842/10

Den 19. april 2010 blev i sag nr. 76.620:

xxxxx xx xxxxxxx xxx
xxxxxxxxxx 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 medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1920, blev købt af klagerne med overtagelse pr. 10/2 2005. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 21/1 2005, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K2	Ved vestgavl flere mursten med beskadiget overflade samt mange revnede mursten på østgavl og sydfacade. Enkelt sted mod nord ved siden af østlig stuevindue frilagt rusten armering/murbinder. Note: Beskadigede og revnede mursten optager vand og der forekommer frostsprængninger, hvilket efter hånden gør det nødvendigt at udskifte stenene eller overfladebehandle murværk.
		K1	tynde revner flere steder ved malede gesimskanter.

…
Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele"

Det fremgår af sagen, at klagerne den 19/4 2009 anmeldte et forhold vedrørende udpresning af gesimsen.

Forholdet blev besigtiget af selskabets taksator den 18/5 2009.

I skrivelse af 29/5 2009 fra selskabets taksator til klagerne hedder det bl.a.:

"Tilstede ved besigtigelsen var, B.B. [klager] og K.S. Tryg Forsikring.

I fortsættelse af besigtigelsen og efterfølgende telefonsamtaler vender jeg hermed tilbage til sagen.

Det anmeldte forhold:
Mur / gesims skrider ud for oven i facade mod syd.

Det er oplyst ved anmeldelsen, at udskridningen er sket over de sidste 2-3 måneder.
Det er oplyst ved besigtigelsen, at tagetagen er renoveret efter overtagelsen, bl.a. med parallel pladebeklædning på indvendig side af spær helt op i kippen.
Ved besigtigelsen er ses det, at gesimsen og den øverste del af formuren i facaden mod syd har et kraftigt svaj udad.

Ved undersøgelse af facaden mod nord ses et begyndende svagt udadgående svaj i gesimsen.

Der ses ingen tegn på bevægelser indvendigt på skråvægge og skunkvægge.
Det kan derfor med stor sandsynlighed udelukkes, at svajet skyldes tryk fra tagkonstruktionen.

Det findes derfor sandsynligt, at årsagen til udskridning i facademuren er, at murbinderne er gennemtæret efter mange års påvirkning af fugt.

Forholdet er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, se nedenstående.
…
Vurdering:
På tidspunktet hvor huset blev opført, blev der ikke anvendt murbindere med tilstrækkelig beskyttelse mod tæring, og der blev anvendt relativt svage opmuringsmørtler.
Derfor er det helt sædvanligt, at der sker svækkelse af murbinderne over tid pga. tæring af binderne og svag muremørtel.

Med husets alder har der givet vis været fremskreden tæring af binderne på tidspunktet hvor huset overtages, hvilket falder ind under sædvanligt slid.

Der er gået ca. 4 år fra huset overtages til skaden må murværket opstår.
I dette tidsrum vil der ske en stadig tiltagende svækkelse af murværket, som givet vis forstærkes af de revner m.v. der er beskrevet i tilstandsrapporten.

Det er derfor ikke sandsynliggjort, at de anmeldte skader på facaderne var til stede ved overtagelse af ejendommen.
Tæring af murbinderne betragtes som sædvanligt slid, og med den aktuelle alder har disse udtjent deres levetid

Der kan derfor ikke tilbydes dækning for det anmeldte forhold.

Såfremt der ved yderligere undersøgelser viser sig anden mulig årsag til skaden, kan undertegnede kontaktes, og i givet fald genbesigtiger jeg gerne for vurdering heraf, i forhold til ejerskifteforsikringens dækningsområde."

Klagerne var ikke tilfredse med afgørelsen, hvorfor selskabet lod ejendommen besigtige igen.

Herefter fremsendte taksatoren skrivelse af 15/6 2009 til klagerne. Af denne skrivelse fremgår:

"Til stede ved besigtigelsen var, B. og H.B. [klagerne] murerm. / T. Murerforretning og K.S., Tryg.

Efterfølgende er sagen drøftet pr. telefon med Tømrermester S.J.

I fortsættelse af besigtigelsen og efterfølgende telefonsamtaler vender jeg hermed tilbage til sagen.

Besigtigelsen:
Efter, at formuren i facaden mod syd er taget ned fra gesims og ca. 1 m ned, ses det, at flere af spærene er skredet ud, hvor de er sadlet over fodremmen.
Det ses tillige, at mindst et af spærene har trykket på overkanten af formuren.
Desuden ses der et svagt svaj i rygningen.
Ved besigtigelsen var formuren genopført til underkant af gesims.
Mureren oplyste, at mange af murbinderne ganske rigtigt var tæret væk.

Det blev i øvrigt oplyst, at tagetagen er ombygget i 2007, hvor 2 eksisterende værelser er fjernet så tagrummet nu er en stor stue.
Ved ombygningen er der monteret nye hanebånd samt nye skunkvægge.
Den nye skunkvæg er ca. 60 - 70 cm høje, og i skunkvæggen mod syd er der monteret skydelåger i det meste af rummets længde, i hele skunkvæggens højde..

Foto af huset taget i 2006, fremvist ved besigtigelsen, viste ingen tegn på udskridning i gesimsen, og der fandtes ej heller synligt svaj i rygningen.

Ved kontrolmåling i tagetagen ses der ikke skævheder i skråvæggene, og skydelågerne i skunkvæggene ses ikke ude af lod, og lågerne kører perfekt.
Udskridningen må derfor være sket før tagkonstruktionen er rettet op og beklædt.

Ved drøftelse af sagen med tømrermester S.J. har denne oplyst, at han har udført indvendig opretning af spær, udskiftning af hanebånd og beklædning af skråvæggene, men ikke nedbrydningen af de eksisterende vægge i tagetagen, der var foretaget før han påbegyndte sit arbejde.

Konklusion:
Ejerskifteforsikringen er tegnet med virkning fra 10.02.2005. Der er foretaget væsentlige indgreb i tagkonstruktionen i 2007. Forholdet anmeldes foråret 2009.

På grundlag af de foreliggende oplysninger og faktuelle opmålinger findes det mest sandsynligt, at udskridningen er sket i forbindelse med nedbrydning af de oprindelige skunkvægge og indvendige vægge.

Ejerskifteforsikringen dækker skader som var til stede ved overtagelse af ejendommen.

Det findes ikke sandsynliggjort, at skaden på tagkonstruktion / gesimser var til stede ved overtagelsen.
Der kan derfor ikke tilbydes dækning for det anmeldte forhold."

Klagerne var fortsat utilfredse med afgørelsen, hvilket de meddelte selskabet den 22/6 2009.

Selskabet fastholdt afgørelsen, og sagen blev derfor indbragt for nævnet den 31/7 2009.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet ladet ejendommen besigtige af en taksator, som ikke tidligere har været involveret i sagen. Af den på baggrund heraf udfærdigede rapport af 28/9 2009 fremgår bl.a.:

"**Besigtigelsesdato** Fredag d. 25. september 2009 kl. 9.30
…
Genbesigtigelse - historik.
Der er foretaget genbesigtigelse af tidligere takseret forhold omkring udskridning af spærkonstruktion/ydervæg på ejendommen - forholdet er tidligere takseret af TRYG taksator K.S.

Indledningsvis skal bemærkes, at der i løbet af sommeren ER foretaget udbedring af den øverste del af sydfacaden, hvorfor der ikke har været adgang til at besigtige bagvedliggende spærkonstruktioner - der er heller ikke adgang indefra via skunk. Der er forelagt en række fotos, dels fotos taget inden facadeudbedring og dels fotos taget under udbedringen.

Forsikringstager har overtaget ejendommen i februar 2005. Der er i tilstandsrapport K2-bemærkninger omkring mursten med beskadiget overflade på bl.a. sydfacade med note omkring udbedring for forhindring af følgeskader.

Forsikringstager har udført renovering af overetagen i 2006 - der var tidligere trapperepos og 2 mindre værelser. Dette er fjernet for at etablere ét stort rum - samtidig er hanebåndene

løftet. Det fremgår af sagens dokumenter, at forsikringstager selv har forestået nedrivning, mens tømrermester har stået for genopbygningen. Tømrermester har oplyst, at alt var fjernet, da han overtog.

Forsikringstager konstaterer og anmelder i juni 2009, at der indenfor de seneste 2-3 måneder er sket udskridning og revnedannelse på facader, især sydfacade. Det er oplyst ved min besigtigelse, at det var murer, der i forbindelse med indmuring af træbjælke til nyudført halvtag på haveside, gjorde opmærksom på, at der var noget galt med facaden.

Forsikringstager har i løbet af sommeren ladet murværk på sydfacaden ommure og i den forbindelse er der monteret spændebånd på spærfødder til forhindring af yderligere udskridning - forsikringstager oplyser, at udgiften til murermester har været ca. kr. 30.000,-.

Forsikringstager svarer omkring Deres bud på skadesårsag, at der ikke er noget bud, men deres reparatører oplyser, at årsagen kan spores tilbage fra før overtagelsen - dog ingen konkrete bud.

Min vurdering.
Min vurdering sker primært med udgangspunkt i fotos og tidligere korrespondance - spærkonstruktion har som nævnt ikke været tilgængelig ved min besigtigelse.

Taksator K.S.' første bud omkring rust i bindere vurderes umiddelbart velkvalificeret - fotos af spærkonstruktionen taget under facadeudbedringen i sommer afslører dog ganske klart, at der er tale om en udskridning af spær på 5-10 cm - en udskridning der formentlig har presset facademursten ud. Bortset fra beskedne borebilleangreb i tømmeret, som er helt normalt forekommende i så gammelt tømmer, ser spær at fremtræde uden større nedbrydninger, som skulle kunne medføre en udskridning. Jeg vurderer derfor, at årsagen til udskridning/revnedannelser må søges i den foretagne renovering af 1.salen, hvor konstruktionen er blevet væsentligt destabiliseret ved fjernelse af alle skillerum samt forhøjelse af hanebånd - hanebånd sidder nu meget tæt på tagkippen, hvorved den stabiliserende virkning er formindsket. Yderligere er der meget væsentlig uvished omkring stabiliteten i tagkonstruktionen fra forsikringstagers nedrivning til tømrermester begyndte at genopbygge 1.salen.

Skydelåger på skunkvæggen mod syd er monteret i forbindelse med renoveringen i 2006 ligesom der er monteret gipsplader på skråvægge. Skydelåger 'kører' fint og der er ingen tegn på revnedannelser på gipsskråvægge, hvilket indikerer at der ikke fortsat er nævneværdige bevægelser og at stabiliteten i tagkonstruktionen er genoprettet.

Det er min vurdering, at årsagen til skadens opståen med største sandsynlighed skal søges i 2006-renoveringen - hvis ikke synes det ikke-logisk at der ikke fortsat sker udskridning."

Af klageskemaet fremgår bl.a.:

"**1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …**
I 2009 lægger vi mærke til, at gesims begynder at skride ud foroven mod sydvest, og det konstateres efterfølgende, at det også sker på gesims i nordøst. Murer og håndværker konstaterer begge, at det er spærene, der presser gesimsen ud og er enige om, at det er en gammel skade, formentlig noget før vi har købt huset. … Vi har nu haft mureren og tømreren til at sikre, at der ikke sker yderligere udskridning. … Der er ingen tvivl om, at hovedårsagen til udskridningen er fejl i tagkonstruktionen. I den forbindelse vedlægges et billede af et spær, der tydelig ligger helt forkert. Formentlig er den vendt ved en tagudskiftning for flere år tilbage.

> **2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? ...**
> Tryg skal anerkende at være erstatningsansvarlig, idet skaden har været skjult, da vi købte huset i 2005. I hvert fald en af de vandrette bjælker ligger helt forkert og er på et tidspunkt blevet vendt. De øvrige er skredet med op til 10 cm."

Selskabet har på baggrund af en detaljeret gennemgang af sagsforløbet i skrivelse af 2/11 2009 til nævnet fastholdt, at det ikke er sandsynliggjort, at der er tale om et forhold, som er dækningsberettigende på den tegnede ejerskifteforsikring. Ifølge selskabet indikerer de foreliggende oplysninger klart, at forholdet er relateret til klagernes gennemgribende ombygning af den knap 90-årige konstruktion efter overtagelsen.

Herefter har klagerne i skrivelse af 9/11 2009 til nævnet anført:

> "Vi må afvise, at vi ved besigtigelse den 18. maj 2009 skulle have sagt, at udskridningen er sket over de sidste 2-3 måneder. Det eneste vi, som ukyndige havde lagt mærke til i 2008/2009 var, at der var kommet et par mindre revner foroven i gesimsen. Dette sagde vi til taksatoren. Udskridningen bliver vi først rigtig klar over, da mureren gør opmærksom herpå ved påbegyndelse af bygningen af en udestue i marts/april 2009. Udskridningen kan derfor være sket langt tidligere.
>
> Med hensyn til nedbrydningen er det rigtig at jeg selv foretog denne. Denne nedbrydning bestod dog kun af nedtagning af bløde plader (skillevægge) og hverken af spær eller andet, der kunne medføre skade på taget. Da tømreren gik i gang, var der hverken fjernet spær eller hanebånd. På alle spær vandret i gulvet og til loft blev der nu af tømreren monteret nye, der blev fastgjort til de gamle. Det skal her bemærkes, at de nye spær er meget kraftigere og bredere (20 cm) på grund af, at der skulle isoleres. Herefter blev der monteret nye og kraftigere hanebånd. Al dette skete før de gamle hanebånd blev fjernet.
>
> Vores tømrer og murer konkluderer begge, at den omstændighed, at der i forbindelse med en tagudskiftning for år tilbage tilsyneladende er sket ændringer i spærenes placering er årsag til udskridningen. Ændringen har ikke været synlig og har ikke kunne ses ved renoveringen af tagetagen. Begge konkluderer, at f.eks. et spær placeret, som vist på vedlagte billede, aldrig i længden vil kunne holde til et tags pres.
>
> Vi undrer os over at TrygVesta ikke i deres skrivelse kommenterer vores påstand om konstruktionsfejl eller afviser den.
>
> Vi vil gerne fastholde vores erstatningskrav."

Efterfølgende har selskabet på ny fastholdt sin afgørelse ved skrivelse af 4/1 2010 til nævnet.

Nævnet har fået forelagt fotos af ejendommen.

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, revnedannelser, 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 vedligeholdelsesarbejder 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der til sagens afgørelse kræves en nærmere bevisførelse vedrørende årsagen til udskridningen. Da en sådan bevisførelse ikke kan finde sted for nævnet, men må foregå for en domstol, må nævnet med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afvise sagen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

J. Hermann