831/09

Den 16. november 2009 blev i sag nr. 75.594:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxx 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 tegnet ejerskifteforsikring med tilvalg af ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over den af selskabet tilbudte dækning for nedbøjning i tagkonstruktion.

Selskabet har anerkendt dækning for udskiftning af forkert placeret drager, som har medført lunker i tagpapbelægningen, men der er uenighed mellem klager og selskabet om udbedringsmetoden.

Den forsikrede ejendom er opført i 1962. Klagerne erhvervede ejendommen pr. 1/10 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 19/12 2006. Tilstandsrapporten indeholder ikke bemærkninger af relevans for det omtvistede forhold.

Klageren anmeldte den 3/10 2007 flere forskellige forhold til selskabet deriblandt, at der var konstateret store lunker i taget.

De anmeldte forhold bliver den 11/10 2007 besigtiget af selskabets skadekonsulent. Det fremgår bl.a. af skadekonsulentrapporten, at der er konstateret to lunker på taget. Den ene lunke var på ca. 2 x 2 meter med vand i, og den anden var udtørret og med grønne aftegninger efter vand.

Ved skrivelse af 26/11 2007 meddelte selskabet klageren, at forholdet ikke var dækket, da der ikke var konstateret en skade eller nærliggende risiko for skade på loftkonstruktionen som følge af lunkerne.

Forholdet bliver genbesigtiget den 15/7 2008, og selskabet meddeler klageren ved skrivelse af 18/7 2008, at de dækker en understøtning af træbjælker. Det fremgår endvidere af skrivelsen:

> "Eksisterende træ søjle der skal understøtter drager er placeret forkert, da den ikke direkte understøtter drageren, men ligger af på vinkelbeslag der er monteret på søjlen, hvilken kan på længer sigt kunne risikerer at medfører skade.
> Forslag til udbedring er at udskifte eksisterende søjle med en limtræs søjle eller en stålsøjle, som også giver bedre vederlag for drageren."

Klageren får efterfølgende gennemgået ejendommen af et ingeniørfirma. I skrivelsen fra ingeniørfirmaet til selskabet dateret den 15/8 2008 fremgår det bl.a.:

> "På bilag …, oversigtsplan, samt bilag …, foto, er det illustreret, hvor der er sket sætninger i tagkonstruktionen.
>
> På bilag … er der vist, hvor spær og eksisterende bjælker er placeret, eller burde være placeret. Omkring køkkenet er der nedrevet to halvstens vægge på et tidspunkt, og der er oplagt to bjælker samt opstillet en stolpe. Det kan konstateres, at bjælken der ligger på langs af spær, har vederlag på stolpen, mens den anden bjælke, som jo bærer tagspær, kun er monteret med et enkelt vinkelbeslag. Dette er første fejlkonstruktion.
>
> Ved at se på tegningerne, bilag …, kan det konstateres at der burde have ligget en limtræsbjælke over spisestuen, se også snittegning på bilag … Dette er efter min overbevisning helt fatalt.
> På fotos, bilag …, ser det ud til, at spær er stødt netop over denne linje. Der er også tydelige tegn på, at brædderne med fer og not er ved at gå fra hinanden.
> Ejeren supplerer endvidere med, at når der går en person på taget, gynger lampen over spisebordet voldsomt.
>
> <u>Konklusion.</u>
> Efter min bedste overbevisning er der sket en voldsom svækkelse af konstruktionen.
> Det kan være sket, da vægge omkring køkkenet er nedrevet. Her har man nok nedtaget den store limtræsdrager, og troet at det var nok at opstille den nuværende konstruktion. Svækkelsen er så stor, at jeg straks bad M.O. om at opstille en midlertidig understøtning, da der <u>kan</u> være nedstyrtningsfare.
>
> <u>Udbedring.</u>
> Skaden er så voldsom, at loft og tag bør fjernes i hele stuens areal. Der skal opsættes afstivning af tagkonstruktionen, samt oplægges en ny limtræsdrager, spændende fra skillerum mod værelser til ydervæg.

I forbindelse med dette arbejde skal stuen tømmes, køkkenelementer og gulv skal afdækkes."

Ved skrivelse af 25/8 2008 udbad selskabet sig dokumentation fra klageren på, at der har været en tværliggende drager fra ydervæggen og ind til skillevæggen ved værelserne og ved e-mail af 12/9 2008 fremsender klageren beregningsbilag fra kommunens arkiv.

På baggrund af de modtagne dokumenter besigtiger selskabet ejendommen igen og fastholder ved skrivelse af 13/10 2008 den tidligere afgørelse. Selskabet anfører bl.a. i skrivelsen:

"Taksator B.M. har haft lejlighed til at besigtige din nabos ejendom for at konstaterer om der i forbindelse med opførelsen af husene var blevet oplagt en limtræsbjælke fra ydervæggen til køkkenet.

Det kunne her konstateres at der ikke var en limtræsdrager fra ydervæggen til midterskillevæggen, til orientering står naboejendommen stadig med den murede væg rund om køkkenet som ved opførelsen.

Der er derfor vores opfattelse, at der ikke er fjernet en limtræsbjælke i forbindelse med en tidligere renovering af ejendommen.

På baggrund heraf fastholdes vores afvisning til dækning af reparationen af taget, som tidligere oplyst.

Vi har givet tilsagn til dækning af udskiftning af den eksisterende søjle, med en limtræs søjle eller en stålsøjle der derved giver et bedre vederlag for drageren. Det er vores opfattelse, at konstruktionen stabiliseres ved denne udskiftning, da den nuværende drager ikke direkte understøtter drageren, men ligger af på vinkelbeslaget der er monteret på søjlen jfr. vort brev af 18. juli d.å."

Klagerens ingeniør besvarer selskabets skrivelse den 27/10 2008 og anfører bl.a.:

"Dette svar kan jeg af gode grunde ikke acceptere. Uanset om I måtte mene, at der ikke tidligere har været en limtræsbjælke fra midterskillevæggen til ydermuren, er det et faktum, at der det pågældende sted, er store sætninger i taget.
Det er ved fotos dokumenteret, at spærkonstruktionen ikke er samlet det pågældende sted. Der skal således oplægges en understøtning for at sikre konstruktionen, og jeg har nu foranlediget en midlertidig understøtning opsat.

Det er en skade/mangel, som var der, da de nuværende ejere overtog huset, og så skal den naturligvis dækkes.

Såfremt I fastholder jeres afslag, må jeg gå ud fra, at I fuldt og helt overtager ansvaret for tagets stabilitet."

Klageren og selskabet korresponderede herefter videre, hvilket imidlertid ikke fører til en ændring af selskabets afgørelse, hvorefter sagen indbringes for nævnet. Klageren har i skrivelse af 1/2 2009 til nævnet anført, at der ønskes en sikkerhed for, at de konstaterede skader udbedres.

Selskabet har ved skrivelse af 26/2 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor bl.a. anført:

"**Argumentation**
Vi har besigtiget vores kundes ejendom flere gange. Det er i forbindelse med besigtigelserne konstateret, at der er lunker i taget. Tagets belægning består af tagpap.

Vi har anerkendt dækning for udskiftning af en eksisterende drager til en limtræs- eller ståldrager, fordi det er vores vurdering, at denne er placeret forkert, hvilket har medført de konstaterede lunker. Der er imidlertid uenighed mellem vores taksator og kundens ingeniør om valget af udbedringsmetode, hvorfor vores kunde har valgt at indbringe sagen for nævnet.
…
Vi har bedt vores kunde om at fremskaffe dokumentation for, at den af os foreslåede udbedringsmetode ikke kan finde anvendelse. Vi har modtaget udtalelser fra vores kundes ingeniør, men så vidt vi kan se ud af oplysningerne i sagen, er der ikke foretaget nogen statiske beregninger. Der er således ikke foretaget en nærmere beregning og undersøgelse, hvorfor vi fortsat fastholder, at vi kun kan tilbyde dækning for en udskiftning og korrekt placering af den eksisterende trædrager.

Ved taksators besigtigelse kunne det konstateres, at tagkonstruktionens underbelægning er udført med flyverstød. Ved en sådan konstruktion vil der over tid opstå mindre lunkedannelser. Der kunne ikke konstateres tegn på skader på bygningens loft ved besigtigelserne.

Det er vores vurdering, at såfremt årsagen til nedbøjningen skulle findes i en eventuelt manglende understøtning over spisestuen, ville der være konstaterbare skader på ejendommens lofter.

Vores kundes ingeniør henviser til tegningerne, hvor der skulle have været en tværgående drager. For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2, hvoraf det fremgår, at ejerskifteforsikringen ikke dækker bygningens overensstemmelse med gældende forskrifter eller arkitektoniske/æstetiske forhold, medmindre der som følge af det anmeldte forhold er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade. Det forhold, at ejendommen ikke stemmer overens med tegningerne, kan således ikke udløse forsikringsdækning, når der ikke er konstateret skade eller nærliggende risiko for skade.

På baggrund af ovenstående fastholder vi således fortsat, at der er tale om en sædvanligt forekommende nedbøjning, som er normal, når underbelægningen er udført med flyverstød. Nedbøjningen udgør således ikke et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt set i forhold til en tilsvarende intakt ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Idet der ikke er konstaterbare skader på vores kundes loft, finder vi det heller ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold udgør en nærliggende risiko for skade.

Idet vi ikke finder det sandsynliggjort, at skadebegrebet er opfyldt, fastholder vi fortsat i det hele vores afgørelse, idet vi mener at den af os foreslåede udbedringsmetode er tilstrækkelig til en udbedring. Vi har i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 9 pligt til at genopføre det

beskadigede med samme byggemetode og på samme sted. Vi kan således ikke tilbyde en udbedring, der langt overstiger det nødvendige for en reparation af det anmeldte forhold."

Nævnet har fået forelagt de i sagen modtagne fotos.

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.
…
4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
…
4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende 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 har gennemgået sagen og finder på den baggrund ikke at kunne pålægge selskabet at yde dækning ud over det anerkendte.

Nævnet bemærker, at såfremt den valgte udbedringsmetode viser sig utilstrækkelig - uden at dette kan lægges de involverede rådgivere eller udførende håndværkere til last - vil selskabet ikke kunne fralægge sig ansvaret herfor.

6. 75.594

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand