Den 28. marts 2011 blev i sag nr. 77.263:

xxxxxxxx xx xxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxx xx xxxxxxx
xxxx xxxxxxxx

mod

Trekroner Forsikring A/S
Gl. Kongevej 60
1790 København V

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i Trekroner Forsikring A/S. De klager ved deres repræsentant over, at selskabet har afvist at yde forsikring for en anmeldt skade på det forsikrede fritidshus tag.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet har dog efter sagens indbringelse for nævnet tilbudt at dække udbedring af åbning i gavl ved kipbjælke samt efter omstændighederne nedspænding af nye beslag ved en stolpe.

Det fremgår af sagen, at det forsikrede fritidshus er opført i 1999, og at klagerne overtog huset den 28/4 2006 på baggrund af en tilstandsrapport dateret den 15/3 2006.

Huset er opført i rundtømmer.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Store svindrevner og udtørret rundtømmer

		generelt. Note: Træværk trænger til behandling.
	K1	Rustne beslag ved bærende træstolper ved overdækket terrasse.
3.6 Indvendig vægge	K1	Massive rundtømmerstokke vrider flere steder og der ses mineraluld i samlinger.
	K2	Flere steder ved lodrette samlinger ved rundtømmerstokke er der ikke tætninger i samlinger, der er åben til det fri. Note: Det ses at der enkelte steder er forsøgt tætning med papir, der skal benyttes egnet materiale der ikke er vandsugende. Der er pt. ikke opstået synlige skader."

Selskabet oplyser, at klagerne den 17/4 2007 telefonisk anmeldte, at huset var ved at blive solgt, men at tagets hældning var så forkert, at det tilsyneladende havde betydning for værdien af huset.

Klagerne forklarede uddybende til selskabet, at det anmeldte forhold nærmere bestod i, at en ejendomsmægler havde oplyst, at der var tale om en fejl ved taget, idet der var en lunke, hvilket gjorde huset sværere at sælge.

En bygningskonsulent fra selskabet besigtigede den 26/4 2007 ejendommen og noterede i rapport af 27/4 2007:

"**Konstatering:**
FT oplyser telefonisk, at ejendomsmægler har udtalt, at der er fejlkonstruktion af taget, da tagflade har uensartet fald. Ejendommens værdi er dermed væsentligt nedsat.

Huset er opført i 1999. Huset er et bjælkehus, opført i rundtømmer med tag i betontagsten.

På besigtigelsestidspunktet kan konstateres, at primært tagflade mod vest er ujævn med mindre lunke, midt på taget. Lunken udgør skønsmæssigt ca. 5-6 cm. Tagafslutning ved stern forløber også lidt ujævnt.

Ujævnhederne i taget kan ikke umiddelbart ses ved at betragte huset fra jorden, men flugtes der hen ad tagfladen fra stige opsat ved gavl eller fra forhøjning i den bagerste del af grunden, kan ujævnhederne og lunkerne ses.

Huset er opført i fuldtømmer. Dette gælder både ydervægge og indvendige skillevægge. Alt er udført rustikt. Bærende bjælker i stue er også udført i fuldtømmer.

Der kan ikke konstateres fejlkonstruktion af taget. Spærdimensioner vurderes også at være tilstrækkelige. Årsagen til ujævnhederne og nedbøjningerne i tagbelægningen skyldes utvivlsomt husets opførelsesmetode. Træ er et levende materiale, som bevæger sig, afhængig af

fugt og temperatur. Der må derfor forventes, at der sker bevægelser i bygningen, specielt de først år, indtil træet finder et naturligt leje med hensyn til fugtindhold. Da de bærende indvendige vægge og bjælker også er udført på samme måde som ydervæggene, vil de indvendige konstruktioner have andet fugtindhold og temperatur end de udvendige konstruktioner. De vil medføre andre bevægelser end ved de udvendige konstruktioner og vil igen medføre forandringer i tagets planhed.

En fuldtømmer bjælkevæg er mere problematisk end en halvtømmervæg. De massive fyrretræsstammer får større svindrevner, der giver muligheder for indtrængen af regnvand og dermed differensbevægelser i forhold til de indvendige konstruktioner. Dette medfører igen forandringer i tagkonstruktionen, der er fastholdt til både de indvendige og de udvendige vægge.

Huset er utvivlsomt et typehus, men fabrikat kan ikke umiddelbart konstateres.
…
Konklusion:
Forholdet anses ikke for at være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Ujævnhederne i tagfladerne kan næppe betegnes som en skade, idet ujævnhederne er forårsaget af husets byggemetode. Forholdet nedsætter ikke bygningens værdi og brugbarhed nævneværdi i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og byggestil."

På denne baggrund meddelte selskabet ved brev af 2/5 2007 klagerne afslag på dækning.

Klagerne fremsendte herefter udtalelse fra ejendomsmægler dateret den 28/4 2008, hvoraf fremgår:

"Tak fordi vi endnu engang fik lov til vurdere Jeres bolig.

Jeg vil på trods af de knap så positive omtaler af fritidshusmarkedet i medierne, vælge at stå fast på min tidligere vurdering af prisen.

Jeg er udmærket klar over Jeres ønske omkring en højere pris, men som jeg påtalte, og viste Jer, så er der visse sætninger på huset, samt nogle svaj på taget. Disse bygningsmæssige mangler, og man vurdere dem højt eller lavt i værdi, så betyder det man skal få en køber til at accepter disse fejl. Dette er desværre kun muligt ved en lavere pris, således en ny ejer kan rette fejle hvis ønsket er der.

Hvis ikke denne fejl var på huset, så ville jeg vurdere en pris ville være mellem kr. 100.000 - 150.000,- højere."

Selskabet fastholdte sin afgørelse, hvilken klagerne ikke var enige i. Klagerne gjorde indsigelser over for selskabet og anførte bl.a. i brev af 13/9 2009 til selskabet:

"Med henvisning til vores tidligere henvendelse af 11. juni 2008, samt Deres svar på samme, skal vi henlede deres opmærksomhed på at tagrygningen nu har sat sig yderligere.

Derfor har vi rettet henvendelse til K.P.T. ApS, som har leveret og opført ejendommen for den tidligere ejer. Den 26 august 2009, besigtiges vores ejendom af K.P.T. v/ P.E.K., samt en

montør. Resultatet af denne gennemgang fremgår af vedlagte brev fra K.P.T. ApS dateret 1. sept. 2009.

Vi er naturligvis meget rystet over denne udvikling og konklusion, med henvisning til den manglende omtale i tilstandsrapporten, og de konsekvenser der er fulgt efter.

Til orientering vedhæftes følgende —

- Brev fra K.P.T. ApS
- 3 stk. tegninger

Vi beder dem venligst om hurtigt at tage kontakt til -

K.P.T. ApS."

Af det i ovenstående brev omtalte brev dateret den 1/9 2009fra det firma, som havde leveret og opført ejendommen, fremgår:

"**Tilbud på udskiftning af rundtømmer ved terrasse på rundtømmerhus beliggende …**

Jeg har hermed fornøjelsen, at kunne tilbyde Dem følgende.

Udskiftning af 4 stk. rundtømmerstokke på ca. 4,5 meter samt 4 stk. på ca. 70 cm	
Materialepris	4.200 Kr.
Arbejdsløn i form af opklodsning af hus udskæring samt udskiftning af tømmer	26.500 Kr.
	30.700 Kr.
Moms	7.675 Kr.
I alt for byggesættet	**38.375 Kr.**

Angående tagrygningen ser jeg et væsentlig større problem da de lodrette stolper ved terrassen ikke har været spændt ned som de burde og det gør at belastningen på tagryggen samt nogle af skillevæggene er en del højere end de oprindelige beregninger. F.eks. er rundtømmer kip åsene i stuen udregnet med ca. 5,5 meter spænd hvor de nu har ca. 8 meter spænd. Fejlen er opstået for ca. 8 år siden da rundtømmer sætter sig 50-85 % inden for det første år og ud fra vurderingen af huset er beslagene på de lodrette stolper maks. spændt 50 % ned.

Overstående fejl skyldes at de tidligere ejere ikke har spændt huset ned (beslagene på de lodrette stolper)

Hvis problemet med tagryggen skal rettes 100 % vil det kræve at taget nedtages og det er en bekostelig affære.

Vi kan udskifte de 4 rustne nedspænding beslag med nye, opklodse kip åsen i stuen samtidigt med at beslagene ved terrassen sænkes. Min vurdering vil være at tagryggen rettes mellem 60 og 90 %.

Materialepris	7.600 Kr.
Arbejdsløn	23.400 Kr.
	31.000 Kr.
Moms	7.750 Kr.

I alt for byggesættet **38.750 Kr.**

Overstående pris er lavet ud fra at huset ikke har taget skade af de høje belastninger der er nogle steder på huset.

Ved opklodsningen af kip åsen lægges der limtræsstrøer på eksisterende trægulv for at fordele trykket. Er gulvstrøerne ikke opklodset efter forskriften da gulvet var lagt er der en sandsynlighed for at strøerne går løse. Dette er uden for vore garantier."

Tegningerne er forelagt nævnet.

Selskabets bygningskonsulent kontaktede i overensstemmelse med klagernes anmodning firmaet, som havde leveret og opført huset. Bygningskonsulenten noterede i telefonnota af 2/12 2009 om samtalen:

"Jeg har talt med P.E.K. fra K.P.T. ApS.

Han oplyser, at han har opført huset i 1999 for en kunde ved navn … så vidt han huskede. Kunden har så solgt huset igen i 200[?] til den person, som vores forsikringstager har købt af.

K. oplyste, at rundtømmer arbejder meget i bredde- og højderetning, men ikke i længderetning. Da der er 4 stolper på terrasse, som står lodret og derfor ikke bevæger sig, som det øvrige tømmer der er vandret, skal stolperne spændes en del cm ned efter 1 til 2 år. Dette gør han meget ud af at oplyse til kunderne. Han kan se, at denne nedspænding ikke er foretaget. Huset står, som det blev opført i 1999.

K. har oprindeligt medsendt følgende skitse efter sit besøg på ejendommen i 2009.
…
K. oplyser, at han vurderer at der er en samlet nedbøjning på 10 cm af rygningen, dog med den note, at der er opbøjning mellem pkt. 1 og pkt. 3, se den stiplede linje på ovenstående tegning. Forskellen på de 10 cm er altså forskellen mellem det højeste punkt mellem 1 og 3 samt det laveste punkt mellem 3 og 4. trækkes en vandret linje er nedbøjningen måske kun det halve , altså 5 cm. Han siger årsagen er, at der ikke er sket en nedspænding af beslagene ved stolperne i pkt. 5. Var dette udført for 8-9 år siden, var der ingen skader i dag. Han mener også, at en del af skaden kan oprettes ved at presse kipbjælken op midlertidigt mellem 3 og 4, udskifte de rustne beslag ved 5 og nedspænde beslagene. Han siger, at dette vil løse en stor del af problemet, måske skal der ske en lille opklodsning mellem de vandrette bjælker i gavlen ved 4 og kipbjælken, da der lige nu er en åbning her på ca. 2 cm. Det er derfor han skriver, at spændvidden er forøget fra ca. 5,5 m (3-4) til nu ca. 8 m (3-5).

Han kan være bange for, at hvis man ikke gør noget som helst med at nedspænde og opklodse ved 4, kan der ske uoprettelig skade på tagkonstruktionen under meget kraftig snelast. En skade som kan medføre, at tagkonstruktionen skal udskiftes.

Det, at der ikke er belastning på væggen ved 2, har medført, at de indvendige bjælker her vrider mv. Dette er nævnt i tilstandsrapporten og de ruste beslag på terrassen er også nævnt i tilstandsrapporten. Dette ville vi ikke skulle dække. Hvis vi skulle være i dækning med noget, ville det højst være en nedspænding af nye beslag, som FT selv skal bekoste på grund af

bemærkningerne i tilstandsrapporten, samt eventuel opklodsning mellem væg og kipbjælker ved gavlvæg, pkt. 4. Løsningen kræver midlertidig opklodsning af kipbjælke mellem 3 og 4. Udgift tør jeg ikke spå om, men kan være den sidste pris i tilbuddet på kr. 38.750. Herfra skal trækkes materialeudgift til beslag og arbejdsløn til fastgørelse. En samlet skønnet pris hertil kan være kr. 8.000 incl. moms.

K. er enig med mig i, at man udefra og fra jorden ikke kan se noget væsentligt. Han siger, at det er mere tydeligt indvendigt, hvor man kan se åbninger mellem kipbjælker og vægge ved 2 og 4, men alligevel ikke så meget, at den bygningssagkyndige har set og noteret det i den nye tilstandsrapport fra 2008. Heri er stort set samme bemærkninger som i den oprindelige tilstandsrapport , bortset fra bemærkningerne om nedbøjning af rygning, K1."

Da selskabet ikke har ændret sin afgørelse, har klagerne ved brev af 11/11 2009 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring. Klagernes repræsentant har til nævnet bl.a. anført:

"I forbindelse med salgstilbud fra Home blev vi gjort opmærksom på en alvorlig mangel (synkende rygning på taget) som blev vurderet at nedbringe husets værdi med min. 100.000-150.000 kr. Derudover har vi haft K.P. som opførte huset til at vurdere skaden. Den er så kritisk at der er risiko for nedstyrtning hvis huset belastes tilstrækkeligt. Problemet er opstået ved at den tidligere ejer ikke fik efterspændt huset efter 1 år fra opførelsen. Manglen er ikke nævnt i tilstandsrapporten. Se vedlagte brev og dokumentation.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet (skal udfyldes)
Økonomisk erstatning så manglen kan udbedres se vedlagte tilbud fra K.P."

Selskabet har i svarbrev af 11/1 2010 til nævnet anført:

"Vi kan … tilbyde at dække udbedring af åbningen mellem åbning i gavl ved kipbjælke, samt efter omstændighederne nedspænding af nye beslag ved stolpen i skitsen punkt 5.

Vi kan imidlertid ikke tilbyde at bekoste yderligere opretning af taget, og lægger vægt på,

- at den beskedne lunke er en konsekvens af, at der er anvendt rundtømmer, som naturligt bevæger sig,
- at der er tale om en direkte og uundgåelig følge af, at der er anvendt de konkrete materialer,
- at huset ikke er konstrueret anderledes end andre tilsvarende træhuse af samme alder,
- at den beskedne lunke er helt uden konstruktionsmæssig betydning, at derfor ikke er tale om en skade i vilkårenes forstand,
- at forsikringstager derfor ikke mod taksators vurdering har påvist, at den beskedne lunke går ud over, hvad en køber af et hus med den konkrete konstruktion kan forvente,
- at udtalelsen fra Home ikke kan tages til indtægt for, at lunken i sig selv skulle være årsag til et eventuelt afslag i den anmeldte størrelsesorden, da brevet fra Home udtrykkeligt omtaler et afslag i prisen på grund af 'visse sætninger på huset, samt nogle svaj på taget'.
- at et eventuelt afslag altså ikke alene er begrundet i lunken, men derimod også i de tre bemærkninger i tilstandsrapporten om, at bygningen har sat sig diverse steder, og det turde være indlysende, at sætningerne betragtes som det værste af disse forhold, da ta-

get med den ganske beskedne lunke efter vores (ingeniøruddannede) taksators vurdering ikke er i umiddelbar fare for at forvolde følgeskader,
- at ejerskifteforsikringen alene dækker skader, men ikke værditab, se AK 72.083.

Vi kan derudover tilbyde at dække nedspænding af nye beslag ved stolpen på skitsen punkt 5, da dette skulle være sket inden overtagelsen.

Vi kan imidlertid ikke tilbyde at dække selve beslagene, der allerede i 2006 er nævnt med en K1, og vi kan ikke se, hverken er der er foretaget vedligeholdelse af beslagene.

Vi kan heller ikke tilbyde udskiftning af rundtømmerstokke.

Afslutningsvis finder vi det helt udokumenteret, at det forhold, at lunken ikke er nævnt i tilstandsrapporten skulle være en klar fejl fra den bygningssagkyndiges side.

Vi henviser til 'Håndbog for de beskikkede bygningssagkyndige' side 35-36 - som vedlægges - og hvor lunker ikke nævnes i opregningen.

Vi fastholder - med ovennævnte undtagelser - afgørelsen, og skal vi opfordre forsikringstager til at fremlægge en evt. ny tilstandsrapport, der er udarbejdet i forbindelse med det påtænkte salg."

Klagernes repræsentant er til selskabets brev fremkommet med følgende kommentarer i brev af 25/2 2010:

"- **Umiddelbar og synlig skade.** Det faktum at Trekroner Forsikring afviser, at man ikke kan se skaden på baggrund af nogle billeder fra en salgsopstilling, er ikke særligt seriøst. Specielt set i lyset af, at det første en ejendomsmægler (som ikke er bygningssagkyndig) ser netop er sætningsskaden. Skaden er således synlig og umiddelbar. Jeg vil dog pointere at det mest kritiske ved skaden er risikoen for de følgevirkninger.

- **Den beskedne lunke er en konsekvens af manglende efterspænding af stolperne vs. Trekroners argumentation om det modsatte** 'at den beskedne lunke er en konsekvens af, at der er anvendt rundtømmer, som naturligt bevæger sig.' Jf. K. er årsagen til lunken at den tidligere ejer ikke har efterspændt beslagene på stolperne, og derfor ikke kun det faktum at træ bevæger sig.

- **Udtalelsen fra 'Home' skal tages direkte til indtægt idet den relaterer sig til den anmeldte skade' jf. vs.** 'at udtalelsen fra Home ikke kan tages til indtægt for, at lunken i sig selv skulle være årsag...'. Det som Home mener med 'visse sætninger på huset', er de følgeskader som lunken har forvoldt indvendigt i stuen. Hele det anslåede beløb (100.000 - 150.000) er derfor relateret til den anmeldte skade.

- **Inkonsekvent argumentation. På den ene side medgiver man at taget kan tage skade hvilket skyldes lunken men påpeger samtidig at den beskedne lunke er uden konstruktionsmæssig betydning.** Taksator medgiver K., at der kan ske følgeskader på taget hvis skaden ikke udbedres (side 4 midt for), men samtidig afvises erstatning grundet i 'at den beskedne lunke er helt uden konstruktionsmæssig betydning' og 'da taget med den ganske beskedne lunke efter vores (ingeniøruddannet) taksators vurdering ikke er i umiddelbar fare for at forvolde følgeskader'. Argumentationen er ikke konsekvent, idet man på den ene side giver medhold i klagen (jf. 'følgeskade på taget..' side 4 afsnit 5),

samtidig afvises erstatning med begrundelsen, at der ikke er sket væsentlig skade på huset 'at den beskedne lunke er helt uden konstruktionsmæssig betydning' og 'da taget med den ganske beskedne lunke efter vores (ingeniøruddannet) taksators vurdering ikke er i umiddelbar fare for at forvolde følgeskader'.

Set i lyset af ovenstående fastholder [klagerne] fortsat deres krav om at den udvidede ejerskifteforsikring skal dække alle udgifterne til udbedring af skaderne."

Videre har repræsentanten i brev af 14/4 2010til nævnet anført:

"Vi fastholder vores krav om erstatning. Som det fremgår af vedlagte billedmateriale på cd-rom er der flere steder indvendigt i huset sket synlige skader som følge af problemet med tagkonstruktionens nedspænding.

Det fremgår ligeledes at bjælkerne flere steder har forskubbet sig. Udover risikoen for sammenstyrtning påvirker dette også husets tæthed.

Endvidere binder fløjdøren ud til terrassen voldsomt, og kan ikke rettes som en konsekvens af den manglende nedspænding af tagkonstruktionen.

Vi anmoder derfor om en besigtigelse af huset, hvor undertegnede gerne deltager. Endvidere vil vi anmode K.P. om at anvise et reference hus, som er opført efter gældende anvisninger."

Billedmaterialet på den omtalte cd-rom er set af en jurist fra sekretariatet.

Selskabet har genbesigtiget ejendommen den 3/11 2010 og har efterfølgende i brev af 16/11 2010 til nævnet anført:

"Taksator har ved besigtigelsen ikke kunnet konstatere nogen forandringer af tagfladen og ydervægge i forhold til det tidligere anførte.

For så vidt angår indervægge, kunne taksator konstatere (indvendige) sprækker mellem rundtømmeret på de indvendige skillevægge, men ikke andre eller flere end de allerede konstaterede, se vores tidligere indlæg samt bemærkningerne i tilstandsrapporten.

Til gengæld kunne det ved besigtigelse noteres, at 2 udvendige døre var blevet skæve og vanskelige at åbne. Taksator har derfor rettet henvendelse til K.P.T., der uddyber at både sprækker i indvendige skillevægge og de skæve døre skal ses i sammenhæng med den manglende nedspænding af taget.

K.P.T. vurderer videre, at når den nævnte nedspænding finder sted, vil dette også løse spørgsmålet om de skæve døre."

Selskabets brev har givet klagernes repræsentant anledning til i brev af 15/12 2010 over for nævnet at anføre:

"I brevet fra Trekroner dateret 16.november 2010, gør man opmærksom på at taksator ved besigtigelsen ikke har kunne konstatere nogen forandring af tagfladen og ydervægge, hvilket vi finder meget besynderligt, og må derfor anmode om en teknisk dokumentation på denne

påstand under henvisning til at Taksator O.B.A. nu fra Codan ikke tidligere har været involveret i denne sag, og at det er første gang at han har besigtiget huset både ude og inde, hvilket ikke er sket tidligere.

De opståede skader er en direkte følgevirkning af den manglende nedspænding hvilket altid er påkrævet i en sådan konstruktion, og som man har undladt at gøre opmærksom på i Tilstandsrapporten hvilket betyder at [klagerne] har købt ejendommen under falske forudsætninger idet manglerne er ganske alvorlige.

Vi fastholder derfor vores krav overfor Trekroner Forsikring om for deres regning at få udbedret de konstaterede mangler, som allerede har medført råd, med risiko for yderligere skader.

Vi står fortsat uforstående overfor at Trekroner ikke vil anerkende sit ansvar trods beviserne jf. fotooptagelserne og den tegnede udvidede ejerskifteforsikring. Set i lyset af de seneste domfældelser i forbindelse med ufuldstændige tilstandsrapporter, bør det klart understøtte familiens sag.

Med henvisning til ovenstående fastholder [klagerne] derfor fortsat deres krav om at den udvidede ejerskifteforsikring skal dække alle udgifterne til udbedring af skaderne uden undtagelser."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelsernes fremgår bl.a.:

"**5. Hvad dækker forsikringen?**
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."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at selskabet har tilbudt at dække udbedring af åbning i gavl ved kipbjælke samt efter omstændighederne nedspænding af nye beslag ved en stolpe. Ef-

ter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der foreligger en skade på den forsikrede ejendom i videre omfang. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at betale yderligere.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen