856/10

Den 29. november 2010 blev i sag nr. 77.642:

xxxxx xxxxxxxx
xx xxxx xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxx xx

mod

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

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 med udvidet dækning i Trekroner Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Selskabet henviser til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet gør desuden gældende, at der ikke foreligger en ulovlighed, der er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 10/10 2008. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen er opført i 1929. Af tilstandsrapporten fremgår desuden bl.a. følgende:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
…			
	8.8 Spær og lægter	K1	Der er anvendt gamle lægter på vestside. Note: Lægterne er af en mindre dimension end normal lægtestørrelse.
		K1	Opklodsningerne på spærene er ikke hånd-

værksmæssig korrekt udført:

…

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader"

Det fremgår af sagen, at klagerne den 22/4 2009 anmeldte til selskabet, at tagkonstruktionen på den forsikrede ejendom er ulovlig.

Den 24/4 2009 blev ejendommen på klagernes initiativ besigtiget af rådgivende ingeniørfirma. På baggrund heraf blev der udfærdiget rapport dateret 29/4 2009 (Tilsynsinformation 03). Af denne rapport fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse**
Ændringer i tagkonstruktion
…
Det kan efter nedtagningen af masonitpladerne på undersiden af spær konstateres, at der er foretaget store indgreb i spærkonstruktionen, hvilket har svækket denne så væsentligt, at der skal foretages midlertidig afstivning for at sikre konstruktionen.

Som det fremgår af de to første billeder har det ikke været muligt at besigtige disse indgreb i konstruktionen, hvilket ligeledes afspejles i tilstandsrapporten, hvor den bygningssagkyndige heller ikke har nævnt disse fatale ændringer.
På billedet til højre ses det at stolen er fjernet således spærene ikke har nogen understøtning, hvilket svækker spærene meget og dermed er de statiske principper i bolig ikke intakte.

Nedenstående billeddokumentation indikerer de konstruktive ændringer der er foretaget.
…
Hvor stolen til spærkonstruktionen er fjernet fremstår de eksisterende spær med de oprindelige saddelhak, hvilket svækker spærene meget.

Ændringer af hanebånd
Alle hanebånd er flyttet ca. 30 cm op mod kippen, hvor der er monteret nye hanebånd.
Denne ændring af konstruktionen sammenholdt med demontering af stolene på begge sider af bygningen, og en utilstrækkelig sammenbygning af spær og nye hanebånd, svækker konstruktionen så meget, at den tilnærmelsesvis ikke burde kunne stå selv.

Ændringer ved kvist
Der er monteret nye spær ved kvisten som ligner en opbygning af et gør det selv spær. Endvidere er der indlagt et stykke 100x100 mm. tømmer til, at overføre kræfterne over kvisten til den omkringliggende tagkonstruktion, og de eksisterende spær er delvis demonteret. I bunden er de nye spær stilet oven på remmen, og lagt på en lægte der skal forsøge at bære denne del at taget.

Konklusion
Skadesomfanget set i relation til husets indvendige stand, og mulighed for besigtigelse inden opstart af renovering, og tilstandsrapportens manglende bemærkninger, indikerer ikke, at der evt. burde udvises større opmærksomhed på de bærende konstruktioner i taget.

Omfanget af ændringer og statiske principper i denne tagkonstruktion er så store, at en renovering af den eksisterende tagkonstruktionen vil være meget vanskelig at gennemføre. Det vurderes derfor at omkostningerne ved en renovering af den eksisterende tagkonstruktion, vil være højere end en udskiftning til nyt.

Da omfanget er så er af en sådan karakter, og da taget er så deformeret og svækket, at nedrivning formentlig er nødvendig for reparation / sikring af taget, vurderes disse skjulte skader at henligge under forsikringsskader.

Omfanget af ovenstående vurderes ligeledes til nævneværdigt, at nedsætte bygningens værdig og brugbarhed, da dette ikke var kendt ved købet af ejendommen."

Selskabets bygningskonsulent besigtigede ejendommen den 11/5 2009. Klagernes byggerådgiver deltog i besigtigelsen. Af selskabets bygningskonsulents interne rapport af 14/5 2009 fremgår bl.a.:

"**Skadelidte anmelder følgende forhold:**
Ulovlig tagkonstruktion.
…
Konstatering:
FT har haft K.S., M. til at vurdere tagkonstruktionen. K.S. mener ikke, iflg. rapport og udtalelser på besigtigelsestidspunktet, at tagkonstruktionens statiske principper ikke er intakte og tagkonstruktionen bør forstærkes.

Spærkonstruktionen er den oprindelige fra 1929. Der er udskiftet tagbelægning til bølgeeternit. Udfra pladernes udseende at dømme, er tagudskiftningen foretaget i begyndelsen eller midten af 1970'erne. Tagfladen er på daværende tidspunkt oprettet ved opklodsning af lægter stedvist. Det må antages, at der siden opførelsestidspunktet har været indrettet værelser i tagetagen. FT oplyser, at tagetagen har været indrettet med 3 værelser og en gang.

FT har, inden besigtigelse, fjernet alle beklædninger, skunke og vægge i tagetagen. Tagetagen fremstår derfor nu helt åben med synlig tagkonstruktion. Det kan ses, at hanebånd på et tidspunkt er hævet ca. 20 cm, enkelte steder måske lidt mere.

Tillige har der været opbygget en stol midt på spærene. Denne er fjernet, bortset fra et enkelt sted ved skorsten. Dog har der i stedet været etableret skunke længere nede på spærene. Hvordan disse skunke har været opbygget er uvist, da FT har fjernet alle disse konstruktioner og ikke umiddelbart kunne redegøre for opbygningen og dimensioner.

K.S. påviser, at begge facader midt på bygningen hælder lidt ud foroven. Han er af den opfattelse, at det skyldes en for svag tagkonstruktion og at væggene er skubbet ud af spærene. I så fald må det være en gammel skade fra før tagudskiftningen for 30-40 år siden. Hvis spærene herefter skulle være skredet ud, ville der være en nedbøjning af tagfladerne. Der kan ikke på bygningen konstateres nævneværdig nedbøjning. Der er dog ingen tvivl om, at nu, hvor FT har fjernet skunke og stabiliserende skillevægge, er der nedsat bæreevne og nedsat stabi-

litet af tagkonstruktionen, hvorfor FT kan anbefales at forstærke spærkonstruktionen eller genopbygge skunke og skillevægge.
…
Uanset om tagkonstruktionen er udført som ændret med lidt højere hanebånd og skunke eller som oprindeligt udført med stol og lavere hanebånd, er tagkonstruktionen ikke af samme kvalitet og med samme bæreevne som nutidige tagkonstruktioner. Tagkonstruktionen er udført efter datidens byggeskik.
…
Konklusion:
Forholdet anses ikke for at være omfattet af ejerskifteforsikringens dækning. Der er ikke konstateret en skade på tagkonstruktionen og det vurderes ikke, at der ville være nærliggende risiko for skade, hvis FT ikke havde nedbrudt skunke og skillevægge på 1. sal. Det vurderes heller ikke, at der er tale om en ulovlig bygningskonstruktion. Det udførte tagkonstruktion er i overensstemmelse med datidens byggeskik og en forandring af vægge og lofter i en eksisterende indrettet beboelse på 1. sal, kræver ikke lovliggørelse til tagkonstruktionen til reglerne på det tidspunkt, hvor indretning af tagetagen ændres.
Det bemærkes, at tagkonstruktionen antageligt blev ændret for 30-40 år siden uden at der i den efterfølgende periode er opstået skader som følge heraf.

Den svage hældning på facaderne er ikke umiddelbart visuelt synlig og hældningen har ikke medført skader på murværket i form af revnedannelser. Hældningen kan ikke betegnes som en skade, der er omfattet af ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Erstatning:
Der ydes ingen erstatning."

Selskabet afviste herefter at yde forsikringsdækning, hvilket blev meddelt klagerne ved skrivelse af 26/5 2009.

Klagerne var utilfredse med afgørelsen og rettede derfor henvendelse til advokat. Af advokatens skrivelse af 7/8 2009 til selskabet fremgår bl.a.:

"Det der imidlertid er det væsentlige i problematikken er den anmeldte skade vedrørende ulovlig tagkonstruktion.

Jeg har i den forbindelse noteret mig indholdet af skaderapport af 14. maj 2009 og indholdet af ovennævnte brev af 26. maj 2009.

Jeg er ikke enig i konklusionen.

Sagen har jeg drøftet med mine klienter og M. (K.S.). [klagernes byggerådgiver]
I den forbindelse er jeg gjort bekendt med rapporter fra M. og konklusionerne heri, ligesom jeg har modtaget et omfattende fotomateriale fra ejendommen.

Jeg henviser til de konklusioner, som M. fremkommer med i sin tilsynsinformation, specielt i tilsynsinformationen 03 af 29. april 2009.

I den forbindelse bemærker jeg, at det må være helt ubestridt, at ejendommen købes under den forudsætning, at der skal foretages en renovering.

Jeg er endvidere af den opfattelse, at det må anses for ubestridt, at mulighederne for besigtigelse af de nu påviste skader ikke har kunnet ske forud for renoveringens påbegyndelse.

Endvidere må jeg konstatere, at der ikke i sagen er forhold, der indikerer, at mine klienter på nogen måde skulle udvise større opmærksomhed på de bærende konstruktioner i taget end det, der fremgår i en neutral vending i tilstandsrapporten.

Det anføres i den ovenfor nævnte skadesrapport og i brevet af 26. maj 2009, at 'Tagkonstruktionen er udført i overensstemmelse med datidens byggeskik ved opførelsen, og der er derfor ej heller tale om en ulovlig konstruktion'.

Isoleret set er dette udsagn korrekt, men det der er pointen i sagen er, at de ændringer der udføres af en tidligere ejer, formentlig medio 70'erne, er af en sådan karakter, at huset under alle omstændigheder ikke på daværende tidspunkt er opført i overensstemmelse med nogen form for god byggeskik, og at det udførte arbejde på daværende tidspunkt er af en sådan katastrofal karakter i forhold til husets bæreevne m.m.

Det er disse forhold, der gør, at skaderne er omfattet af forsikringen.

Det anføres endvidere i brevet af 26. maj 2009 '... og det vurderes heller ikke, at der er nærliggende risiko for skade, hvis du ikke havde nedbrudt skunke og skillevægge på 1. sal'.

Dette er et udsagn, der mangler enhver form for dokumentation.

Jeg forstår det således, at der med det udsagn menes, at de katastrofale ændringer, der tidligere er sket, skulle kunne kompenseres af de opsatte skillevægge med det pågældende materiale.

Som ovenfor nævnte skulle ejendommen renoveres, og det har som følge deraf været nødvendigt at fjerne skunke og skillevægge.

Den anførte argumentation har således ingen form for vægt.

Medmindre dette brev giver anledning til en fornyet overvejelse hos selskabet, eventuelt efter en fornyet besigtigelse og møde på ejendommen til drøftelse af sagen, bliver der udtaget stævning."

Advokatens skrivelse blev forelagt selskabets bygningskonsulent, hvorefter selskabet fremsendte skrivelse af 23/9 2009 til klagernes advokat. I selskabets skrivelse hedder det:

"Du angiver, at de ændringer, der er foretaget i tagkonstruktionen, angiveligt i midten af 1970'erne er af katastrofal karakter i forhold til husets bæreevne.
Dette er ikke vores opfattelse, idet vi ikke ved, hvordan der er kompenseret for disse ændringer ved skunke og skillevægge mv.

Dette ved vi ikke på grund af, at forsikringstager har fjernet alle opbyggede konstruktioner inden anmeldelsen til Trekroner og inden besigtigelsestidspunktet i maj d.å. - På daværende

tidspunkt , var alle nedbrudte konstruktioner fjernet fra adressen og vores forsikringstager kunne ikke redegøre for dimensioner og kunne ikke dokumentere opbygninger ved fotos.

Som tidligere angivet, har den udførte konstruktion bestået i nu minimum 30 år, uden at dette har medført skader på bygningsdelene.
Det er korrekt angivet af M. ved K.S. [klagernes byggerådgiver], at der er en lille udadgående hældning på ydervægge i midten af huset. Dette vurderes dog at være en gammel skade, antageligt opstået i midten af 1970'erne i forbindelse med ombygning eller måske tidligere.
Tagfladerne ses at være oprettet på dette tidspunkt med opklodsninger under lægter og der er ingen nuværende tegn på nedbøjning af tagflader.

Hvis hældningerne på ydervæggene skulle være opstået nu eller i nyere tid efter ombygningstidspunktet, ville der være nedbøjning af tagpladerne. Spærene er fastholdt til hinanden i spærkippen og ved hanebånd og hvis spærene glider ud forneden, ville det uundgåeligt medføre nedbøjning af spær og dette er ikke tilfældet.

På baggrund heraf vurderes det ikke, at der er nærliggende risiko for nævneværdig skade på bygningsdelene. Den tidligere opståede hældning på ydermure er ikke umiddelbart visuel synlig og forholdet vurderes ikke at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt, sammenlignet med tilsvarende bygninger af samme alder og byggestil. Forholdet vurderes derfor ikke at være omfattet af ejerskifteforsikringens standarddækning. (Se evt. forsikringsbetingelsernes punkt 5).

Det er ikke dokumenteret, at der er tale om en ulovligt udført bygningsindretning på udførelsestidspunktet i 1970'erne. Dette vil heller ikke kunne dokumenteres nu, hvor alle de opbyggede konstruktioner er nedtaget og fjernet. Der kan derfor ikke foretages en bæreevneberegning af tagkonstruktionen, som den så ud inden nedbrydningen. Det bemærkes, at der ikke er registreret en byggesag i 1970'ern. Det vurderes derfor, at tagetagen altid har været indrettet, men at der blot er foretaget omforandringer på dette tidspunkt, samtidig med, at der er lagt nyt tag på.

Der er således ikke dokumenteret en ulovlig bygningsindretning, som kan medføre erstatning fra ejerskifteforsikringens udvidede dækning.

Ud over ovennævnte, henvises til forsikringsbetingelsernes fællesbestemmelser, hvoraf det fremgår, at udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede ikke må finde sted før Trekroner har givet sit samtykke.

Det bemærkes, at der ikke kan vurderes udfra nugældende krav til tagkonstruktioner. Den oprindelige spærkonstruktion har ikke samme bæreevne som nutidige konstruktioner og vil ikke kunne imødekomme nugældende krav.

Det kan ikke udelukkes, at der nu er risiko for skade på tagkonstruktionen under kraftig blæst eller under kraftigt snefald, nu hvor konstruktionen er svækket efter nedbrydning af bærende skunke og stabiliserende skillevægge.
Denne risiko er dog først opstået efter overtagelsen og er forårsaget af forsikringstager, hvorfor skade som følge heraf ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.
Jeg må beklage at fastholde vores tidligere afgørelse - jvfr. ovennævnte."

I skrivelse af 23/10 2009 fra klagernes advokat til selskabet hedder det bl.a.:

"Indholdet af selskabets nu modtagne brev ændrer ikke min tidligere meddelte opfattelse, og jeg mener, at indholdet af selskabets brev er behæftet med adskillige fejlslutninger m.m.

Jeg fastholder, at ændringerne, der skete i midten af 70'erne er af katastrofalt karakter, henvisende til det ovenfor nævnte afsnit i mit brev af 7. august 2009.

Selskabet anfører, at man ikke er enig heri 'idet vi ikke ved, hvordan der er kompenseret fra disse ændringer ved skunke og skillevægge m.v.'

Det er korrekt, at mine klienter har fjernet forskellige opbyggende konstruktioner inden anmeldelsen til Trekroner, men det kan ved fotos dokumenteres, hvorledes dimensioner m.m. var i forbindelse med mine klienters arbejder.

Jeg vedlægger i den forbindelse forskellige fotos med forklarende tekst.

Selskabet anfører, således som det ligeledes er konstateret af M. [klagernes byggerådgiver], at der er en udadgående hældning på ydervægge i midten af huset.

Der er ingen tvivl om, at der på nuværende tidspunkt er tegn på nedbøjning på tagfladerne, muligvis ikke direkte visuelle, men helt klart tale om nedbøjninger, hvis der foretages eksakte målinger.

Jeg er ikke enig i det anførte i sidste afsnit på side 1.

De pågældende hanebånd er ved indgrebene i 70'erne hugget over og flyttet.

Selskabet anfører endvidere i første afsnit på side 2, at den tidligere opståede hældning på ydermure ikke er umiddelbart visuelt synlig.

Dette bestrides.

Der er tale om stor synbarhed.

Det bemærkes i den forbindelse, at der er en hældning på 20 mm på 1 meter.

Ud fra de foreliggende fotos er det klart dokumenteret, at der ulovligt er udført bygningsindretninger på udførselstidspunktet i 70'erne, hvor der er ændret på hanebåndsplaceringen, idet disse er hævet 30 cm.

Af billederne kan i øvrigt ses, at der ligger en vandret lægte, og at den lodrette forskalning er almindelig 25 x 25 mm med et 50 x 50 skellet og med et lag gips.

Ud fra dette er der foretaget dokumentation af en ulovlig bygningsindretning, som er omfattet af forsikringens udvidede dækning.

Selskabet henviser til forsikringsbetingelsernes fælles bestemmelser. Disse er uinteressante i nærværende sammenhæng.

Det er korrekt, at udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede normalt ikke må finde sted, før selskabet har givet sit samtykke.

Dette har imidlertid ikke været muligt i den pågældende situation, idet det jo først er i forbindelse med renoveringen, at mine klienter får mulighed for at konstatere de ulovlige forhold.

Jeg henviser i den forbindelse til mit brev af 7. august 2009, idet jeg henviser til 2. og 3. afsnit på side 2.

I 3. sidste afsnit på side 2 i selskabets brev anføres, at det ikke kan vurderes ud fra nugældende krav til tagkonstruktioner.

Det er ikke et spørgsmål om, hvorvidt den oprindelige spærkonstruktion har villet kunne imødekomme nugældende krav.

Det afgørende i sagen er de ændringer, der er sket i 70'erne som redegjort for ovenfor.

Næstsidste afsnit på side 2 i selskabets brev bekræfter, efter min opfattelse, det, som jeg har anført nemlig, at der nu er stor risiko for skade på tagkonstruktionen, og mine klienter har været nødsaget til at opsætte afstivning.

Men dette er en følge af de katastrofale ændringer, der tidligere er sket, og som mine klienter først har mulighed for at observere i forbindelse med de renoveringsarbejder, der blev påbegyndt.

Jeg fastholder, at de påviste skader skal være omfattet af ejerskifteforsikringen."

Af selskabets skrivelse af 12/11 2009 til klagernes advokat fremgår:

"Jeg skal herved vende tilbage til dit brev af 23.10.2009.

Det fremgår heraf, at du fastholder det synspunkt, at der i midten af 70'erne skete en ændring af ligefrem katastrofal karakter.

Det er vi ikke enige med dig i, fordi der i de forløbne 30-40 år, ikke er sket skader på bygningen og tagkonstruktionen som følge af disse ændringer. Skadebegrebet jvfr. forsikringsbetingelsernes punkt 5, er dermed ikke opfyldt.

Du oplyser, at der helt klart er nedbøjninger af tagfladen. Nedbøjningerne er ganske vist ikke umiddelbart synlige, men du mener at der må være nedbøjninger, hvis der måles. - Dette er ikke dokumenteret. - Det er imidlertid vores opfattelse, at hvis nedbøjningen ikke kan ses visuelt, må den være meget lille - og ikke større end det vil være sædvanligt for ældre bygninger, hvis spærkonstruktioner ikke er så kraftige som idag og tillige har meget større spærafstand.

De fremsendte fotos viser ikke meget af de udførte konstruktioner.
Foto nr. 1 viser blot beklædning på skråvægge og lille del af skillevæg. Konstruktionsopbygning kan ikke ses.
Foto nr. 2 viser ikke som beskrevet skunk, men viser en langsgående skillevæg i midte af bygning, udgående fra gavl. Skillevæggen har ingen bæreevnemæssig betydning.
Foto nr. 3 viser loftrummet efter, at alle bærende og stabiliserende konstruktioner er fjernet.
Foto nr. 4 viser med en tommestok, hvor skunken har gået til. Dette er ganske vist ikke dokumenteret, men virker sandsynligt. Konstruktionsopbygningen vises dog ikke, hvorfor bæreevnen ikke kan vurderes og ikke er dokumenteret.

Foto nr. 5 viser igen en stump skillevæg, udgående fra gavlen. Skillevæggen er langsgående og har ingen stabiliserende og bærende betydning.

Billederne dokumenterer ikke konstruktionsopbygningen af de bærende konstruktioner som vores forsikringstager har fjernet.

Du anfører endvidere, at vores forsikringstager ikke havde kendskab til de ulovlige forhold før de blev konstateret i forbindelse med renoveringen, hvilket er årsag til, at forholdet ikke blev anmeldt før alle de indvendige konstruktioner var fjernet.

Hertil må jeg bemærke, at forsikringstager kunne have stoppet nedrivningen og anmelde forholdet til Trekroner, inden han havde fjernet alle konstruktionerne. Alt var nedtaget og fjernet på tidspunktet for anmeldelsen.

Selvom du mener, at forsikringsbetingelsernes Fællesbestemmelser er uinteressante i denne sag, må vi dog fastholde, at det er her der står, at udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede ikke må finde sted, før vi har givet vores samtykke.

Der er ikke konstateret bygningsskade - og der er ikke nærliggende risiko for skade, før forsikringstager selv fjernede de bærende konstruktioner.
Det er ej heller dokumenteret, at der i 1970'erne er udført en ulovlig bygningskonstruktion.
Der er således ikke fremkommet nye oplysninger til sagen, hvorfor vi må fastholde tidligere afgørelse."

Sagen er indbragt for nævnet den 19/1 2010.

Klagernes advokat har i klagen til nævnet bl.a. anført:

"Nærværende klage vedrører problematikken omkring tagkonstruktionen.

Da der ikke umiddelbart kunne opnås enighed mellem mine klienter og forsikringsselskabet, kontaktede mine klienter M., Rådgivende Ingeniørfirma, til at bistå med henblik på det videre forløb.

Der blev i den forbindelse foretaget undersøgelser og afholdt møder, men dette resulterede ikke i en, for mine klienter, tilfredsstillende ordning.

Forsikringsselskabet fastholdt, at de påpegede problemstillinger ikke var omfattet af ejerskifteforsikringen.

Problematikken er nøje belyst i udarbejdede rapporter samt i korrespondance dels mellem mine klienter og selskabet dels mellem selskabet og undertegnede samt i øvrigt i form af billedmateriale.
…
Det er min opfattelse, at sagens problem komplekser illustreres bedst ved gennemlæsning af det foreliggende materiale snarere end at udarbejde et egentligt processkrift.

Jeg gør i øvrigt gældende, at bygningsværdi er nedsat i nævneværdig grad, da mine klienter ikke har kunnet tegnet en lovpligtig husforsikring uden forbehold.

For så vidt angår det nedennævnte billedmateriale, er det min opfattelse, at de stadig opretstående skillevægge beviser, at skunker og skillevægge aldrig har haft en kompenserende bærende funktion.

Med hensyn til fotos fra nedrivningsperioden (det ene charteque) kan det ses, hvilken konstruktion skunkene har været opbygget af. På billederne kan det ses, at der ligger en vandret lægte, og at den lodrette forskalling er almindelig 25*25 mm med et 50*50 skellet og med et lag gips.

Såfremt det ønskes, kan billederne eventuel fremsendes pr. mail, således at det derved er muligt at zoome ind på billederne."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 19/2 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Foranlediget af nærværende klage til Ankenævnet har vi gennemgået sagen på ny, men finder ikke grundlag for at ændre vores afgørelse. De fotos, der er tilsendt Ankenævnet sammen med klagen, ses ikke at have relevans for nærværende sag. Vi skal bemærke følgende, idet vi medsender de omtalte fotos i nummeret stand:

Foto nr. 1: er tidligere kommenteret som foto 5 i vores brev af 12.11.09
Foto nr. 2: vedrører stueetagen og viser revnedannelser ved en vinduesoverligger, hvilken skade vi har anerkendt i en anden sag.
Foto nr. 3: vedrører stueetagen - ej relevant for aktuelle sag
Foto nr. 4: vedrører formentlig stueetagen - ej relevant for nærværende sag
Foto nr. 5: vedrører stueetagen - ej relevant for nærværende sag
Foto nr. 6: det vides ikke, hvad fotoet illustrerer
Foto nr. 7: vedrører en revnedannelse i underetagen - forholdet er anerkendt i en anden sag, og er ikke relevant for nærværende sag
Foto nr. 8: vedrører stueetagen - ej relevant for nærværende sag
Foto nr. 9: vedrører stueetagen - ej relevant for nærværende sag
Foto nr. 10: vedrører stueetagen - ej relevant for nærværende sag
Foto nr. 11: vedrører samme forhold som foto 7
Foto nr. 12: vides ikke, hvad der ønskes illustreret
Foto nr. 13: vedrører 1. salen, og viser, at der tidligere har været en skunk
Foto nr. 14: vedrører stueetagen - ej relevant for nærværende sag
Foto nr. 15: vides ikke, hvad der ønskes illustreret

Vi gør således gældende, at der ikke er dokumenteret nogen skade i ejerskifteforsikringens forstand, hverken hvad angår tagkonstruktionen eller hvad angår hældningen i murværket.

Som omtalt er ændringen af konstruktionen sket for 30-40 år siden, uden at det har afstedkommet skader i den efterfølgende årrække. Vi finder derfor ikke at der foreligger en skade som omtalt i punkt 5 i betingelserne for Standarddækning. Tilsvarende gælder for hældningen i murværket, der ifølge vores bygningskonsulent nødvendigvis må have været til stede også forud for ændringen i tagkonstruktionen, men uden at det har manifesteret sig i revnedannelser eller lignende.

Endvidere må vi fastholde, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at der ved ændringen i 1970'eme er udført en ulovlig bygningsindretning i strid med bygningslovgivningen, hvorfor der heller ikke er ses at være tale om et forhold omfattet af punkt 1 i Udvidet dækning.

Til støtte for vores afgørelse kan vi bl.a. henvise til AK 59787, AK 64621 og AK 75090."

Hertil har klagernes advokat i skrivelse af 10/3 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"For så vidt angår billederne fremgår det af de fremlagte bilag, hvilke bemærkninger jeg har til billedmaterialet.

Jeg er ikke enig i selskabets konklusioner omkring billederne.

Billederne viser dels i hvilken fin stand væggene/huset havde, inden klageren pillede pladerne af væggene.

Herudover er der den billedserie, der kan anvendes til at bevise konstruktionen.

Specielt henvises til de fotos af hele loftrummet, hvor det kan ses, at de skunkvægge der er i venstre side blot har været lægter.

Selskabet anfører endvidere, at selskabet ikke forstår, hvorfor klagerne ikke kan få lovpligtig husforsikring uden forbehold.

I den forbindelse henvises til selskabets brev af 23. september 2009, der er vedlagt som bilag til klageskrivelsen af 18. januar 2010 fra undertegnede til Ankenævnet.

Det fremgår af det nævnte brev, at 'det kan ikke udelukkes, at der nu er risiko for skader på tagkonstruktionen under kraftig blæst eller under kraftig snefald, nu hvor konstruktionen er svækket efter nedbrydning af bærende skunke og stabiliserende skillevægge. Denne risiko er dog først opstået efter overtagelsen og er forårsaget af forsikringstager, hvorfor skader som følge heraf ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.'

Dette udlægger klagerne sådan, at selskabet ej heller vil dække med husforsikringen, og da det er klagerens opfattelse, at man med de nævnte foto kan bevises, at klagerne ikke har pillet de bærende dele ned fra konstruktionen, vil dette efter klagernes opfattelse betyde, at klagerne ikke længere er fuldt forsikret med husforsikringen.

Jeg går herefter ud fra, at sagen bliver behandlet på et nævnsmøde."

Af selskabets skrivelse af 6/4 2010 til nævnet fremgår:

"Advokaten skriver, at 'Billederne viser dels i hvilken fin stand væggene/huset havde, inden klageren pillede pladerne af væggene.'

I kommentar hertil skal vi blot bemærke, at de fleste fotos viser husets stueetage, og derfor ikke ses at være relevante i nærværende sammenhæng. Som anført i vores brev af 19. februar er foto nr. 13 det eneste, der viser 1. salen i intakt stand, og dette foto viser netop ingen skader efter renoveringen i 1970'erne.

Advokaten skriver videre, at 'Herudover er der den billedserie, de kan anvendes til at bevise konstruktionen.
Specielt henvises til de fotos af hele loftsrummet, hvor det kan ses, at de skunkvægge der er i venstre side blot har været lægter'.

Hertil skal vi bemærke, at vi kun har haft 1 foto, nemlig foto nr. 1. Dette viser en stump væg, der går ud fra gavlen. Der er næppe tale om en skunkvæg, da billedet viser en højere væg en skunken er vist på foto nr. 13. Dette billede dokumenterer ikke konstruktionsopbygningen af hele tagrummet eller af skunk- opbygningen. Der indgår flere elementer i vurderingen af bæreevne og stabilitet - bl.a. omfang og placering af skillevægge, herunder skillevægges konstruktion.

Vi har ikke yderligere kommentarer til brevet."

I skrivelse af 6/5 2010 fra klagernes advokat til nævnet hedder det:

"Det er min opfattelse, at ret meget yderligere korrespondance ikke er tjenlig.

Jeg bemærker dog, at det er min opfattelse, at de kommentarer selskabet har til billedmaterialet er fordrejet, og man forholder sig ikke, efter min opfattelse, til de relevante billeder, og hvad der ud af disse udledes.

Med det billedmateriale der er fremsendt ved min klageskrivelse af 18. januar 2010, var der et billede fra 1. etage, og et af billederne har jeg forstørret, og dette vedlægges.
Dette billede viser, det jeg anfører i 3. sidste afsnit på side 2 i min ovennævnte skrivelse, nemlig at skunken har været opbygget af en vandret lægte og den lodrette forskalling er almindelig 25*25 mm med 50*50 skellet med et lag gips.

Jeg betragter herefter sagen som værende belyst fra min side, og jeg går ud fra, at sagen optages til kendelse."

Efterfølgende har selskabet i skrivelse af 21/5 2010 til nævnet anført:

"Vi anerkender modtagelsen af jeres brev af 10. maj bilagt brev af 6. maj fra forsikringstagerens advokat.

Vi har forelagt det for vores bygningskonsulent, der bemærker, at man ikke af fotoet kan se, hvordan skunkvæggen er opbygget, og hvilke dimensioner af træ, der er anvendt.

Vi må fastholde, at det ikke er dokumenteret, at den tidligere konstruktion ikke havde tilstrækkelig bæreevne - konstruktionen har som tidligere pointeret eksisteret i 30-40 år - ligesom der ikke er dokumenteret en ulovlig bygningsindretning."

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af de vilkår, der er gældende for ejerskifteforsikringen, 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.

6 Forsikringen dækker ikke

- forhold, der er anført i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.
  Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at forsiringstager ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

Udvidet dækning

…

1 Dækningen omfatter:

- ulovlige bygningsindretninger i strid med bygningslovgivningen eller sædvanlige byggeforskrifter på opførelses-/udførelsestidspunktet, hvis dispensation ikke kan opnås hos myndighederne.

…

Fællesbestemmelser for ejerskifteforsikring

1 Forholdsregler ved skade

Enhver skade skal hurtigst muligt anmeldes til Trekroner.
Udbedring af skade, nedrivning eller fjernelse af det beskadigede må ikke finde sted, før Trekroner har givet sit samtykke."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold vedrørende tagkonstruktionens opbygning ved overtagelsen i forsikringsbetingelsernes forstand udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade. Det er heller ikke godtgjort, at de ændringer, der i 70'erne blev foretaget i tagkonstruktionen var ulovlige. Nævnet finder det derfor heller ikke godtgjort, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde. På det foreliggende grundlag kan nævnet herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand