tilstandsrapporten. Kunderne har ved flere lejligheder udtalt til taksator, at der ikke er konstateret vandindtrængning efter at reparationen er udført. Vi vedlægger billeder taget ved de forskellige besigtigelser.
>
> Vores kunder vender tilbage til sagen igen den 24. april 2007, hvor de oplyser, at der er konstateret en revne ved membranen.
>
> Ved vores taksators genbesigtigelse den 16. maj 2007 kunne der ses en lille revne i membranen over karnappen. Denne revne var ikke til stede ved taksators første besigtigelse den 14. marts 2005.
>
> Det er vores vurdering på baggrund af revnens udseende, at der er tale om en normalt forekommende bevægelsesrevne, der er fremkommet på grund af almindelige bevægelser i materialet. Der er derfor ikke tale om et forhold, der afviger fra tilsvarende konstruktioner af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 finder vi det derfor ikke sandsynliggjort, at bygningens værdi og brugbarhed er nedsat nævneværdigt.
>
> Det er herudover en betingelse for at opnå dækning over ejerskifteforsikringen, at skaden/skaderisikoen var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, jf. forsikringsbetingelsernes afsnit 3. På baggrund af bygningens udseende ved taksators besigtigelser sammenholdt med det faktum, at det ikke er membranen, der er årsag til vandindtrængningen, så er det vores vurdering, at revnen er opstået efter overtagelsen som følge af almindelig bevægelse i materialet. Revnen konstateres og anmeldes først mere end 2 år efter overtagelsen. Vi finder det derfor på baggrund af oplysningerne i sagen ikke sandsynliggjort, at forholdet var til stede på overtagelsestidspunktet i december 2004.
>
> Vedligeholdelse af sådanne bevægelsesrevner hører til den almindelige vedligeholdelse af en ejendom. Der foreligger efter vores vurdering ingen konstruktionsfejl eller fejl i udførelse af materialer.
>
> Vores kunder oplyser i deres brev til ankenævnet, at der er risiko for skade på grund af konstruktionen ved karnappen. Ved vores besigtigelser har vi ikke kunnet finde holdepunkter for, at der skulle foreligge nærliggende risiko for skade.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, påhviler vores kunder i medfør af forsikringsaftalelovens § 22. Vi har ikke modtaget nogen form for dokumentation fra relevant fagmand, der påviser, at der er tale om skade eller nærliggende risiko for skade i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Vi fastholder derfor fortsat, at der er tale om almindelige bevægelser, som bevirker revnedannelser, som skal udbedres som en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen. Vi er dog villige til at se på sagen igen, hvis vi modtager dokumentation, der godtgør, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt - og var det på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen."

Nævnet har modtaget billeder af det anmeldte forhold 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 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.
…
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.
…
4.6
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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at allerede fordi det ikke af klagerne er godtgjort, at forholdet var til stede ved overtagelsen, kan det ikke kritiseres, at selskabet har afvist dækning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand