835/10

Den 18. januar 2010 blev i sag nr. 75.230:

xxxx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx 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 med ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde dækning for en anmeldt skade vedrørende revnedannelse på overligger og sålbænk på et af ejendommens vinduer.

Selskabet har afvist dækning under henvisning til, at skaden ikke var til stede, da klageren overtog ejendommen i 2004, samt at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1971 med tilbygning opført i 1977, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/7 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 30/4 2004. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten vedrørende revnedannelse anført:

"**A**	**2.0 Kældre/Krybekældre/Terrændæk**		
	2.2 Vægge	K1	Der er en mindre revne i bagvæggen ved det lille sydvendte vindue.
A	**3.0 Yder- og indervægge**		
	3.1 Facader/gavle	K1	Der er en mindre revnedannelse i murværket ved det østvendte soveværelsesvindue.

…

3.6 Indv. vægge	K1	Der er en mindre revne i indvendig side af ydervæggen ved det høje vindue i pejsestuen mod syd."

Klageren anmeldte den 4/7 2008 til selskabet, at hun i forbindelse med udarbejdelse af ny tilstandsrapport, havde fået noteret et UN-forhold, som hun mener er dækket af ejerskifteforsikringen. I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige anført:

"**3. Yder- og indervægge**

3.1 Facader/gavle	K1	Der er mindre revner i murværk ved værelsesvindue mod øst.
	UN	Der er revne i bagmur i tilbygning ved siden af vindue mod syd. Der er revner i vinduesoverligger og i sålbænk ved samme vindue. Finér er ved samme vindue fugtskadet. Note: Skaderne kan være sammenhængende og forholdet bør undersøges nærmere."

Ved skrivelse af 29/8 2009 afviste selskabet at yde dækning for forholdene vedrørende overligger/sålbænk ved hjørnevinduet med henvisning til, at forsikringen kun dækker forhold, som var til stede, da klageren overtog ejendommen i juli 2004.

Klageren har ved klageskrivelse af 16/12 2008 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal yde fuld dækning for den anmeldte skade. Klageren har til støtte herfor anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Vi har den 1. januar 2008 fået udarbejdet en tilstandsrapport, hvor den bygningssagkyndige har konstateret udvendige revnedannelser ved betonoverligger og sålbænk ved et hjørnevindue (bygning fra 1977), forårsaget af fugt/vand der trænger ind til HEB 120 Jernsøjle, der ikke er galvaniseret, hvorved denne korroderer og udvider sig. Vi har den 4. juli 2008 anmeldt skaden som en ejerskifteforsikringsskade hos Tryg, som dog har afvist sagen med henvisning til, at skaden ikke var til stede, da vi overtog ejendommen 1. juli 2004 (idet den ikke er omtalt i tilstandsrapporten af 30. april 2004).

Vi har i den forbindelse taget kontakt til murer F.R., som både har besigtiget skaden og set tegninger/konstruktion af huset. Som det fremgår at F.R.'s brev af 9. september 2008 (vedlagt), er skaden opstået for ca. 10 - 15 år siden, og ikke efter udarbejdelse af tilstandsrapporten den 30. april 2004 (vedlagt), der var grundlag for tegning af ejerskifteforsikringen den 1. juli 2004 (vedlagt).

Den nævnte tilstandsrapport har i det hele taget været særdeles mangelfuld, bl.a. har vi efter indflytning i huset den 1. juli 2004 måttet udskifte tre vinduer på grund af råd, hvilket ikke

var oplyst i tilstandsrapporten af 30. april 2004. Vinduerne havde tidligere været repareret, hvilket blev overset ved besigtigelsen, men opdaget af en forsikringsmand fra Tryg i juni 2004 - derfor måtte ejerskifteforsikringen betale for udskiftningen af vinduerne.

Trygs bygningstaksator E.L. har senest oplyst, at jernsøjlen, overliggeren og sålbænken skal udskiftes, da der er flere revnedannelser i betonoverligger og sålbænk forårsaget af fugt/vand, der trænger ind til armeringsjernene, hvorved jernene korroderer med udvidelse til følge og betonkonstruktionen sprænges. Han har dog afvist sagen med henvisning til, at skaderne ikke var til stede, da vi overtog ejendommen 1. juli 2004 (idet de ikke er omtalt i tilstandsrapporten af 30. april 2004).

Vi mener, at skaden også var der i 2004 og kan bl.a. henvise til, at tilstandsrapporten af 30. april 2004 bevisligt var mangelfuld.

I Trygs to afslag (29.9 og 14.11 2008) om skadesdækning via ejerskifteforsikringen (vedlagt) står der bl.a. i afslaget af 14.11.08, på side to, tredje afsnit: *'Af tilstandsrapporten af 30. april 2004, der er grundlaget for denne ejerskifteforsikring, er der ingen bemærkninger omkring det anmeldte forhold på betonoverligger eller sålbænken. Nedbrydningen af overligger og sålbænk er således opstået i tiden efter overtagelsen af ejendommen den 1. juli 2004'.*

På baggrund af murer F.R.'s vurdering af skaden og ud fra det faktum at tilstandsrapporten på andre områder har været mangelfuld, er vi ikke enige i Trygs afslag af klagen.

Vi mener at skaderne bør dækkes af ejerskifteforsikringen, eftersom man ved tegning af denne type forsikring '*sikrer sig, at de skader, den bygningssagkyndige måtte have overset - eller ikke kunne se på besigtigelsestidspunktet - bliver forsikringsdækket, hvilket er vigtigt, når sælgers ansvar nu er bortfaldet'* (uddrag fra Ankenævnets hjemmeside under 'Ejerskifteforsikring'). Tryg begrunder bl.a. deres afslag med, at skaden ikke er oplyst i tilstandsrapporten, hvilket jeg anser for at være i modstrid med en ejerskifteforsikrings grundlag og eksistensberettigelse.

Endvidere kan vi på Ankenævnets hjemmeside læse, at flere klager er blevet afslået med den begrundelse, at skaderne netop er nævnt i tilstandsrapporten og derfor ikke kan dækkes af ejerskifteforsikringen.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Jeg ønsker, at ejerskifteforsikringen dækker en fuld reparation af skaderne ind- og udvendig inkl. udskiftning af jernsøjlen, overliggeren og sålbænken."

Selskabet har ved skrivelse af 4/2 2009 over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Kunden anmelder, at der er revner på ejendommens vinduesoverligger/sålbænk ved hjørnevindue. Taksator E.L. konstaterede ved besigtigelsen af forholdet, at der kunne ses revner i betonoverligger og sålbænk ved hjørnevinduet forårsaget af fugt/vand, der trænger ind til armeringsjernene, hvorfor disse korroderer og udvider sig, hvorefter betonkonstruktionen sprænges.

Huset er uden udhæng, hvorfor vinduespartier samt murværk på en sådan type ejendom er mere udsat for vejrlig end ejendomme med tagudhæng. Vinduesoverligger/sålbænk bærer præg af nedslidning i overfladen, således at fugt/vand kan trænge ind i konstruktionen.

Kunden har ifølge det oplyste ingen vedligeholdelse haft på ejendommen fra overtagelsen den 1. juli 2004 til trods for den begyndende nedbrydning med revner i overligger/sålbænk og murværk ovenover vinduespartiet som beskrevet i tilstandsrapporten af 30. april 2004 som en K1.

Kundens murer har udtalt at fugtindtrængning er sket gennem 10 - 15 år, hvilket vi ikke er enige i, da eventuelle følgeskader i så fald ville have vist sig lang tid før kundens overtagelse af ejendommen.

Bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold, påhviler i medfør af forsikringsaftalelovens § 22 vores kunde. Vi har ikke modtaget dokumentation fra vores kunde, der viser, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

I tilstandsrapporten af 30. april 2004 er der ingen bemærkninger omkring det anmeldte forhold på betonoverligger eller sålbænken. Taksator K.S. var på ejendommen i forbindelse med rådskaden den 25. januar 2005. På dette tidspunkt har han ikke haft anmærkninger til nedbrydningen i overligger/sålbænk. Vi må derfor fastholde, at nedbrydningen er opstået i de efterfølgende fire år efter kundens overtagelse af ejendommen, og at forholdet derfor ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen."

Heroverfor er klageren ved skrivelse af 17/2 2009 fremkommet med følgende bemærkninger:

"Det er vores opfattelse, at ejerskifteforsikringen skal dække skjulte skader, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten af 30. april 2004. Det er netop derfor, vi har klaget, da der ikke i tilstandsrapporten er nævnt noget om skader i eller omkring overligger/sålbænk og murværk omkring hjørnevinduet i pejsestuen.

Derfor er det overraskende at læse i TrygVestas brev (næstsidste afsnit, side 2), at skaden er beskrevet som en K1 i tilstandsrapporten *(begyndende nedbrydning med revner i overligger/sålbænk og murværk ovenover vinduespartiet).* I samme brev er det oven i købet på side 2 (2. afsnit), beskrevet, at '*i tilstandsrapporten af 30. april 2004 er der ingen bemærkninger omkring det anmeldte forhold på betonoverliggeren eller sålbænken'.* TrygVesta er således ikke enig med sig selv.

Ved nærlæsning af tilstandsrapporten er det ikke lykkedes os at finde den omtalte K1-skade omtalt i tilstandsrapporten, som kun omtaler K1 skader i pejsestuen i afsnit

- 3.6 En mindre revne i indvendig side af ydervæggen ved det høje vindue i pejsestuen
- 4.2 Krydsfinér-inddækningen ved det s/v vendte hjørnevindue i pejsestuen er defekt (vi reparerede straks inddækningen efter overtagelsen af huset)

Tryg/Vestas henvisning til, at skaden er beskrevet som en K1-skade i tilstandsrapporten, må derfor bero på en misforståelse hos Tryg/Vestas sagsbehandler.

Vi mener stadig, at skaden har været 'på vej' inden vores overtagelse af huset og fastholder derfor vores klage."

Hertil har TrygVesta svaret:

> "Vores kunde anfører i brevet, at der er en selvmodsigelse vedrørende hvorvidt det anmeldte forhold er beskrevet i tilstandsrapporten. Vi beklager, hvis vores brev har givet anledning til forvirring. Den rette mening med vores brev har været, at der er en bemærkning til revnedannelse i murværket ved det østvendte soveværelsesvindue under punkt 3.1 i tilstandsrapporten fra 2004. Dette forhold har fået karakteren K1. Der er derimod ingen bemærkninger vedrørende betonoverligger og sålbænke."

Klageren bad herefter en byggesagkyndig om at vurdere forholdet. I mailsvar af 13/5 2009 fra B.W./Just Consult fremgår:

> "Som svar på din mail af 04-05-2009 har jeg følgende til dig:
>
> 1) Skaden er omfattende da vinduer, overligger og sålbænke skal afmonteres, der skal foretages en indvendig understøtning i forbindelse med arbejdet.
> 2) Overliggerne er totalt nedslidte, det samme gælder sålbænkene.
> 3) Skaden er opstået umiddelbart efter byggeriets færdiggørelse i 1977, der er trængt vand ind via de insitu-støbte kam-afdækninger. Jernene er meget nedbrudte, jernet afskaller i flager på HE-B profilet.
> 4) Skønsmæssigt vil jeg antage at vi snakker om en udbedringsudgift i nærheden af 65.000,- ex. Moms."

I forlængelse af den tidligere korrespondance har selskabet fået forholdet besigtiget af ingeniør K.G.S. Selskabet har ved skrivelse af 20/8 2009 til nævnet fremsendt ingeniørrapporten dateret 16/7 2009. Af denne fremgår:

> "Efter anmodning har jeg den 6. juli 2009 besigtiget ovennævnte enfamiliehus hjørne syd – vest og det herværende hjørnevinduesparti, foto …
>
> Besigtigelsen skulle specielt relatere sig til et ca. 10 x 10 x 15 cm udfaldet betonstykke fra vinduesoverliggeren, foto …, og diverse revnedannelser i ydervæggen ved hjørnepartiet såvel ud- som indvendig. Alt blev ved min besigtigelse forevist af husets ejer J.N.
>
> Fra Bygningsinspektoratet er der for tilbygningen fra ca. 1977 fremdraget facadepartier, bilag …, plan, bilag … og snit i huset, bilag …
>
> Vinduesoverliggeren i hjørnevinduet bæres som det ses af et HE-120B jernprofil. Dette profil er omstøbt med en givet på stedet blandet beton, som 'holdes på plads' ved indstøbning ind mod HE-profilets krop og aflægges på flangerne. Tillige er der anvendt 4 stk. tentor 8 jern og bøjler rundjern 7 pr. 20 cm. Hjørnet bæres af et stk. HE-100B stålprofil.
>
> De statiske bærende forhold udgøres altså af ovennævnte stålprofiler. Søjlen er konstateret intakt, om end det noteres, at søjlen ikke er overfladebehandlet, foto ... Den udførte betonstøbning af HE-overliggeren er at betragte som arkitektonisk / visuel og har ingen statiske betydning.

Der ses i den vurderet noget jævne betonkvalitet flere revnedannelser i overliggeren, foto … (set nedefra og op ved hjørnesøjlen). Ved hjørnet, hvor klodsen er faldet af, foto …, tillige fugerevne og forsats ved overliggeren, foto …, … og ... Alle ovennævnte steder er der muligheder for vandindtrængen.

Ved vandindtrængen disse steder og generelt i formuren over overliggeren, vil denne fugt finde vej ind til jernet (tentor 8) og også til bøjlerne (rundjern 7) som så vil bevirker rustangreb og naturligvis også hjørnesøjlen.

Parret med vand / frost i for eksempel revnen, foto …, og rust i tentorstålet, foto …, vil udstødningen her set pr. natur forekomme.

Hjørnesøjlens beskedne afskalninger efter godt 30 år har ingen direkte bæremæssige betydning for konstruktionen over vinduet.

Udbedring kan / bør foretages ved nedhugning 'af hele revnen' i overliggeren, foto …, og afrense tentorstålet, foto …, og herefter reparere og til slut anbefales der en form for facadebehandling af betonen.

HE-søjlen bør ligeledes renses og overfladebehandles og efterfølgende hjørneafdækning ske med nye bedre materialer. Omfugning og skrå afraspning anbefales for oven, foto … og ...

De påvist revner i ydervæggene er at betegne som beskedne stabiliserings- og svindrevner og kan i væsentlighed samstillede med de foreviste indvendige revnedannelser ved hjørnevinduet, foto … og …, hvor der her ses tidligere reparationer. Vandskuring / berapningen på betonoverliggerens indvendige 20 mm isolering er skruk i hele dens udstrækning.

Min vurdering er, at der totalt set for overliggeren er tale om et helt naturligt beskedent vedligeholdelsesforhold for den her sete konstruktion uden fare for svigt eller skade."

På baggrund af ingeniørrapporten har selskabet fastholdt, at der ikke kan gives dækningstilsagn til udbedring af forholdet, og har som begrundelse herfor anført:

"I forlængelse af tidligere korrespondance, skal vi hermed vende tilbage, idet forholdet nu er besigtiget af ingeniør K.G.S. Sidstnævntes rapport vedlægges denne skrivelse.

Det fremgår af ingeniørrapporten, at det anmeldte forhold er udtryk for *'et helt naturligt beskedent vedligeholdelsesforhold for den her sete konstruktion uden fare for svigt eller skade'.*

Vi skal erindre om, at ejendommen er overtaget tilbage i juli 2004, og at der ikke herefter er foretaget relevant vedligeholdelse i vores kundes ejertid.

Vores vurdering på grundlag af de nu foreliggende oplysninger er, at vores kunde ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en dækningsberettiget skade, herunder at der foreligger en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade. Der er efter det oplyste blot tale om almindelig og påregnelig vedligeholdelse for en ejendom af pågældende type og alder.

Vi må således fastholde, at der ikke kan gives dækningstilsagn til udbedring af det anmeldte forhold."

Afslutningsvis er klageren den 10/9 2009 over for nævnet fremkommet med følgende bemærkninger til selskabets skrivelse:

> "Vi må fortsat fastholde, at der er tale om en væsentlig skade, og at det er uforståeligt for os, at man ikke mener, at den er dækningsberettiget.
>
> Vi har nu haft flere fagfolk til at se på den, hvilket har kostet os en del penge, og de siger alle, at der er tale om væsentlige konstruktionsfejl, og at det jo netop er den type skjulte skader, man sikrer sig dækning for ved at tegne en ejerskifteforsikring. Vi er ikke enige med TrygVesta, når de skriver, at vi ikke har sandsynliggjort, at der foreligger en dækningsberettiget skade, herunder at der foreligger en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade. Det er meget uforståeligt for os, at TrygVesta skriver, at der efter det oplyste blot er tale om en almindelig og påregnelig vedligeholdelse for en ejendom af pågældende type og alder."

Nævnet er forelagt de i sagen vedlagte fotos af ejendommens hjørne.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

> "**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?**
>
> **4.1**
> 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. 75.230

Nævnet udtaler:
Sagkyndige rekvireret af henholdsvis klageren og forsikringsselskabet har udtalt sig om forholdet, men er fremkommet med helt forskellige bedømmelser.

Nævnet finder derfor, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende, hvornår årsagen til skaden er opstået, og om forholdet nu er af en karakter, at det udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men i givet fald må foregå ved domstolene, må nævnet afvise sagen.

Derfor

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann