803/08

Den 22. september 2008 blev i sag nr. 73.239:

xxxxxxxxx xx xxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, 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 yde forsikringsdækning i anledning af en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at udbetale erstatning med henvisning til, at der i forbindelse med selskabets to besigtigelser ikke er set ændringer i tagkonstruktionen, og at taget har ligget i minimum 19 år, uden at der kan ses tegn på revnedannelser, bevægelser i tagskruerne eller lignende. På baggrund heraf har selskabet vurderet, at der ikke er nærliggende risiko for skade på bygningen.

Ejendommen, der er opført i 1938, blev overtaget af køberne 1/12 2005 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 4/8 2005.

Af tilstandsrapporten fremgår om tagkonstruktionen:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		

…

8.0 Tagkonstruktion		
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Nedbrudte vindskeder og delaminering af stern. Note: Udskiftes.
	K2	Kvist mod nord trænger til renovering/maling.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3	Defekt/nedslidte tagrende på begge sider. Note: Udskiftes.
	K2	Tilstoppet afløb på build up-tag. Note: Renses
8.10 Undertage/understrygning	K1	Spor efter fugt på tagbrædder. Dog ingen fugt at måle. Note: Kan stamme fra det oprindelige tag.
8.11 Ventilation	K3	For lidt ventilation af riste i begge gavle."

Klagerne anmeldte efter det oplyste den 2/12 2005, at taget bulede ud til den ene side. Klagernes tømrer var af den opfattelse, at dette var sket, fordi der var blevet fjernet nogle skråbånd.

Selskabets taksator besigtigede forholdet den 19/12 2005 og har i besigtigelsesrapport af 30/12 2005 bl.a. anført:

> "Beskriv skaden og årsagen til skaden?
> *Ved besigtigelsen blev tagkonstruktionen på sadeltaget fremvist og inspiceret både fra skunkrum, spidsloft fra loftslem, og udefra stående på det flade tagpaptag på tilbygningen.*
> *Tagdækningen består i dag af bølgeeternitplader oplagt på et gammelt tag, som sandsynligvis har bestået af tagbrædder med en tagpapdækning. Taghældningen er mere end 35 grader.*
> *Tagfladen mod den flade tilbygning, som vender mod syd, fremtræder med en skævhed set fra gavl mod gavl.*
> *Dette kan meget tydeligt ses fra terræn, når der flugtes langs med tagrenden.*
> *Det har dog ikke været muligt, at konstatere en skade eller nærliggende risiko for en skade.*
> *Det er bare skævt. Den defekte tagrende er der skrevet om - men ikke skævheden.*
> ...
> Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden i tilstandsrapporten? Hvis ja, begrund svaret. D*et er lidt underligt, at den defekte tagrende ses og beskrives - men ikke den skæve* '*flugt*'.
> ...
> **Kommentarer/bemærkninger i øvrigt:** *Forholdet udgør ingen skade - der er ej heller en nærliggende risiko for en skade.*"

Selskabet afviste på baggrund heraf forholdet som meddelt ved skrivelse af 23/1 2006, idet det henviste til, at der ved besigtigelsen ikke kunne konstateres skader i form af f.eks. revner eller løse skruer, og at der heller ikke var nærliggende risiko for skader set i lyset af, at taget havde ligget på siden 1986.

Klagerne fik herefter et rådgivende ingeniørfirma til at gennemgå ejendommen, og denne har i rapport 1/2 2006 bl.a. anført:

> "Tagkonstruktionen er ved opførelsen udført som en trempelkonstruktion med en trempel højde på ca. 1 m, fra rem ved etageadskillelsen til rem ud for tagrenden. Der kunne ved besigtigelsen på sydfacaden konstateres en markant udbøjning på op mod 15 cm for den øverste rem, ud for tagrenden.
>
> På nordfacaden kunne der kun i mindre omfang konstateres udbøjninger.
>
> For opretholdelse af tagkonstruktionens stabilitet er en trempelkonstruktion, afhængig af et skråbånd, der skal sikre en fast forbindelse mellem den nederste rem, ved etageadskillelsen og et stykke op ad det skrå spærhoved, som skitseret nedenfor.
> ...
> På denne bygning kan der af disse skråbånd kun konstateres ét enkelt tilbage, der ses mod nordfacaden i skunken.
>
> Det er derfor vores konklusion at tagkonstruktionen er ustabil, og skal forstærkes for at hindre yderligere sætninger og i værste fald kollaps.
>
> Årsagen til at tagkonstruktionen ikke har sat sig mere, eller helt er styrtet sammen, er sandsynligvis tilstedeværelsen af en tæt bræddebeklædning oven på spærhovedet der sammen med de indvendige vægge på 1. salen holder taget oppe."

På baggrund af denne rapport foranledigede selskabet udfærdiget supplerende rapport af 16/3 2006 - ligeledes udarbejdet på baggrund af den tidligere besigtigelse den 19/12 2005.Det fremgår bl.a.:

> "*Den rådg. ing. har kunnet konstatere den samme skævhed på tagkonstruktionen som vender mod tilbygningen, som også jeg kunne se ved min besigtigelse den 19.12.2005.*
> *Fra tilbygningens flade tagpaptag har jeg ikke kunnet se skævheder i bølg eternittaget. Der er ingen revner. Alle skruer sidder som den dag de blev skruet i. Bølgeeternitplader er efter min vurdering ca. 30 år gamle. I den lange årrække, hvor bølgeeternittaget har eksisteret, er det min vurdering, at taget har været i 'ro'. Hvis det have bevæget sig, så er det min vurdering, at så var tagpladerne også revnet, pga. en evt. bevægelse. Der ses ikke en revne, og 'flugten' på tagpladerne afviger da heller ikke fra hvad man kan forvente, når der oplægges bølgeeternitplader på et gammelt underlag.*
> *Jeg tillægger desuden det gamle underlag af tagbrædder (not og fer). Denne tætte bræddebeklædning giver statisk en 'hel' tagskive sammen med bølgeeternitpladerne.*
> *Det er muligvis denne opbygning, som gør konstruktionen stabil og uden synlige bevægelser i nu mere end 30 år.*
> *Den rådg. ing. konklusion er ene og alene afgivet på grundlag af en visuel bedømmelse. Der er ikke foretaget en egentlig styrkeberegning.*"

Selskabet afviste på baggrund heraf igen forholdet som meddelt ved skrivelse af 21/3 2006.

Klagernes rådgivende ingeniør udfærdigede ved notat af 16/8 2006 to forslag til sikring af tagkonstruktionen, hvoraf det fremgik, at udbedringen ville andrage mellem 125.000 og 150.000 alt efter hvilket forslag, der blev anvendt.

Selskabets taksator besigtigede herefter på ny ejendommen og har i besigtigelsesrapport af 30/7 2007 bl.a. anført:

> "*Jeg kan ikke konstatere nogen som helst forskel fra de første besøg og så til dd.*
> *Det er stadig min vurdering, at tagfladen er i ro - ellers ville der i løbet af de 30 år, der er gået siden tagpladerne blev monteret være tegn på revner mv. i pladerne - plader fejler intet.*
> *Et nyt argument er nu indsat i sagen via den tilkaldte tømrerm. og fru I.L. - i badeværelset på 1. sal skulle der kunne ses tegn på bevægelse i væggen mod nord. Det er min vurdering, at bordpladen, som ligger løs, har forskubbet sig væg fra væggen - men det er kun fordi monteringen af underskabe er ustabil - så ligger bordpladen og ustabilt - jeg kunne skubbe til både bordpladen og underskab.*
> *Min besigtigelse denne torsdag den 29.03.2007 giver ikke anledning til ændringer i mine vurderinger fra tidligere.*
> ...
> Er årsagen til skaden og/eller følge af skaden nævnt i tilstandsrapporten?
> *nej*
> Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden i tilstandsrapporten? Hvis ja, begrund svaret.
> *ja - det er lidt mærkeligt, at den defekte tagrende ses og beskrives - men ikke den skæve 'flugt'*."

Over for nævnet har klagerne i klage af 14/1 2008 krævet, at selskabet skal erstatte dem udgifterne til udbedring af forholdet og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "01.12.2005 har vi en tømrer med nede på ejendommen for at aftale hvad der skal laves i forbindelse med nedrivning af cellotex på indervægge og opsætning af nye gipsvægge. Vores håndværker opdager skævhed i ydervæggen på vores 1. sal. Han undersøger hvad der evt. kan forårsage denne skævhed og bliver derved opmærksom på at det ser ud som om der er fjernet skråbånd for at udnytte flere kvadratmeter på vores 1. sal.
>
> Vi kontakter herefter Tryg for at få en besigtigelse af ejendommen, som herefter afviser sagen, kopi af brev vedlagt. Bygningstaksator anbefaler os at kontakte en bygningsingeniør for at få konstateret at sætningen ingen betydning havde.
> ...
> M.K.H.s rapport giver grund til yderligere bekymringer hvorfor vi igen kontakter Tryg forsikring, som igen afviser sagen den 21.03.2006 ..."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 5/2 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Taksator oplyser, at der ikke kan konstateres tegn på skader som følge af skævheden. Han vurderer, at bølgeeternittaget ikke har bevæget sig, idet der ikke kan ses revner eller lignende. Tagskruerne sidder lodret uden tegn på, at have bevæget sig.

...
Taksator oplyser, at der ikke kan ses nogen forskel på tagkonstruktionen på de 1 ½ år, der er forløbet siden hans første besigtigelse. Der er fortsat ikke nogen tegn på bevægelser, revner eller lignende i tagkonstruktionen. Den skævhed, der kunne konstateres ved den første besigtigelse, kan således fortsat ses, og ser ud som ved første besigtigelse. Der er derfor ikke sket nogen udvikling af skævheden.

Besigtigelsen i marts 2007 sker på baggrund af vores kunders oplysninger om, at der er udskridninger i væggen i badeværelset på 1. salen. Ved taksators besigtigelse kan det konstateres, at bordpladen til badeværelsesmøblerne har skubbet sig løs. Taksator kunne skubbe til både underskab og bordplade. Det er imidlertid vores vurdering på baggrund af badeværelsets udseende, at der ikke er tale om udskridninger i væggen, men derimod om dårlig montering af underskabene, således at disse sidder ustabilt. Den dårlige montering af underskabene udgør ifølge vores vurdering ikke en skade, idet der blot er tale om en fastgørelse af disse, hvorfor forholdet ifølge vores vurdering ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Udbedringen kræver heller ikke særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder. På baggrund af oplysningerne fra besigtigelserne fastholder vi, at der ikke er årsagssammenhæng mellem de løse badeværelsesmøbler og den visuelt konstaterbare skævhed i tagkonstruktionen.
...
Da der ved taksators to besigtigelser ikke sås ændringer i tagkonstruktionen, og taget ifølge vores vurdering har ligget i minimum 19 år uden at der kan ses tegn på revnedannelser, bevægelser i tagskruerne eller lignende, er det vores vurdering, at forholdet ikke udgør en nærliggende risiko for skade på bygningen. Skævheden er således ifølge vores vurdering et kosmetisk forhold, som ikke vil bevirke en skade. Vi skal i den forbindelse ligeledes henlede opmærksomheden på forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2, hvor af det fremgår, at forsikringen ikke dækker æstetiske og arkitektoniske forhold, medmindre der kan konstateres skade eller nærliggende risiko for skade som følge af det anmeldte forhold.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, påhviler vores kunder i medfør af forsikringsaftalelovens § 22. Vi finder det på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort, at forholdet opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Vi er dog naturligvis villige til at se på sagen igen, hvis vores kunder sender dokumentation, der viser, at tagkonstruktionens bæreevne er svækket, samt at der er nærliggende risiko for skade på baggrund af dette."

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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke i tilstrækkelig grad har sandsynliggjort, at de manglende skråbånd udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, da der ikke er konstateret revnedannelser eller lignende. Det findes heller ikke sandsynliggjort, at der er årsagssammenhæng mellem den løsrevne bordplade, badeværelse, skabet og de manglende skråbånd.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen