798/08

Den 9. juni 2008 blev i sag nr. 72.700:

xxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxxxx xxxxx
xxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring hos TrygVesta Forsikring A/S, klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist tre anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

De tre anmeldte skader vedrører råd i vinduer mod vest, konstruktionen af udhæng mod vest og øst samt en fugtskade i entreen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet vedrørende vinduerne er beskrevet i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Vedrørende udhænget er det selskabets opfattelse, at der ikke foreligger konstruktionsfejl, og hvad angår fugtskaden i entreen finder selskabet det ikke sandsynliggjort, at der foreligger en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1969, og at klageren overtog ejendommen den 1/9 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 15/6 2005.

Den 18/4 2007 anmeldte klageren bl.a. to af de for nævnet indbragte forhold, da der var konstateret fremskreden råd i vinduerne mod vest samt en konstruktionsfejl i udhænge-

ne på ejendommen, da regnvandet føres ind mod muren og vinduerne og ikke væk fra huset.

Ved skrivelse af 30/6 2007 anmeldte klageren endvidere, at der var konstateret fugt i entrevæggen, der støder op mod badeværelse/bruseniche, hvilket ifølge klageren indikerede, at badeværelset er opført uden den nødvendige vådrumssikring.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	4.0 Vinduer og døre		
	4.2. Vinduer	K2	Vinduer i 1. sal mod øst har områder med nedbrudt træ.
		K1	Vinduer trænger generelt til afrensning samt fornyet overfladebehandling. Note: Der må i den forbindelse påregnes fremkomst af områder, som kræver reparation.
	4.3 Fuger	K1	Der er fugeslip i fuger ved vinduer og døre. Note: Åbne fuger medfører fugtindtrængning i konstruktion. Fugerne bør renoveres.
	...		
	9. Bad/toilet og bryggers		
	9.3 Fuger	K3	Der er konstateret fugesvigt i fuger inden for vådområde om badekar. Note: Det anbefales at få udskiftet fuger omgående for at forhindre fugtskader på øvrige bygningsdele.
	9.4 Gulvafløb	K3	Der er afstand/synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i brusenichen. Note: Der kan opstå indtrængning af vand i gulvkonstruktion, som kan forårsage tæring på rørtrækninger og gulvvarmeanlæg. Gulvafløb bør udskiftes."

En taksator fra selskabet besigtigede den 1/5 2007 forholdene vedrørende vinduerne og udhængene. I skrivelse af 24/5 2007 meddelte selskabet klageren afslag på disse to forhold med henvisning til besigtigelsen. Af skrivelsen fremgår:

"Ved besigtigelsen kunne ses ... **vinduerne i gavl mod vej - vest**, der er tale om 4 vinduer under gavlterrasse ca. 40 x 300, hvoraf de 3 er angrebet af råd, ligeledes er der begyndende råd i indfatninger til hoveddøren.

...

3. 72.700

Ved besigtigelsen kunne ses ... **udhæng mod vest**, der er tale om en åben terrasse i gavlen af huset, hvor taget er trukket med ud over terrassegulvet. Terrassegulvet er brædder med åbne samlinger, lagt på bjælkelaget og bjælkelaget er beklædt med brædder med åbne samlinger på undersiden, ned mod vinduerne med råd. Regn og slagvand. der falder på den åbne gavlterrasse, løber gennem bræddegulv/underbeklædning, og ned på de underliggende vinduer og limtræsremme.
...
Ved besigtigelsen kunne ses ... **vinduer i gavl mod vej - vest på 1. sal**, kunne ses begyndende nedbrydninger af råd i vindues - og dørpartierne
...
Ved besigtigelsen kunne ses ... forhold udhæng mod øst, der er tale om en åben terrasse i gavlen af huset, hvor taget er trukket med udover terrassegulvet. Terrassegulvet er brædder med åbne samlinger, lagt på bjælkelaget og bjælkelaget er beklædt med brædder med åbne samlinger på undersiden, ned mod vinduerne med råd. Regn og slagvand, der falder på den åbne gavlterrasse, løber gennem bræddegulv/underbeklædning, og vand vil løbe ned på de underliggende vinduer og limtræsremme."

Forholdet vedrørende fugt i entreen er ikke besigtiget af selskabets taksator, men er i skrivelse af 10/9 2007 afvist af selskabet under henvisning til manglende oplysninger om brusenichen.

På baggrund af selskabets afvisning har klageren fået foretaget en gennemgang af ejendommen af arkitekt O.D. A/S, som i rapport af 26/6 2007 har anført:

"

Kontrolpunkt	Kommentar
Træværk ved altangang indgangsparti. Anført som nr. 1	Der er konstateret omfattende nedbrydning af lister, både i forbindelse med dør og vinduer. Nedbrydningen skyldes fejlkonstruktion af overliggende altan/balkon. Vand herfra ledes direkte ned på træværk, glaslister, tilsætningslister ved dør. Når vinduer m.m. nedbrydes skyldes dette en fejludførelse idet der i bundfals af vindue er foretaget oppudsning, således at pudslagt er ført op over vinduesbundstykke!! Herved ophobes vand i træværket, med nedbrydning til følge.
Konstruktionsfejl ved altan/balkon Anført som nr. 2. og 4	Vand fra balkon føres ikke væk på korrekt vis. Vandet ledes grundet konstruktionen ikke ud og væk fra ejendommen, men ledes ind mod murværk, vinduespartier, døre m.m. med nedbrydning og skader til følge. Der er herudover bagfald på balkonbrædder.
Vinduespartier på 1. sal Anført som nr. 3	Vinduespartier på 1. sal ses at være udført i en ikke korrekt opbygning, idet der er anvendt oliehærdet masonitplade udvendt, med isolering bag samt pladebeklædning indv. Der ses således ikke at være ud-

... **Fugtskade i entreen, ved radiator**	ført en ventileret konstruktion eller anden korrekt udførelse. Hvilket har resulteret i en nedbrydning af partier udvendigt. Råd m.m. i karm og fyldninger m.m. Herudover ses karm at være fejlplaceret. Forholdet vedrører både øst- og vestende af ejendommen. ... Væg er skadet af fugt/vand. Skaden skyldes manglende korrekt udførelse af bruseniche i bagvedliggende badeværelse. Ingen af de konstaterede forhold er opstået efter ejendommens overtagelse i 2005. Alle forhold har været til stede i ejendommen ved overtagelsen, ligesom årsagerne hertil, nemlig fejlkonstruktionen vedr. de enkelte forhold er af ældre oprindelse. Forholdene er synlige for fagmand uden destruktion, hvilket ej heller er foretaget i forbindelse med denne besigtigelse. Det er min vurdering at der skal rettes henvendelse til forsikringsselskabet, vedr. mangler i den udarbejdede tilstandsrapport.

"

Selskabet er blevet forelagt rapporten, men den har ikke givet selskabet anledning til at ændre sin afgørelse. Klageren har derfor ved sin advokat i skrivelse af 15/10 2007 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring og har i bilag vedlagt klageskrivelsen anført:

> "T. og M. G. overtog ejendommen T.vinget 19, ..., den 01. september 2005 og i den anledning blev der tegnet ejerskifteforsikring i Tryg. I forbindelse med en tilkaldt tømrer skulle foretage noget vedligeholdelsesreparation, konstaterede han at der var adskillige mangler ved ejendommen. Med baggrund heri anmeldte M.G. skaden overfor sit forsikringsselskab Tryg iht. ejerskifteforsikringen. Tryg anerkendte sagen og sendte en konsulent ud for at besigtige ejendommen og de 5 forhold der var reklameret over. Tryg havde konstateret at nogle af forholdene var omfattet af villaforsikringen og nogen var omfattet af ejerskifteforsikringen og man kombinerer så disse 2 forsikringer til at meddele afslag på udbedring. Herefter henvendte M.G. sig til mig og jeg skrev til Tryg den 8. juni 2007 og gjorde opmærksom på at taksatoren havde gjort sig skyld i nogle afgørende fejltagelser, idet han bl.a. havde taget fejl af øst og vest. Der blev efterfølgende fremsendt en yderligere reklamation og M.G. havde arkitekt O.D. til at gennemgå ejendommen og hans rapport blev fremsendt til Tryg.
>
> Dette fik ikke Tryg til at ryste på hånden, idet man helt ukritisk bakker bygningstaksatoren op, til trods for hans åbenbare fejltagelser samt afviser arkitekt O.D.s rapport. Der har herefter været en del yderligere korrespondance I sagen, der vedlægges som bilag, men Tryg fastholder Deres helt uforståelige afslag."

5. 72.700

Selskabet har i svarskrivelse af 5/12 2007 til nævnet anført:

"**Argumentation**
Vores kunde har købt en ejendom med overtagelse den 1. august 2005. Der er udarbejdet en tilstandsrapport som ligger til grund for tegning af ejerskifteforsikringen. Tilstandsrapporten er lavet den 15. juni 2005. Ejendommen er opført i 1969.

Rådskadede vinduer mod vest
Ved vores taksators besigtigelse den 1. maj 2007, kunne det konstateres, at der var råd i 3 vinduer mod vest, ligesom der kunne ses begyndende råd i indfatningerne til døren. Rådskaden er anmeldt til ejerskifteforsikringen næsten 2 år efter overtagelsen af ejendommen.

På tidspunktet for udarbejdelse af tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige givet følgende oplysninger i tilstandsrapporten:

4. Vinduer

4.2 Vinduer og døre	K1	Vinduer trænger generelt til afrensning samt overfladebehandling. Note: Der må i den forbindelse påregnes fremkomst af områder, som kræver reparation.
4.3 Fuger	K1	Der er fugeslip i fuger ved vinduer og døre. Note: Åbne fuger medfører fugtindtrængning i konstruktionen. Fugerne bør renoveres.

Ved karaktergivning i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten skal den bygningssagkyndige foretage en sammenligning med en tilsvarende ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. På baggrund af alderen på vinduerne og dørene, så er det vores vurdering, at der er tale om rådangreb, der ikke går udover, hvad man normalt vil kunne forvente. Når den bygningssagkyndige således giver forholdet karakteren K1, som betyder en mindre alvorlig skade, så finder vi, at forholdet ikke er klart, forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

I teksten til karakteren bliver vores kunde oplyst om, at vinduerne trænger til vedligeholdelse, og at der i den forbindelse vil kunne fremkomme skader. Herudover står det anført, at fugerne er åbne og kan medføre fugtindtrængning i konstruktionen.

Ved taksators besigtigelse kunne der ikke konstateres tegn på, at der er sket hverken løbende vedligeholdelse eller udbedring af skaderne nævnt i tilstandsrapporten. Forholdene har derfor udviklet sig siden udarbejdelsen af tilstandsrapporten. Den beskrivelse, som vores kundes arkitekt har lavet, er således baseret på ejendommens tilstand næsten 2 år efter overtagelsen.

Ved vurdering af, om forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, er det afgørende, hvordan ejendommen så ud ved den bygningssagkyndiges besigtigelse.

Da der ikke er sket udbedring af forholdene nævnt i tilstandsrapporten, så er det vores vurdering, at forholdet har udviklet sig siden overtagelsen af ejendommen, men at forholdet ikke var klart forkert beskrevet på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen.

På baggrund af oplysningerne i sagen fastholder vi derfor med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1., at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettigende på ejerskifteforsikringen, fordi forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Vi fastholder derfor vores afgørelse.

Udhæng mod vest og øst
Ejendommen er opført med åbne terrasser i gavlen af huset. Terrassegulvene består af brædder med åbne samlinger, der er lagt på bjælkelag. Bjælkelaget er beklædt med brædder med åbne samlinger på undersiden.

Ved slagregn og i mindre grad ved almindelig regn vil det vand, der falder på den åbne gavlterrasse løbe ned igennem bræddegulvet/underbeklædningen, og ned på de underliggende vinduer og limtræsremme.

Den valgte byggemetode for ejendommen var normal på opførelsestidspunktet i 1969. Konstruktionen afviger således ikke fra tilsvarende konstruktioner af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet udgør således ikke en konstruktionsfejl. Der er tale om et arkitektonisk valg, som muligvis kan medføre at bygningsdelene har en lidt kortere levetid end ellers. Da forholdet ikke afviger fra gængs byggeskik på opførelsestidspunktet, så finder vi det således fortsat ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 fastholder vi således, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Fugtskade i entreen
Vores kunde har anmeldt til os, at der er konstateret en fugtskade på væggen i entreen ind mod brusenichen. Det fremgår af det tilsynsnotat, som vi har modtaget, at vandet skyldes en fejlkonstruktion i brusenichen. Vores kunde har oplyst, at de mener at årsagen er manglende vådrumsmembran.

Vi har ikke modtaget oplysninger, der nærmere, sandsynliggør årsagen til det konstaterede forhold.

I tilstandsrapporten står følgende:

9. Bad/toilet/bryggers		
9.3 Fuger	K3	Der er konstateret fugesvigt i fuger inden for vådområde om badekar. Note: Det anbefales at få udskiftet fuger omgående for at forhindre fugtskader på øvrige bygningsdele.
9.4 Gulvafløb	K3	Der er afstand/synlig betonkant mellem afløbsskål og rist i gulvafløb i brusenichen Note: Der kan opstå indtrængning af vand i gulvkonstruktionen, som kan forårsage tæring på rørtrækninger og gulvvarmeanlæg. Gulvafløb bør udskiftes.

Vi har ikke modtaget nærmere dokumentation om skadeårsagen, men må henvise til, at der er konstateret fugesvigt i brusenichen, der grænser op til området. Forholdet har fået karakteren K3, der beskriver en kritisk skade, der bevirker at bygningsdelens funktion svigter indenfor overskuelig tid, hvis ikke der sker udbedring. Forholdet risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Vores kunde har anført, at årsagen til fugten er den manglende vådrumsmembran. Så længe fugerne i vådzonen holdes intakte, så vil en manglende vådrumsmembran ikke betyde en nærliggende risiko for skade. Vi henviser i den forbindelse til de tidligere medsendte kendelser nummer 63.983 og 66.483.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold påhviler vores kunde i henhold til forsikringsaftalelovens § 22. Vi finder ikke, at de indsendte bilag sandsynliggør, at der er tale om et forhold, der opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3. På baggrund af de oplysninger som vi har modtaget, er det vores vurdering, at årsagen til den konstaterede fugt skyldes de defekte fuger i brusenichen, som har medført vandindtrængning i konstruktionen. Vi er dog naturligvis villige til at se på dette forhold igen, hvis vi modtager dokumentation, der viser at forholdet ikke skyldes de defekte fuger, samt at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Vi finder ikke at advokaten med klageskemaet har tilført sagen nye oplysninger. Vi fastholder derfor i det hele vores afgørelse, men vi er naturligvis villige til at se på sagen igen, hvis vi modtager dokumentation, der viser at de anmeldte forhold er dækningsberettigende over ejerskifteforsikringen."

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."

8. 72.700

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen må nævnet være enigt med selskabet i, at forholdet vedrørende råd i vinduerne ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, da nævnet finder, at karakteren K1 har givet klageren tilstrækkelig advarsel om ejendommens vestvendte vinduers tilstand. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at udbetale erstatning herfor.

Nævnet finder det endvidere ikke godtgjort, at forholdet vedrørende konstruktionen af udhængene udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom nævnet finder, at klageren ikke har godtgjort, at fugten i entreen udgør en dækningsberettigende skade.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann