803/08

Den 22. september 2008 blev i sag nr. 73.210:

xxxxx xxx xx
xxxxx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxx

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 tegnet ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at de omtvistede forhold opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes punkt 3.

Det fremgår af sagen, at klagerne ved købsaftale af 5/5 2006 købte den omhandlede ejendom, som er et sommerhus opført i 2005. Ejerskifteforsikringen, som trådte i kraft på overtagelsesdagen den 1/6 2006, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 26/4 2006. Forsikringen blev tegnet uden Ekstrasikring, fordi selskabet gav afslag på dette i forbindelse med indtegningen.

Primo 2007 anmeldte klagerne via deres advokat diverse skader til selskabet. I alt blev der anmeldt seks forhold.

Ejendommen blev den 14/5 2007 besigtiget af selskabets bygningstaksator, som på baggrund heraf udfærdigede interne besigtigelsesrapporter dateret 22/5 2007.

Ved skrivelse af 29/6 2007 til klagernes advokat anerkendte selskabet at dække udbedring af skade på tyndpladegulv. Endvidere anmodede selskabet om at få tilsendt dokumentation for, at anmeldt forhold vedrørende ulovlig el-installation opfylder skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes punkt 3. Endelig afviste selskabet at anerkende de øvrige forhold som dækningsberettigende.

Klagernes advokat gjorde ved skrivelse af 4/7 2007 selskabet opmærksom på, at klagerne ikke kunne acceptere afgørelsen. I den forbindelse oplyste han, at klagerne ville indhente tilbud på tyndpladegulv, ligesom de ville få undersøgt spørgsmålet om de ulovlige el-kabler. Endvidere anførte han, at klagerne ville lade en sagkyndig gennemgå ejendommen.

Den 17/8 2007 modtog selskabet en af klagernes advokat affattet skrivelse. Bilagt skrivelsen fremsendte advokaten tilbud på udbedring af tyndpladegulvet samt udtalelse af 27/7 2007 fra arkitekt J.J.G.J.

Ved skrivelse af 1/10 2007 til klagernes advokat fastholdt selskabet i det hele den tidligere meddelte afgørelse. Samtidig hermed godkendte selskabet tilbudet på tyndpladegulvet.

Den 11/1 2008 blev sagen indbragt for ankenævnet.

Parterne ses at have opnået enighed om forholdet vedrørende tyndpladegulvet. Ifølge selskabet afventer forholdet vedrørende el-installationen fortsat klagernes fremsendelse af yderligere dokumentation fra el-installatør. Selskabet har derfor i den til nævnet fremsendte klage valgt at behandle de resterede fire forhold. Klagerne og deres advokat har ikke bestridt dette, hvorfor klagesagen herefter ses at vedrøre følgende forhold:

<u>1. Ståltag med for lav hældning</u>

Af den af selskabets taksator udarbejdede besigtigelsesrapport af 22/5 2007 fremgår bl.a.:

"…

	Ja	Nej	?
3. Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?	☐	☒	☐

Ståltag er lagt med for lav hældning ca. 7 grader ifølge forsikringstager. Ifølge forsikringstager skulle der have været undertag når hældningen er under 14 grader, hvad så dette skulle have hjulpet på dette proproblem. Ifølge forsikringstager skulle vandet fra pladerne når det løber i tagrenden fugte de nederste lægte op, det skulle ske ved at fugten trækker tilbage i den behandling som pladerne fra fabrikken har fået. Det ligner en antiduk-behandling der skal gøre at stålpladerne ikke kondensere på bagsiden. Det skal retfærdiggøres at hældning på nederste formet tagsten er hældning meget lille, mindre end 7 grader.
Forsikringstager kunne ikke på stedet huske produktet navn.
Der udover viste han at taget ikke er pænt lagt op, nogle af samlingerne står op, der er ikke kunnet konstateret vand indtrængning i tagkonstruktionen, rygningen hælder til den ene side, det mener forsikringstager vil gøre at så fugleklodserne ikke holder så længe som de burde, levetidsforkortelse!.

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Skaden skulle ifølge forsikringstager være at de nederste lægter fugtes op og derned risiko for svamp og råd.
Ud fra det jeg set er det meget svært at se der er en risiko, ja endda meget svært at se at der er en lille risiko på meget lang sigt. ☐ ☒ ☐

5. Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden? ☐ ☒ ☐
Hvis ja, begrund svaret"

I den af klagernes advokat fremlagte udtalelse af 27/7 2007 fra arkitekt J.J.G.J. hedder det bl.a.:

"De anvendte ståltagplader kræver en taghældning på min. 15 gr. og er ikke godkendt til den aktuelle taghældning på ca. 7 *gr.* (Bilag ..).

Generelt er taget ikke lagt håndværksmæssigt korrekt. Der er foretaget meget grove og bølgede skæringer og rygningen ligger dårlig. (Bilag ..).

Tagpladernes antikondensbelægning på bagsiden må antages ikke at være effektiv ved den aktuelle taghældning. Da tagkonstruktionen ikke forsynet med undertag, vil evt. kondensvand dryppe direkte ned i isoleringen, hvilket på sigt vil ødelægge tagkonstruktionen.

Den lave taghældning i sig selv tillader muligvis vandindtrængen ved kraftig slagregn.

På den helt eller delvis vandret liggende nederste tagplade er der tilsyneladende opstået algebevoksning på undersiden, hvilket bevirker at vand kan transporteres baglæns til nederste taglægte, som derved på sigt antagelig vil blive angrebet af råd eller svamp. (Bilag ..).

Den nederste række tagplader ligger så vandret at taget ikke kan afvandes tilstrækkeligt og der står vand på pladerne når det har regnet. Specielt ved mere vedholdende regn vil vand

antagelig trænge ned ved skruehovederne og give skader nederst i tagkonstruktionen og muligvis i underliggende vægge. (Bilag ..).

På husets facade mod indførselen har afslutningen af tagrenden et markant bagfald. (Bilag ..).

Efter min vurdering er det tvingende nødvendigt at forsyne huset med en ny tagkonstruktion. Den eksisterende tagkonstruktion vil utvivlsom ødelægge huset indenfor en kortere årrække

Ejers egen registrering.
A.M. har meddelt mig at han lørdag, den 21. juli under et regnvejr har registreret at der kommer vand ned igennem tag- og loftkonstruktion på den overdækkede terrasse."

Klagerne har ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet vedrørende ståltaget er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten i den til nævnet fremsendte klage bl.a. henvist til udtalelsen fra arkitekt J.J.G.J.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 25/1 2008 bl.a. anført:

"Ståltag med for lav hældning
Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at ståltaget ligger med en hældning på 7 grader. Herudover er taget ikke lagt særligt pænt op, idet nogle af samlingerne står op. Der kunne ikke konstateres tegn på vandindtrængning ved besigtigelsen, men vores kunder har oplyst til taksator, at vandet fra pladerne opfugter nederste lægte, når det løber i tagrenden.

Taksator oplyser, at der ikke kunne ses tegn på vandindtrængning. Han vurderer, at den fugt, som kan ses, skyldes, at der er foretaget en antidug-behandling af tagstenene Det er vores vurdering på baggrund af det, som taksator har kunnet konstatere ved besigtigelsen, at der ikke er tale om nærliggende risiko for skade, fordi der ifølge taksators vurdering ikke er risiko for, at der vil udvikle sig råd og svamp som følge af ståltaget, der ligger forkert.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2, at ejerskifteforsikringen ikke dækker bygningens overensstemmelse med gældende forskrifter, arkitektoniske forhold med videre, medmindre der er sket skade som følge af det anmeldte forhold. Da der ikke har kunnet konstateres tegn på skade som følge af taget, der er oplagt forkert. Så må vi også med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2, jf. afsnit 3, fastholde, at der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold.

Vi har modtaget en udtalelse fra arkitekt J.J.J., hvori han udtaler, at taget ligger forkert. Det fremgår af udtalelsen, at taget ikke er oplagt håndværksmæssigt korrekt, og at tagpladernes antikondensbelægning på bagsiden ikke er effektiv ved den valgte taghældning. Han oplyser tillige, at der muligvis er risiko for indtrængende vand i forbindelse med slagregn.

Udtalelsen er ifølge vores vurdering baseret på formodninger og ikke dokumentation for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Da der, som ovenfor nævnt, ikke kunne konstateres tegn på opfugtning som følge af det anmeldte forhold vedrørende stålpladetaget, fastholder vi derfor, at der ikke er tale om nærliggende risiko for skade. Vi mener ikke, at

den indsendte udtalelse har sandsynliggjort, at forholdet opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3."

2. Trælofter

Af den af selskabets taksator udarbejdede besigtigelsesrapport af 22/5 2007 fremgår bl.a.:

"…

	Ja	Nej	?
3. Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?	☐	☒	☐
Der er revner i træloftet endestøddene når ikke sammen længere.			
Årsag udtørring, loftbrædder har måske været for fugtige da de blev sat op.			
4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?			
Der ren kosmetisk, der er ingen skade eller risiko for skade			
5. Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden? Hvis ja, begrund svaret"	☐	☒	☐

I den af klagernes advokat fremlagte udtalelse af 27/7 2007 fra arkitekt J.J.J. hedder det bl.a.:

"Generelt er husets trælofter af normal standard, men i stue og køkken forholder det sig væsentlig anderledes.

Stuens loft har usædvanlig store åbninger i 'Stødene' (endesamlingerne). Alle stød har synlige åbninger hvoraf mange er større end 4mm. (Bilag ..).

I køkkenområdet er der mange synlige åbninger i stødene, men med mindre åbninger end i stuen.

Det er usædvanligt at træloftbeklædninger svinder så voldsomt i længderetningen som det her er tilfældet. Svindet skyldes antagelig et meget uheldigt samspil af fugtpåvirkninger før, under- og/eller efter montagen.

Ved overtagelse af huset var der efter ejerens udsagn ikke noget synligt problem.

Loftets udseende er uacceptabelt og beklædningen bør udskift."

Klagerne har ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet vedrørende trælofterne er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten i den til nævnet fremsendte klage bl.a. henvist til udtalelsen fra arkitekt J.J.J.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 25/1 2008 bl.a. anført:

"Der er ifølge vores vurdering tale om et forhold af kosmetisk betydning, som ikke vil bevirke en nærliggende risiko for skade på bygningen. Da forholdet er af kosmetisk betydning, er det vores vurdering at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævne-

værdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet opfylder således ikke skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3.

Vi har modtaget udtalelsen fra arkitekt J.J.J. Det fremgår af udtalelsen, at trælofterne har usædvanligt store revner. Han vurderer, at årsagen skyldes fugtpåvirkning før/under eller efter montagen. Der fremgår ingen oplysninger om årsagen til fugten, eller om at revnerne skulle udgøre en risiko for skade på bygningen. Vi finder ikke, at udtalelsen har sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold. Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 fastholder vi derfor, at det anmeldte forhold ikke er dækningsberettiget."

3. Revner i overgang mellem væg og loft i badeværelse

Af den af selskabets taksator udarbejdede besigtigelsesrapport af 22/5 2007 fremgår bl.a.:

"…

	Ja	Nej	?
3. Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?	☐	☒	☐
Der er revner i overgang mellem loft og væg. Overfladerne er malet. Der ikke opsat skyggelist.			
4. Beskriv skaden og årsagen til skaden? *Der ren kosmetisk, der er ingen skade eller risiko for skade*			
5. Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden? Hvis ja, begrund svaret"	☐	☒	☐

I den af klagernes advokat fremlagte udtalelse af 27/7 2007 fra arkitekt J.J.J. hedder det bl.a.:

"I badeværelset kan der flere steder konstateres revnedannelse mellem loft og væg. Årsagen til revnedannelserne er uden en dyberegående undersøgelse ikke entydig. En mulig årsag kan være at der ikke er anvendt 'Vådrumsgips' i badet, som der skal, men almindelige gipskartonplader.

Konstruktionen bør undersøges!

Under alle omstændigheder er det vigtigt at revnerne lukkes da der i modsat fald evt. kan trænge damp op i loftkonstruktionen og på længere sigt skabe råd eller svamp. (..)"

Klagerne har ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet vedrørende revner i overgang mellem væg og loft er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten i den til nævnet fremsendte klage bl.a. henvist til udtalelsen fra arkitekt J.J.G.J.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 25/1 2008 bl.a. anført:

> " Vores kunders advokat har indsendt en udtalelse fra arkitekt J.J.J. Udtalelsen beskriver ikke en årsag til revnerne i overgangen, men angiver, at konstruktionen bør undersøges nærmere. Udtalelsen fra arkitekten har således ikke sandsynliggjort, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, men angiver alene, at der bør ske en undersøgelse af forholdet. Vores taksator er ikke enig i betragtningen om, at revnen vil give nærliggende risiko for skade i form af råd eller svamp. Vi finder det således fortsat ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en dækningsberettiget skade, da der alene er tale om et forhold af kosmetisk art. Vi fastholder derfor afgørelsen.
>
> Hvis vores kunder indsender dokumentation, der viser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, så er vi naturligvis villige til at se på sagen igen."

4. Revner i køkkenvæg

Af den af selskabets taksator udarbejde besigtigelsesrapport af 22/5 2007 fremgår bl.a.:

"…	Ja	Nej	?
3. Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?	☐	☒	☐
Der er revner i tapetet på væggen flere steder, det ligner revner fra bagvedliggende pladesamlinger. Årsag ?			
4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?			
Der ren kosmetisk, der er ingen skade eller risiko for skade			
5. Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden?	☐	☒	☐
Hvis ja, begrund svaret"			

I den af klagernes advokat fremlagte udtalelse af 27/7 2007 fra arkitekt J.J.J. hedder det bl.a.:

> "I køkkenområdet er der revnedannelser i væggene 3 steder. Tapetet har løsnet sig på begge sider af revnedannelserne. (Bilag ..)
>
> Årsagen kan være bevægelser i den bagved liggende trækonstruktion, f. eks på grund af svind. En anden årsag kan være manglende armering af gipspladesamlingerne. Årsagen bør fastlægges.
>
> ***Man kan ikke gå ud fra at en lokal reparation af revnerne vil løse problemet på længere sigt.***"

Klagerne har ved deres advokat nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at forholdet vedrørende revner i køkkenvæg er dækningsberettigende. Til støtte herfor har advokaten i den til nævnet fremsendte klage bl.a. henvist til udtalelsen fra arkitekt J.J.J.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i skrivelse af 25/1 2008 bl.a. anført, at klagerne ikke har sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. I forlængelse heraf har selskabet anført, at det dog vil se på sagen igen, hvis klagerne fremsender oplysninger, som dokumenterer, at forholdet er dækningsberettigende.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt 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.

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 forebyggende 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
…
4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at revnerne mellem loftsbræddernes endestød er så store, at forholdet udgør en skade, og at selskabet derfor skal anerkende dette forhold som erstatningsberettigende.

Efter sin gennemgang af sagens akter finder nævnet det ikke godtgjort, at de øvrige omtvistede forhold er dækningsberettigende. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere selskabets afgørelse, som findes at være i overensstemmelse med de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet vedrørende loftsbrædderne udgør en dækningsberettigende skade.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen