Ankenævnet for Forsikring

903/12

Den 26. november 2012 blev i sag nr. 82.246:

xxxxx xxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xx xxxxx
xxxx xxxxx x

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade (Der er ikke monteret stabiliseringsplader ved elementsamlinger i den forsikrede ejendom, hvilket har medført revnedannelser i de indvendige vægges elementsamlinger).

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke i forsikringsbetingelsernes forstand udgør en skade, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, at klageren har undladt at kræve forholdet dækket i henhold til en eventuel garanti, og at klageren havde kendskab til forholdet før overtagelsen.

Klageren købte den omhandlede ejendom med overtagelse pr. 1/3 2006. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 6/10 2005. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen består af 2 bygninger: bygning A (beboelse) og bygning B (carport/udhus). Begge bygninger er ifølge tilstandsrapporten opført i 2004. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

2. 82.246

Vedligeholdelsesstanden er god. Kun almindelig løbende vedligeholdelse skal udføres. Bygningen fremstår som ved opførelsen og der er ikke foretaget væsentlige ændringer af indretning og konstruktioner. …

Karakterer:
Ingen bemærkninger **IB**
Der er ikke fundet skader ved den pågældende bygningsdel.

Kosmetiske skader **K0**
Beskriver skade eller forhold, som kan påvirke købers indtryk af bygningen.

Mindre alvorlige skader **K1**
Beskriver skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion.

Alvorlige skader **K2**
Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.
Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	3. Yder- og indervægge		
	3.6 Indvendig vægge	K1	På de indvendige vægge ses stedvis revner i de lodrette elementsamlinger."

Af købsaftalen, der er underskrevet af klageren den 11/1 2006, fremgår bl.a.:

"**14. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår …**

Fejl og mangler
Det er aftalt mellem køber og sælger at sælger sørger for at udbedre:
1. Revner i indvendige ydervægge, se tilstandsrapport pkt. 3.6
2. Løse dørhåndtag i hoveddør og dør til redskabsrum
3. Knirkende parketgulv lige ved stue/entre
4. Løse tagsten ved skotrende tilstandsrapporten pkt. 8.1.
dette skal være sket inden overtagelse. Evt. udgift til dette er køber uvedkommen.

Afslag i købesummen
Der er givet et afslag på kr. 70.000,00."

Af klageskemaet, som nævnet har modtaget den 21/3 2012, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Vi har klaget over revnedannelse i de indvendige vægge i samtlige elementsamlinger i vores hus. Vi overtog huset i 2006. Ved huskøbet var tre revner til stede, hvilket vi via tilstandsrapporten fik beskrevet som en K1 er, og aftalte med køber at hun stod for udbedring af revnerne.

Det blev gjort, men lidt under et år senere begyndte de lige så stille at komme igen, dog nu også flere steder. I dag, tre år senere, er der opstået revner i samtlige elementsamlinger i hele huset. Vi fik en maler til at kigge på dem, og her blev vi gjort opmærksomme på, at det ikke var fyldestgørende med en kosmetisk udbedring, da revnerne så ville komme igen. Han mente desuden ikke, at der ikke var tale om en mindre K1 skade, men en K3. Det undrede vi os naturligvis over og meldte skaden til vores ejerskifteforsikring hos Tryg. Trygs tømrer mente, at vores forsikringsselskab burde undersøge revnerne nærmere - det blev dog ikke gjort. Vi hyrede derfor to forskellige rådgivere, som hver især vurderede revnerne for at give et bud på, hvorfor de opstod. De var ikke i tvivl om, at der var tale om en fejl i bygningen, der burde have været karakteriseret som en UN eller en K3 i tilstandsrapporten. Skaderne opstår, som følge af en konstruktionsfejl. En fejl som vi mener har stor betydning for bygningens funktion, da de skal udbedres en gang årligt, hvilket man normalt ikke kan forvente af en væg i en bygning af lignende stand og alder. Samtidig er der konstateret fugt samt kuldebro i samlingerne af Bolius' rådgiver. Vi er uenige i Trygs vurdering af, at der ikke er konstateret en skade på huset, da revnerne i sig selv er en skade - og skader som udvikler sig uden udbedring.

Vi er indforstået med, at tre af revnerne var tilstede ved købstidspunktet, og det blev vi gjort opmærksom på. Men vi blev fortalt, at de blot var kosmetisk og ikke ville komme igen efter sælgers udbedring. En udbedring som skete ud fra karakteren K1. Derfor havde vi ingen chance for at kende problemets omfang og havde heller ikke anledning til at undersøge forholdene nærmere på grund af karakteren K1. I dag er der 16 revner som kræver udbedring, og det havde vi ingen forudsætninger for at forudse ville ske. I så fald ville vi have vurderet anderledes ved huskøbet. Vi ville ganske enkelt ikke have købt huset før fejlen i bebyggelsen var udbedret.

Vi mener, at der er tale om en mangel/skade, da der ifølge Bolius ikke er monteret stabiliseringsplade i samlingerne. Det har givet de skader i form af revnedannelser, vi ser i dag. Vi, samt vores ingeniører, mener, at der er tale om en konstruktionsfejl, som medfører skade på de omkringliggende bygningsdele. Revnerne i væggen er jo ikke selve kilden til skaden, men blot de ydre symptomer på de manglende stabiliseringsplader. Revnerne er skaderne på de omkringliggende bygningsdele.

En ejerskifteforsikring skal sikre køber mod større skjulte skader eller mangler, så det burde også gælde vores manglende stabiliseringsplader, som nu giver skader. Husets brugbarhed og værdi er forringet i væsentlig grad for os, da vi både skal se på de grimme revner i samtlige rum i huset, men også fordi det kræver udbedring en gang årligt, hvis de skal holdes i skak. Vi ønsker derfor en permanent løsning, som sikrer, at skaderne ikke genopstår. Endvidere oplever vi, at revnernes omfang udvikler sig; de er med tiden blevet bredere og længere end de oprindelige tre revner, som kunne konstateres ved huskøbet.

Det er Trygs argument, at der skal kigges på håndværker garantien Vi kontaktede også entreprenøren … via mail efter henvendelsen til Tryg, og han fortalte os, at han var gået i betalingsstandsning (og er efterfølgende gået personligt konkurs), og at vi skulle henvende os til vores ejerskifteforsikring. Denne mail korrespondance er desværre ved en fejl blevet slettet i forbindelse med administrativ oprydning i mailboks, men … vil kunne bekræfte dette. Vi er ikke bekendt med, at der er stillet andre former for garantier i.f.b.m. byggeriet.

Samtidig mener Tryg, at det hul vi har fået boret i vores ene væg ikke er repræsentativ for revnerne i de andre samlinger, og Tryg henviser til, at hullet er boret i en væg, hvor der er en anden skadessag. Det er korrekt, at der i den væg er en anden skadessag (misfarvet tapet efter fugt). Vi fik at vide af Trygs egen tømrer, som også borede hullet, at alle samlingerne var ens lavet, og derfor var det underordnet, hvor han borede hul. Han anbefalede os at lave det i

den væg, der alligevel kort tid efter skulle males. Vi stoler på, at det er rigtigt, hvad han rådede os til, og vi valgte at følge tømrerens råd, som tog hensyn til husets udseende, mens sagen kørte.
Tryg er meget velkommen til at komme og bore, hvor de vil, og har haft muligheden, men det har de ikke gjort. Det samme gør sig gældende i forhold til at tjekke, hvorvidt der er tale om en kuldebro eller ej. Vi kan blot viderebringe, hvad ingeniøren fra Bolius har konstateret ved sit besøg hos os - Tryg har ikke besigtiget, hvorvidt der er tale om kuldebroer eller ej.

Modsat Tryg mener vi, at husets brugbarhed og værdi er nedsat væsentligt i forhold til et tilsvarende hus opført uden konstruktionsfejl, som beskrevet af Bolius. I et tilsvarende hus, opført uden den beskrevne konstruktionsfejl, ville lignende revner ikke opstå, hvilket også bekræftes af, at byggefirmaet, som har leveret elementerne til huset, i dag bruger en anden metode til at opbygge huse, hvori vægkassetter indgår.

Vi mener, at vi har lidt et væsentligt værditab på huset, som udgør forskellen på den pris, vi betalte for huset, og den pris vi ville have betalt, hvis vi havde været bekendt med forholdets rette natur. Hypotetisk set ville vi have krævet, at sælger udbedrede revnerne, så de ikke kom tilbage - som anført i notat fra Bolius' rådgiver, eller vi ville have krævet et afslag i prisen svarende til omkostningerne ved korrekt udbedring af revnerne.

Vi mener, at ejerskifteforsikringen burde dække udbedring af samtlige revner i huset, fordi vi ikke har kunnet tage forbehold for skadens reelle karakter og omfang i købssituationen. Vi mener samtidig, at fejlen er forkert beskrevet i tilstandsrapporten, da flere rådgivere, herunder TRYG's egen håndværker mener, det burde have været karakteriseret som K3 eller UN.

Den af Tryg refererede tidligere afgørelse hos Ankenævnet afgørelse passer ikke på vores forhold, da revnerne i denne sag er betydeligt mindre og af anderledes karakter, samt afgrænset til en del af huset. Til sammenligning er vores revner af systematisk karakter og vidner derfor om en klar konstruktionsfejl i samlingerne under opførslen af huset.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
Vi ønsker, at forsikringen dækker, i tråd med vores betingelser, de mangler og skader (revnedannelse) som huset har fået, som konsekvens af, at der mangler stabiliserende plader ved vores elementsamlinger. En konstruktionsfejl med efterfølgende skade, som vi ikke blev gjort opmærksom på ved købstidspunktet. Vi mener, at vores forsikring som minimum burde dække de 12 revner, som ikke fremgår af tilstandsrapporten.

Udbedring ville kræve, at der ved samlingerne tilføres de mangler (lægter eller plader), som huset er bygget uden. (Se notat fra Bolius)."

Heroverfor har selskabet i brev af 16/4 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Kort sagsfremstilling.**
Den 20. august 2009 anmeldte vores kunde telefonisk, at der var konstateret revner i de indvendige vægge, ikke kun i hjørnerne.

Vi indhenter diverse oplysninger og lader ejendommen besigtige den 23. juni 2010 og dagen efter sender vores taksator en afgørelse til kunden. I denne afgørelse henleder vi kundens opmærksomhed på, at forholdet er omtalt i tilstandsrapporten, samt at der i købsaftalen er indgået aftale mellem køber og sælger om, hvorledes forholdet skal reguleres i forbindelse med købet af ejendommen.

Den næste registrering vi har vedrørende forholdet er vores brev af 3. oktober 2011 eller mere end 1 år efter den første afvisning af forholdet. I dette brev meddeler vi blandt andet, at fornyet besigtigelse af ejendommen ikke giver anledning til en ændret vurdering af sagen.

Herefter modtager vi den 24. januar 2012 en klage til vores Kvalitetsafdeling, og denne klage besvares den 7. februar 2012. I denne besvarelse fastholder vi afgørelsen.

På baggrund af denne besvarelse indbringer vores kunde afgørelsen for Ankenævnet for Forsikring.

I den uddybende forklaring til Ankenævnet fremgår det blandt andet, at lidt under 1 år efter, at revnerne skulle have været udbedret i forbindelse med vores kundes køb af ejendommen, genopstod revnerne, hvilket må indebære, at revnedannelsen senest er konstateret omkring 1. marts 2007.
…
Ejendommen
Der er tale om en ejendom opført i 2004, og ifølge kundens rådgiver, skulle der være tale om, et 'forsøgshus' vedrørende den indvendige beklædning af ejendommen, hvor … har stået for tegningerne og vejledningen for opsætningen af de indvendige vægge.
…
Argumentation
Af de foreliggende oplysninger kan vi konstatere, at vores kunde overtog ejendommen den 1. marts 2006, og med ikrafttrædelse samme dato har i tegnet ejerskifteforsikring hos os.

I henhold til forsikringsbetingelsernes pkt. 3 dækker forsikringen 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Dette indebærer, at for at forholdet kan være omfattet af forsikringen skal forholdet nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den værdi, der omtales i betingelserne, er imidlertid udtryk for bygningens værdi for køberen, men ikke dens salgsværdi i tilfælde af salg af ejendommen. Salgspriser er konjunkturafhængige og vil derfor ændre sig med tiden. Dette betyder, at ejendommens værdi hele tiden vil ændre sig afhængig af udbud og efterspørgsel på den faste ejendom. En ejendoms eventuelle salgsværdi er derfor ikke et afgørende moment set i forhold til vurderingen af, hvorvidt et byggeteknisk forhold udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi henviser i den forbindelse til kendelserne nr. 72.083 og 77.209 fra Ankenævnet.

Vores kunde har den 20. august 2009 anmeldt, at der er konstateret lodrette revnedannelser i indervæggene på sin ejendom, og det fremgår af telefonreferat ved anmeldelsen, at vi henviste til mangelshæftelsen for den håndværker der havde opført din ejendom.

Efter de foreliggende oplysninger fremgår det, at ejendommen er fra 2004 eller 2005. Af kommunens oplysningsskema fremgår det endvidere, at der på tidspunktet for udfærdigelsen af dette den 29. september 2005 verserede en byggesag om opførelse af et enfamiliehus med carport. Ejendommen har således tilsyneladende ikke været færdigmeldt før end i slutningen af 2005.

Dette indebærer, at på tidspunktet for vores kundes anmeldelse af forholdet kunne sagen have været anmeldt til de entreprenører, der havde opført, og eventuelt have været omfattet af den garanti, der er for byggeriet.

Af kundens bilag fremgår det blandt andet, at … skulle være ansvarlig for hovedstatikken på ejendommen, samt for, at samlingsdetaljerne er korrekt udført, ligesom det fremgår, at den måde, som vores kundes indvendige vægge er opført på, senere er ændret.

Der foreligger ikke dokumentation for, at vores kunde har haft rettet henvendelse til bygherren eller nogen af de medvirkende entreprenører i forbindelse med sagen, herunder er der ikke dokumentation for, at der har været rettet henvendelse til …

Vedrørende selve revnerne er det fortsat vores opfattelse, at disse ikke har konstruktiv betydning for ejendommen. I modsætning til den kendelse, som vores kunde henviser til, er der ikke konstateret udvendige revnedannelser; men alene revnedannelser i samlingen af pladerne til indervæggene.

I vores kundes klager fremgår det endvidere, at der skulle være konstateret kuldebroer; men kuldebroer ville have givet sig udtryk i mørke aftegninger ved revnerne, og der er ved vores besigtigelser ikke konstateret sådanne.

De billeder vores kunde tidligere har indsendt skulle efter det foreliggende være på sydfacaden, og relaterer sig til en accepteret dækningsberettigende skade vedrørende utæt vinduessamling, og er der for efter det oplyste ikke kendetegnende for de øvrige revnedannelser.

Det er således fortsat vores opfattelse, at revnerne ikke nedsætter bygningens brugbarhed som bygning, eller dens værdi som bygning nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

For god ordens skyld vedlægges kopi af kendelse nr. 79.393 fra Ankenævnet for forsikring. I denne sag vedrører punkt 3 revnedannelse i indervægge, og Ankenævnet fandt, at disse ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi allerede af denne grund ikke kan tilbyde dækning over den tegnede forsikring.

Ad konstruktionsfejl.
Af vores kundes klage fremgår det endvidere, at det er vores kundes rådgivers opfattelse, at der skulle være tale om en konstruktionsfejl.
…

Uden at vi hermed har taget stilling til, om der er tale om en konstruktionsfejl, fremgår det af betingelserne for forsikringen, at det er en forudsætning for dækning sådanne forhold, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Da forholdet ikke opfylder denne definition, vil en eventuel konstruktionsmæssig fejl ikke være omfattet af forsikringen.

Vedrørende karakteren K1
Det fremgår endvidere af klagen, at det er vores kundes og dennes rådgivers opfattelse, at karakteren i tilstandsrapporten er forkert, og skulle have været en K3 eller UN.

Indledningsvis kan vi oplyse, at det ikke alene er karaktergivningen, der afgør, om forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten eller ej. Der skal endvidere tages hensyn til teksten i beskrivelsen af forholdet.
…
Den bygningssagkyndige har således beskrevet, at der er stedvise lodrette revner i indervæggene, hvilket stemmer overens med det i konstaterer nu, hvorfor forholdet allerede af den grund ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
…
I og med revnerne ikke har konstruktiv betydning for bygningen finder vi det ikke dokumenteret, at karakteren K1 er forkert, hvorfor forholdet ligeledes af denne grund ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Selv hvis forholdet skulle opfylde definitionen på et dækningsberettigende forhold er det således fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ligeledes af denne grund ikke kan tilbyde dækning over forsikringen.

Tilstandsrapporten angiver ikke antallet af konstaterede revner; men oplyser, at der stedvis er revnedannelse.

Købsaftalen
…
Det fremgår … af købsaftalen, at vores kunde forud for indgåelsen af aftalen har været bekendt med, at der var lodrette revner i indervæggene, samt har taget stilling til, hvorledes vores kunde og sælgeren skulle forholde sig til disse revner.

I henhold til betingelserne for jeres ejerskifteforsikringen pkt. 4.4 dækker forsikringen ikke forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

I og med det af købsaftalen fremgår, at sælgeren skal udbedre de lodrette revner i indervæggene, finder vi det godtgjort, at vores kunde havde kendskab til forholdet, samt havde taget stilling til, hvilken indflydelse forholdet skulle have på deres køb af ejendommen.

Vi må derfor ligeledes af denne grund meddele, at vi ikke kan tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring, hvis forholdet havde opfyldt definitionen på en dækningsberettigende skade.

At revnerne er genopstået efter den aftalte udbedring har ikke indflydelse på, at vores kunde havde kendskab til revnerne inden overtagelsen af ejendommen.

Det kan være, at den udbedring, som sælgeren havde påtaget sig i forbindelse med handlen skulle have været mere gennemgribende end den, der er foretaget; men dette har ikke betydning for vurderingen af, om vores kunde havde kendskab til revnedannelse på indvendige vægge eller ej.

Garanti
Som nævnt ovenfor kan det efter vores opfattelse ikke afvises, at forholdet kunne have været omfattet af garantien fra de entreprenører, der har opført ejendommen, eller fra leverandøren eller den projekterende, på det tidspunkt, hvor forholdet blev anmeldt til os.

Netop derfor blev vores kundes opmærksomhed i forbindelse med den telefoniske anmeldelse henledt på, at der kunne være tale om mangelshæftelse hos håndværkeren, der havde opført ejendommen. Eller med andre ord, at forholdet kunne være omfattet af håndværkerens garanti.

I forsikringsbetingelsernes afsnit 4.5 står følgende om hvad forsikringen ikke dækker:

'Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.'

Ud fra det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at vores kunde skulle have haft rettet henvendelse til entreprenørerne og forsøgt at påberåbe sig denne garantiforpligtigelse.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at bevisbyrden for dette må påhvile vores kunde i overensstemmelse med Forsikringsaftalens § 22."

Hertil har klageren i brev af 1/5 2012 til nævnet bemærket:

"**Dokumentation for kontakt til bygherre**
Tryg fortæller, at de mangler dokumentation for, at jeg har været i kontakt med bygherre … og … - her kan jeg kun henvise til Bolius rådgiver … rapport til os (bilag …), samt min redegørelse af min skriftlige henvendelse til [bygherre] efter skadesanmeldelsen til Tryg i 2009. Jeg er ikke i tvivl om, at [bygherre] vil bekræfte henvendelsen i 2009. Han oplyste mig, at hans firma var under konkurs, og at jeg skulle henvende mig til min forsikring. Ifølge byggetilladelsen (bilag …) er tilladelsen givet til:

Tegnestuen .... De har i dag skiftet navn til … og har ansat bygherre ...

Samt det nu opløste …

På CVR.dk optræder [bygherre] i fem forskellige virksomheder, dog ikke under navnet ... Jeg formoder, at den korrekte dato for opløsning er for virksomheden … og opløst af d. 18.08.2009, hvilket stemmer overens med [bygherres] oplysninger til mig.
Jeg mener, at min forsikringen skal dække jvf. Erstatningsansvarsloven § 19, da jeg som køber har indgået aftale med sælger og ikke bygherre. Jeg kontaktede alligevel bygherre i 2009, og mener ikke at jeg er forpligtet til at gøre yderligere, og da ejerskifteforsikringen træder i sælgers sted, mener jeg, at det er her anmeldelsen skal rettes til.
Jeg kunne ikke, som Tryg foreslår, have anmeldt skaden i 2006 ved køb af huset, da der her ikke var anledning til at tro, at skaden var så omfattende som den viste sig at være at jeg havde brug for at inddrage garantiordningen. Derfor blev der blot aftalt en udbedring af få revner med sælger. Det har så siden vist sig at revnerne kom igen, da der lå en anden, og på daværende tidspunkt, ukendt skade til grund for revnedannelsen.

Angående tilstandsrapporten
I bagklogskabens lys burde der have lavet en tilføjelse og detaljeret beskrivelse i tilstandsrapporten angående revnerne. Men det ændrer ikke ved det faktum, at der mangler stabilisering af vægelementerne, hvilket ikke fremgår af vores tilstandsrapport. Tryg understreger, at de ikke dækker konstruktionsfejl, med henvisning til betingelserne afsnit 4.2 - hvor ejerskifteforsikringen ikke dækker:

'Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovgivning i henhold til offentlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller en nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.'

Vores ingeniører mener, at den manglende stabilisering af vægelementerne/gipspladerne er en klar konstruktionsfejl, hvilket ikke er dækket *medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller nærliggende risiko for skade.* Revnerne i samtlige samlinger er en skade, da det også fremgår af betingelserne afsnit 3, at revnedannelse også forstås som en skade.
Her skal medregnes, at manglende bygningsdele (f.eks. manglende stabilisering af vægelementerne) også kan være en skade.

Vi mener, hvilket Trygs tømrer også har anmærket, at det borede hul i væggen er repræsentativt for den generelle konstruktion - ellers er Tryg eller Ankenævnet naturligvis meget velkommen til at kræve huller boret andre steder i huset.

Prisafslag
Det prisafslag som blev givet ved huskøbet havde intet med revnerne at gøre, da de jo netop var aftalt udbedret af sælger. På daværende tidspunkt var de ikke dybe, og der var ikke grund til at tro, at de kunne komme igen eller opstå i samtlige samlinger. Skaderne blev først synlige senere.

Vi henviser igen til tidligere afgørelse Nr. 78.800 (bilag ..) ved forsikringsankenævnet - som har behandlet sagen mod TRYG omkring skadesdækning af lodrette indvendige revner via ejerskifteforsikring. Her er de indvendige revner, som også fremgår af klagers tilstandsrapport som en K1, en dækningsberettiget skade. Nævnet udtaler d. 30. maj 2011:

'Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet at måtte lægge til grund, at omfanget og karakteren af de konstaterede revner går ud over, hvad klageren måtte forvente på baggrund af oplysningen om ejendommens alder og det, der er anført i tilstandsrapporten. Det anmeldte forhold udgør således - efter nævnets opfattelse - et dækningsberettigende forhold. Selskabet har derfor ikke været berettiget til at afvise forsikringsdækning som sket.

I ovenstående afgørelse er det BOLIUS som har udarbejdet en rapport omkring sagen, ligesom det er tilfældet i denne sag."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt. Nogle af disse oplysninger gengives her:

10. 82.246

Af besigtigelsesrapport af 7/4 2011, der er udarbejdet af tømrer- og snedkervirksomhed, fremgår bl.a.:

"Med hensyn til indv. revner i facader, kræver det en nærmere undersøgelse for at fastslå årsag til disse, denne undersøgelse vil kræve at indv. beklædning fjernes omkring samlinger i kassetter."

Af notat fra ingeniørfirma fremgår bl.a.:

"**Revner i træ elementvæggene:**
Bygherren har bedt mig undersøge revnerne i huset: Afmærket på 2 plan-tegninger af 18.10.2011. Der foreligger detailtegninger af tagelementer, men dette er ikke tilfældet for vægelementerne der ligeledes er udført af …

Kommentar :
Efter lang tids søgning og forespørgsel er der fremkommet nogle tegninger af vægelementerne og en principsamlings tegning af 18.10.2011 af den lodrette vægsamling med mine kommentarer er vedlagt. Samlingstegningen viser at der indvendig normalt afsluttes med en 45x45 lægte og derpå 15mm fibergips.
Denne afslutning er ikke udført ved jer og det ville uden tvivl kunne bevirke at der var færre revner ved element samlingerne end tilfældet. En yderlig forbedring på at sammenholde de enkelte elementer ville være at anbringe den før omtalte lægte vandret og dermed forbinde og fastholde de enkelte træelementer med vandrette lægter.

Jeg forventer ikke at en opfyldning af de revnede fuger med akrylfuge (malerarbejde) vil være tilstrækkelig til at der ikke om 1-2 år igen vil opstå revner i element sammenføjningerne som vi ser det i dag.

En forsatsvæg ville nok løse det visuelle problem, men elementerne ville stadig være revnede og stabiliteten derfor forringet, uden dermed at hentyde at der på nogen måde vil være fare for hele husets stabilitet og evne til at skulle optage de udefra kommende påvirkninger fra vinden.

Jeg ville foretrække en vandret lægte pr. max 450 mm og derpå 15 mm fibergips / eller 2x13 mm alm. gips."

Af notat udarbejdet af Bolius fremgår:

"Efter besigtigelse af ejendommen d. 21. 10. 2011 og efterfølgende gennemgang af tegninger og andet materiale vedrørende ejendommen opstilles følgende konklusioner omkring årsagen til revnerne, hændelsesforløbet i sagen - samt min vurdering af relevante tiltag for at udbedre skaderne:

1. Der er ved besigtigelse af ejendommen konstateret lodrette revner i gipsvægge - mellem alle trækassetters elementsamlinger. Revnerne forekommer i alle husets rum. Ejeren oplyser, at revnerne, som er beskrevet i tilstandsrapport af d. 5. oktober 2005 kun fandtes i stuen ved overtagelse. I tilstandsrapporten udarbejdet af Botjek er revnerne sat til en K1, og de oprindelige revner er af sælger blevet udbedret som en K1 skade med kosmetisk udbedring (fugning og maling). Ejeren af huset oplyser, at revnerne i årene efter overtagelsen har spredt sig til alle husets rum.

Ved besigtigelse konstateres der opfugtning omkring de lodrette samlinger imellem elementer leveret af …

Der er gennemført prøveboringer i vægge med kopbor for at kontrollere konstruktionen i forhold til tegninger. I forlængelse heraf er konstruktionen drøftet med hovedentreprenør …, som oplyser, at fibergipspladerne, efter anvisning fra …, er monteret direkte på de enkelte kassetter, hvorfor elementerne har lettere ved at arbejde og dermed forårsage lodrette revner. Endvidere vurderes den valgte løsning at være årsagen til, at der dannes en kuldebro mellem elementsamlingerne som forårsager den konstaterede opfugtning.

… oplyser endvidere, at … er et såkaldt 'prøvehus', hvor konstruktionsmetoden er godkendt af … supervisor. Det var første gang … afprøvede denne form for byggeri, hvor man anvendte samme princip for opbygning af vægelementer som ved tagkassetter. Vægelementer er monteret med lodrette samlinger og i en højde på ca. 7 m og forankret i betongulv og skruet sammen i de lodrette elementsamlinger. Ifølge … anvendes den samlingsmetode af gode grunde ikke mere, og som følge deraf vil det med al sandsynlighed være naturligt at konkluderer, at det henviser direkte til de konstruktive problemer, som vi ser i dag.

… er både ansvarlig for hovedstatikken i bygningen, men også for at samlingsdetaljer mv. bliver udført korrekt, så der hverken kan opstå bevægelser eller kuldebro i samlinger mellem elementer - men ud fra den valgte konstruktionsmetode, som … har valgt, viser det sig desværre, at det ikke er holdbart. En udbedring og brugbar løsning vil være som beskrevet i punkt 2.

Det er undertegnedes klare vurdering, at revnerne i den oprindelige tilstandsrapport burde have været sat til en K3 eller UN.

2. For at udbedre skaderne i væggene vurderes det nødvendigt at fjerne 450 mm fibergipsplade til den første rigel på hver side af alle elementsamlinger i huset. Herefter monteres en ny fibergipsplade på tværs af elementsamlingerne således, at stabiliteten markant forbedres og kuldebro lukkes. Ifølge bygherre … skal pladerne tages af på hver side af de lodrette samlinger til den første lodrette stolpe, og derefter skal der sættes en plade på, som går på tværs af samling og fastgjort på hver side, så både stabiliteten er forbedret og kuldebro lukket."

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.

12. 82.246

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.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. 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.
…
4.4
Forhold, som det godtgøres, at sikrede havde kendskab til, før sikrede overtog eller på lignende måde fik rådighed over ejendommen.

4.5
Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at der under hensyn til husets alder er tale om en fejl ved huset, og at fejlen i forsikringsbetingelsernes forstand udgør en skade. Nævnet finder tillige, at klageren ikke er advaret herom i tilstandsrapporten, idet klageren efter karaktergivning og note ikke havde grund til at antage, at der var tale om en systemfejl ved elementsamlingerne. Da nævnet heller ikke finder grundlag for at antage, at der ville have kunnet opnås dækning hos entreprenøren, finder nævnet, at selskabet skal anerkende forholdet som en dækningsberettigende skade.

13. 82.246

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet med elementsamlingerne udgør en dækningsberettigende skade, og skal genoptage sagsbehandlingen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson