Ankenævnet for Forsikring

909/13

Den 18. februar 2013 blev i sag nr. 82.448:

xxxxxxx xx xxxxxxx xx
xxxxx xx xxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over størrelsen af den erstatning, som selskabet har tilbudt i anledning af rådskader i bjælkelag.

Klagerne anmeldte den 15/12 2010 til deres villaforsikring, der ligeledes er tegnet i det indklagede selskab, at de havde konstateret, at bjælkelaget under 1. salen i deres hus var smuldret væk. En byggeteknisk undersøgelse viste efterfølgende, at der var angreb af råd og borebiller. I henhold til tilbud fra tømrer- og snedkerfirma den 11/7 2011 tilbød villaforsikringen klagerne en udbedring, der bl.a. bestod i forstærkning af eksisterende bjælkelag, forstærkning af kværk ved spærhoved og -fod og behandling af eksisterende bjælker med svampe/råd-dræbende middel. Klagerne anmeldte i mellemtiden tillige skaden til ejerskifteforsikringen.

Klagerne er utilfredse med størrelsen af det tilbud, villaforsikringen har fremsat, idet de mener, at der ikke heri tages højde for, at taget er underdimensioneret. Klagerne ønsker i stedet, at hele spærkonstruktionen under 1. salen samt taget udskiftes i henhold til fremsat tilbud af tømrer- og snedkerfirma den 30/1 2012. Det er klagernes opfattelse, at udgifterne hertil skal dækkes af ejerskifteforsikringen, da der ifølge klagerne er tale om

en af den tidligere ejer ulovligt udført bygningsindretning, samt at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabet afviser dækning over ejerskifteforsikringen med henvisning til, at skaden er dækket af klagernes villaforsikring, at der ikke er fundet tegn på skade eller nærliggende risiko for skade som følge af, at taget er underdimensioneret, og at forholdet ikke udgør en dækningsberettigende skade.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1906, og at klagerne overtog ejendommen pr. 1/11 2010 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 23/7 2010. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**Bygningsbeskrivelse:**

Boligtype: *Stuehus til nedlagt landbrug* **Typehus:**
Ejendommen:

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m²		Udnyttet tagetage m²	Brutto etageareal m²	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	**A**	*Beboelse*	*1906*	*1*	*162*	*8*	*40*	*202*	*0*
2	**B**	*Stald*	*1910*	*1*	*115*	*0*	*130*	*0*	*0*
3	**C**	*Garage*	*1957*	*1*	*29*	*0*	*0*	*0*	*0*
4	**D**	*Overdækning*	*-*	*1*	*8*	*0*	*0*	*0*	*0*
5	**E**	*Hønsehus*	*1*	*1*	*7*	*0*	*0*	*0*	*0*

Oplysningerne i skemaet er ikke baseret på faktisk opmåling, men indhentet fra foreliggende materiale, herunder BBR-ejermeddelelse eller lignende. Alle bygninger er omfattet af husetersynet. Bygningerne er opdelt i selvstændige litra, hver gang bygningers konstruktion, funktion eller opførelsesår skifter. Rigtigheden i opgørelsen af arealernes størrelse er ikke den bygningssagkyndiges ansvar.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
…			
	5. Lofter/etageadskillelser		
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1	Gulv i tagetage giver sig ved påvirkning.
		K1	Der er borebilleangreb i skunkgulv.
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Tagpladerne er delvis nedbrudte og der er enkelte defekte tagplader. Enkelte tagplader ligger ikke an på taglægte. Note: Tagpladerne er udtjente. Tagpladerne er malede.

	K3	Der er mindre hul i tagpap på tilbygningen. Note: Risiko for opfugtning og nedbrygning af træunderlag.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der er begyndende nedbrydning i del af vindskede mod syd. Note: Træ nedbrydes på grund af vedvarende opfugtning og manglende træbeskyttelse.
8.8 Spær og lægter	K1	Der er mindre borebilleangreb i tagtræ.
8.12 Isolering	K1	Skab indbygget i skunk er uisoleret."

Af byggeteknisk undersøgelse af den 16/3 2011 fremgår bl.a.:

"Vi har den 11.03.2011 modtaget 3 stk. prøver udtaget på ovennævnte adresse til analyse for biologisk nedbrydning. Analyser er udført ved hjælp af lysmikroskop på vores laboratorium i ...

Skadeart

Prøve 1 er udtaget i skunk mod vest, under tag ved sammenbygning:
Der er tale om nedbrydning forårsaget af Almindelig Råd, herunder Barksvampe *(Corticiaceae).*

Der er tale om en langsomt forløbende nedbrydning, der er foregået over en længere periode, og nedbrydningen karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som **råd.**

Prøve 2 er udtaget i skunk mod øst, bærende fodrem:
Der er tale om nedbrydning forårsaget af Almindelig Råd og Rådborebille *(Adrobregmus pertinax).*

Der er tale om en langsomt forløbende nedbrydning, der er foregået over en længere periode, og nedbrydningen karakteriseres i forsikringsmæssig henseende som **råd.**

Skader forårsaget af rådborebiller og bekæmpelsen af disse er ikke omfattet af insekt- og svampeforsikringen.

Prøve 3 er udtaget i skunk mod vest, spær:
Der er tale om angreb af Almindelig Borebille *(Anobium punctatum).*

Almindelig Borebille medfører sjældent skader, hvor træværkets bæreevne svækkes.

Ordforklaring for råd og svamp
Råd beskrives som skader på træ, der skyldes svampe og/eller bakterier, som langsomt ødelægger træet. Ubehandlet træværk kan under særligt ugunstige forhold nedbrydes af råd på relativt kort tid.

Ved svampeangreb forstås en hurtig nedbrydning af trækonstruktionen i forhold til konstruktionens forventede levetid.

Almindelig Råd

Almindelig Råd er fællesbetegnelsen for angreb forårsaget af svampe og bakterier. Nedbrydningen af træet er forekommet over en lang årrække, således at træet typisk er mørkfarvet og smuldrende. Det er ikke muligt at identificere angrebets art nærmere.

Barksvampe *(Corticiaceae)*
Barksvampene, der udgør en meget varieret og artsrig gruppe, optræder typisk på træ, der over en årrække udsættes for skiftende op- og nedfugtninger. Barksvampene forårsager oftest en langsom nedbrydning af træet, hvorfor den i forsikringsmæssig henseende karakteriseres som råd.

Rådborebille *(Adrobregmus pertinax)*
Rådborebillen er matsorte og 5-6 mm lange. Selve nedbrydningen af træet sker i rådborebillernes larvestadie. Rådborebillerne forlader træet gennem små runde huller - flyvehuller - der er 2-2,5 mm i diameter.

Rådborebiller angriber kun træ, der i forvejen er mørnet af råd eller svamp, og det angrebne træ bliver ofte næsten helt pulveriseret. ødelæggelsen er således en fortsættelse af en allerede tilstedeværende og primær nedbrydning.

Almindelig Borebille *(Anobium punctatum)*
De voksne borebiller er brunlige og 3-5 mm lange. Selve nedbrydningen af træet sker i borebillernes larvestadie. Borebillerne forlader træet gennem små runde huller - flyvehuller - der er 1-2 mm i diameter. Under nedbrydningen af træet efterlades det lyse boremel i larvegangene. Til tider ses drys af boremelet på overflader under flyvehullerne.

Angreb af Almindelig Borebille er almindelige i fugtige rum, som f.eks. lofter, køkkener, udhuse og stalde. Angrebet forløber hurtigst omkring 30% træfugt, men under 11% går angrebet i stå."

Af rapport vedrørende bæreevne af tagkonstruktion og bjælkelag udarbejdet af rådgivende ingeniørfirma i april 2011 fremgår bl.a.:

"**2. <u>Kort beskrivelse</u>**
Bygningen er efter det oplyste, opført i 1906. Tagkonstruktionen er opbygget af hanebåndsspær, som er fastgjort til bjælkelaget ved facaderne.

Træbjælkelaget er understøttet på facaderne, indvendige bjælker og skillevægge.

3. <u>Besigtigelse</u>
Ved besigtigelsen kunne der konstateres omfattende råd/svampeskader i bjælkelaget ved facaden mod øst. De fleste af bjælkerne er så medtaget, at der ikke er nogen som helst pålidelig bæreevne tilbage. Bjælkerne var tørre på besigtigelsestidspunktet, men kan uden besvær pilles fra hinanden med fingrene.

Skaden er blevet søgt udbedret ved påforing af forstærkningsbjælker på siden af bjælkerne. Det er dog ikke alle svækkede bjælker der er forstærket.

Der var på besigtigelsestidspunktet savet et gulvfelt op midt i bygningen og der kunne det ses at forstærkningerne ikke er ført igennem på tværs af bygningen.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres at gulvbrædderne var oplagt direkte på bjælkelaget som er placeret med en afstand på 1200 mm ligesom spærrerne.

I underetagen kunne der i køkkenet ses tydelige nedbøjninger på loftet. I loftetagen var gulvet eftergiveligt over køkkenet og flere andre steder.

4. Statiske beregninger
Vi har gennemberegnet spærkonstruktionen og bjælkelaget for de forekommende belastninger. Beregningerne fremgår af Bilag …

I beregningerne fremgår det at samlingen mellem spær og bjælkelag skal være udført med min. 8 stk. 3,8x100 mm søm eller tilsvarende (Se Bilag …)

Beregningerne viser at spærkonstruktionen og bjælkelaget er stærkt underdimensioneret på væsentlige punkter, selv hvis alt træ var friskt.

5. Konklusion
Den foretagne udbedring af rådskaden har væsentlige fejl og mangler:

1. Det er ikke alle skadede bjælker som er udbedret.
2. De anvendte forstærkningsbjælker er underdimensioneret
3. Bæreevnen af tagspærene er afhængig af at de er fastholdt mod udskridning i bunden. Forstærkningsbjælkerne er ikke fastgjort til tagspærene. Der er fortsat risiko for svigt i tagkonstruktionen idet kræfterne føres igennem stærkt beskadige dele.

Af de statiske beregninger fremgår, af følgende bygningsdele er stærkt underdimensionerede:

Bjælkelag
Maksimal spændvidde ca. 3,0 m. Dette er væsentligt overskredet mange steder. Stemmer overens med at der kan iagttages gyngende gulve på 1. salen og nedbøjede lofter i underetagen.

Tagspær
Udnyttelsesgraden for spærhovedet er beregnet til 187 ‰. Der er således risiko for svigt ved kraftig blæst og snefald.

Endvidere er gulvbrædderne underdimensioneret idet den maksimalt tilladelige spændvidde for boliglast er 600 mm for de anvendte tykkelser.

Vi anbefaler at alle ovennævnte skader udbedres således at konstruktioner kan opfylde normernes krav til bæreevne og sikkerhed. Der bør udarbejdes et projekt for udbedringen inden igangsætningen."

Klagernes advokat har i brev af den 20/4 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Mine klienter [klagerne] købte ejendommen beliggende … ved købsaftale underskrevet den 2. august 2010 og med overtagelse den 1. november 2010. Kopi af købsaftale samt tilstandsrapport vedlægges som **bilag …**

Mine klienter tegnede i den forbindelse bygningsforsikring samt ejerskifteforsikring. Kopi af de to policer vedlægges som **bilag …**

Efterfølgende indflytningen konstaterede mine klienter, at det i tilstandsrapporten konstaterede gyngende gulv på 1. salen, der var markeret med K1 med bemærkningen *'gulv i tagetage giver sig ved påvirkning',* dækkede over særdeles andre forhold end blot væltede strøer eller andet, som med rimelighed kunne forventes under hensyntagen til den her anvendte klassifikation. Kopi af tilstandsrapporten er vedlagt som bilag …

Herefter blev der foretaget gennemgang sammen med bygningsforsikringens taksator …, der på baggrund heraf vurderede, at skaden kunne udbedres for omkring kr. 70.000,00, hvilket beløb skulle fratrækkes selvrisiko, jf. **bilag …**

Idet mine klienter på ingen måde mente, at den foreslåede udbedring på nogen måde var udtryk for fuldstændig erstatning, blev der foretaget en gennemgang af … Rådgivning A/S v/bygningsrådgiver ... Kopi af rapporten vedlægges som **bilag ...** På baggrund heraf blev der foretaget en fornyet gennemgang, og samtidig blev der foretaget anmeldelse til ejerskifteforsikringsselskabet. Byggetilladelse for ibrugtagning af 1. salen vedlægges som **bilag ...**

Som mine klienter er orienteret, bliver ejerskifteforsikringsselskabet og bygningsforsikringen herefter enige om, at yderligere behandling af de anmeldte forhold ville blive foretaget i det hele af bygningsforsikringen. På baggrund af den fornyede gennemgang blev der fremsat tilbud om kapitalisering af kr. 75.000,00 eller dækning af udbedring som anført i skrivelse af 6. december 2011 fra [taksator]. Denne hvilede på et tilbud om udbedring fra Tømrerfirmaet … på udbedring på kr. 143.750,00, jf. **bilag ...**

Det bemærkes hertil, at min klient har accepteret bygningsforsikringens forslag om udbedring, jf. kopi af vedlagte brev til [taksator], **bilag …**, og at dette herefter ikke har nogen betydning for prøvelsen af ejerskifteforsikringsselskabets afslag.

Idet forholdet fortsat ikke efter mine klienters opfattelse er udbedret efter standarden om fuldstændig erstatning, blev det fastholdt, overfor ejerskifteforsikringsselskabet, at der skulle tages stilling til, hvorvidt de mente, at der var tale om en dækningsberettiget skade i relation til ejerskifteforsikringen. På baggrund heraf modtog mine klienter skrivelse af 25. oktober 2010 fra ejerskifteforsikringens taksator, ... Heri var indeholdt et afslag på yderligere dækning udover det forhold, som var medtaget efter intern afklaring mellem de to forsikringer under bygningsforsikringens tilbud.

Mine klienter ønsker at tilpligte ejerskifteforsikringsselskabet at dække for omkostningerne til fuldstændig udskiftning af spærkonstruktionen på ejendommen. Dette standpunkt hviler på følgende synspunkter:

1) Henset til omfanget af den skade, som blev konstateret efter overtagelsen af ejendommen, og som hviler på en mangelfuld afhjælpning af tidligere skade med råd i spærkonstruktionen og spærfødderne, og idet dette indeholder en efter mine klienters opfattelse nærliggende risiko for skade, idet der i øvrigt henvises til rapporten fra … Rådgivning, er det mine klienters opfattelse, at karakteren af den skade, som er indikeret vedrørende det gulv, der giver sig i tagetagen, er åbenbart forkert og burde have været UN eller K3. Karakteren K1 giver ikke anledning til særskilt at undersøge forholdene nærmere, eller giver i hvert fald ikke den fornødne indikation af, at det er et forhold, som kræver nærmere undersøgelse.

2) Dernæst er det opfattelsen, at der er tale om en ulovlig bygningsindretning, der med den valgte konstruktion indebærer nærliggende risiko for skade, ligesom der faktisk er sket

> en skade, som ikke tidligere har været korrekt udbedret. Dette synspunkt dækker over, at der i forbindelse med den oprindelige ansøgning om tilladelse til udnyttelse af tagetagen ikke er sket den fornødne tekniske indretning af spærkonstruktionen med yderligere forstærkninger, hvilket mine klienter efterfølgende endvidere har konstateret som noget, der har resulteret i, at loftsbeklædningen i stueetagen er kommet til at hænge i 'guirlander'. Der kan næppe herske nogen tvivl om, at loftsbeklædning, der hænger i 'guirlander', indebærer en nærliggende risiko for, at denne falder ned, eller ikke har fornøden hæftning, eller ikke er indrettet korrekt for så vidt angår styrken i loftsbeklædningen.

Eftersom både bygningsforsikrings- og ejerskifteforsikringsselskabet undslår sig dækning udover det fremsatte tilbud fra [tømrer], er det mine klienters opfattelse, at afslaget på yderligere dækning er uberettiget. Ankenævnet for Forsikrings stillingtagen til dette imødeses gerne snarest muligt, idet mine klienter for nylig er blevet forældre, og ejendommen således også bebos af mindreårige børn, hvorved behovet for afklaring af en risiko for skade selvfølgelig er påkrævet snarest muligt.

Jeg vedlægger for en god ordens skyld endvidere kopi af prisoverslag indhentet fra … som **bilag ...** Dette omfatter fuldstændig udskiftning af overetagen samt tag, og det bemærkes hertil, at ejerskifteforsikringsselskabets afslag også ønskes prøvet grundet de ikke ubetydelige omkostninger, der vil påløbe min klient ved udbedringen. Min klient er fuldt ud klar over, at omkostningerne til selve tagbeklædningen skal afholdes af ham henset til bemærkningerne herom i tilstandsrapporten."

Selskabet har i brev af den 2/8 2012 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"**Kort sagsfremstilling**
Den 15. december 2010 anmelder vores kunde telefonisk til sin Villaforsikring, at han skulle isolere og oppe ved bjælkerne har han konstateret, at bjælkelaget smuldret væk.

Villaforsikringen udmelder taksator, der foretager besigtigelse af ejendommen den 5. januar 2011.

Af vores taksators interne notater fremgår det blandt andet, at der er råd borebiller i alle bjælker, det kunne ikke ses før nu, da der var gulvbrædder henover dem. Endvidere blev der taget prøver af træværket, som blev sendt til Tryg Byggeteknik til yderligere undersøgelser.

Den 16. marts fremkommer Tryg Byggeteknik med en rapport, og den 4. april 2011 skriver vores Villaforsikring til kunden.

Af dette brev fremgår det blandt andet, at det er konstateret, at der er tale om langsom nedbrydende råd, samt at der skulle være aftalt en kontanterstatning på 70.000 kr. til fuld og endelig afgørelse af sagen.

Den 6. april anlægges sagen på vores kundes ejerskifteforsikring, og vi anmoder kunden om at indsende billeder af forholdet, hvilket vi modtager den 7. april 2011.

Det fremgår endvidere af oplysningerne på dette tidspunkt, at den tidligere ejer af ejendommen har forstærket de fleste bjælker; men at der ikke var foretaget forstærkning af ca. 20 bjælker. Denne forstærkning er ikke dækket over den tegnede Villaforsikring, hvorfor vi formodede, at det var dette forhold, som kunden anmeldte til os.

8. 82.448

Den 8. april 2011 skriver vi til kunden. I dette brev meddeler vi, at forholdet med råd i bjælkerne ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme fra 1906 i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Samme dag modtager vi en e-mail fra kunden, hvor kunden meddeler, at han ikke kan acceptere den trufne afgørelse, idet sælgers forstærkning af bjælkerne efter kundens opfattelse ikke er holdbar, og lofterne i stuen hænger. Denne e-mail besvarer vi samme dag, idet vi anmoder vores kunde om at præcisere, hvad kunden reelt ønsker at anmelde over sin ejerskifteforsikring.

Den 18. april 2011 sender vores kundes advokat en redegørelse for, hvad der ønskes anmeldt, sammen med en rapport fra … Rådgivning. Af denne rapport fremgår det blandt andet, at tagkonstruktionen ikke skulle være udført korrekt, og rådgiveren har følgende tre konstateringer vedrørende forholdet:

1. det er ikke alle skadede bjælker som er udbedret
2. de anvendte forstærkningsbjælker er underdimensioneret
3. bæreevnen af tagspærene er afhængig af, at de fastholdes mod udskridning i bunden. Forstærkningsbjælkerne er ikke fastgjort til tagspærene.

Vi anmoder vores taksator om at foretage en besigtigelse af ejendommen.

Samme dag sender advokaten et brev til vores Villaforsikring, hvor rapporten ligeledes vedlægges.

Efter at have besigtiget ejendommen kontakter vores ejerskiftetaksator Villaforsikringen for at meddele, at rådskaden først blev konstateret efter tegningen af Villaforsikringen, og da ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er dækket af en anden forsikring, vil anmeldelsen skulle behandles over Villaforsikringen.

Den 8. juni 2011 sender vores kundes advokat kopi af byggetilladelsen, og rykker samtidig for svar på anmeldelsen over ejerskifteforsikringen, og den 16. juni meddeler vi via e-mail, at behandlingen vil skulle foregå over Villaforsikringen. Samme dag er Villaforsikringen i kontakt med vores kundes advokat, og det aftales, at der skal foretages en fornyet besigtigelse af forholdet med håndværkere.

Samme dag sender vores kundes advokat et brev, hvor advokaten oplyser, at der ønskes en endelig stillingtagen til forholdet omkring den anførte underdimensionering af tagkonstruktionen inden sagen forelægges for Ankenævnet for Forsikring.

Vi besvarer denne henvendelse den 4. juli 2011, hvor vi meddeler advokaten, at i forbindelse med tømrerens vurdering af sagen over Villaforsikringen, vil tømreren forholde sig til, hvorledes bjælkerne skal fastgøres til spærene.

Den 12. juli besigtiger Villaforsikringen forholdet ved …, og den, og den 9. august 2011 modtager vi et specificeret overslag fra tømreren.

I dette specificerede tilbud er der beregnet med ny forstærkning af eksisterende bjælker, hvor bjælkerne spændes sammen med bræddebolte, og ved bagmur og indervægge forankres med nye bjælke vinkler. Endvidere forstærkes kværk ved spærhoved og fod, og de eksisterende

bjælker behandles med svamp/råddræbende midler. Hermed er samtlige af de tre påpegede forhold udbedret. Overslaget accepteres af vores Villaforsikring den 9. august 2011.

Den 22. august 2011 sender vores kundes advokat en e-mail, idet det er advokatens opfattelse, at tilbuddet fra Villaforsikringen ikke tager højde for den anførte underdimensionerede tagkonstruktion.

Den 25.oktober 2011 sender vi taksatorrapport til advokaten, og i denne fastholder vi, at den på villaforsikring foreslåede udbedring er tilstrækkeligt til at udbedre det anmeldte forhold omkring rådskaden, samt at udbedringen endvidere vil støtte tagkonstruktionen, således at de forhold, som kundens rådgiver har påpeget bliver udbedret.

Endvidere oplyser vi i rapporten at den anførte underdimensionering, som advokaten anfører som et ulovligt forhold, ikke er omfattet af forsikringen.

Opbygningen afviger ikke nævneværdigt fra, hvad der vil kunne forventes på tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Endvidere har den anførte underdimensionering ikke medført skader på ejendommen.

Vi kan derfor ikke tilbyde yderligere dækning over ejerskifteforsikringen.

Den 7. december 2011 sender vores Villaskadeafdeling en e-mail til vores kundes advokat, hvor det oplyses, at beløbet på 143.750 kr. kan udbetales, når der foreligger fakturaer for det udførte arbejde; men hvis kunden vælger at få udbetalt beløbet uden fakturaer, vil erstatningen blive udbetalt til dagsværdi, hvorfor der vil ske et fradrag på 40%.

Herefter indbringer advokaten sagen for Ankenævnet for Forsikring, og sammen med klagen sender advokaten kopi af tilbud på renovering af 1. salen. Dette tilbud indeholder også en udskiftning af samtlige spær på ejendommen.

Ejendommen.
Der er tale om en nedlagt landbrugsejendom, hvor en tidligere staldbygning er inddraget i beboelsen. Endvidere er der i 1989 foretaget ombygning, således at tagrummet er blevet indrettet til beboelse.

Hvad dækker ejerskifteforsikringen:
I forsikringsbetingelsernes afsnit 3 står følgende:

'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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

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

10. 82.448

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke:
I forsikringsbetingelsernes afsnit 4, punkt 4.1 står følgende:

'Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klar 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 og betydning i betragtning.'

I forsikringsbetingelsernes afsnit 4.2 står følgende om hvad forsikringen ikke dækker:

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

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.'
…
Argumentation
Vores kunde anmelder den 15. december 2010 til sin Villaforsikring, at bjælkelaget under 1. salen er rådskadet.

Forholdet undersøges, og på baggrund af et overslag fra [tømrer] anerkendes en udbedring af forholdet til i alt 143.750 kr.

I forbindelse med udbedringen af forholdet vil der ske demontering og bortskaffelse af eksisterende gulv, skunk og gamle forstærkninger i fornødent omfang, så der kan etableres forstærkning af eksisterende bjælker med understøtning på bærende vægge.

Der vil blive udført forstærkning af eksisterende bjælkelag, samt forstærkning af kværk ved spærhoved og spærfod, og de eksisterende bjælker behandles med svampe/råddræbende midler.

Det er fortsat vores opfattelse, at vi ved denne udbedring har opfyldt den retlige forpligtigelse i forbindelse med behandlingen af sagen.

Vores kundes byggetekniske rådgiver har i sin rapport anført tre forhold, som kunne konstateres ved besigtigelsen af ejendommen, og samtlige disse tre forhold, vil blive imødegået i forbindelse med denne udbedring.

Der vil således ske en udbedring af samtlige skadede bjælker, den byggetekniske rådgivers 1. punkt.

Der vil ske en yderligere forstærkning af bjælkerne, den byggetekniske rådgivers 2. punkt, og der vil ske en fastgørelse til at imødegå udskridning i bunden af tagkonstruktionen, den byggetekniske rådgivers 3. punkt.

11. 82.448

Forholdet er blevet vurderet og accepteret over den tegnede Villaforsikring, som omfatter rådskadedækning, og da denne forsikring har accepteret dækningen, vil der ikke være dækning for forholdet over den tegnede ejerskifteforsikring.

Baggrunden for dette er, at i henhold til vilkårenes punkt 4.5 dækker forsikringen ikke forhold, som er omfattet af anden forsikring.

Herudover er det vores opfattelse, at forholdet omkring gulvbjælkerne ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

I henhold til vilkårene for forsikringen er en dækningsberettigende skade defineret som forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ejendommen er opført i 1906, og det er efter vores opfattelse forventeligt, at der vil kunne konstateres råd i bjælkerne i etageadskillelsen. Der foreligger ikke oplysninger om, at disse bjælker skulle have været udskiftet i forbindelse med den ombygning, der blev foretaget i 1986.

Det er vores forsikringstagers advokats opfattelse, at denne opbygning ikke er foretaget i overensstemmelse med de retningslinjer, der forelå i 1986 idet tagkonstruktionen er underdimensioneret, og at tagkonstruktionen derfor er ulovlig.

Uden dermed at have taget stilling til, om der er tale om et ulovligt forhold, henledes Ankenævnets opmærksomhed på betingelsernes pkt. 4.2.

Heraf fremgår det, at forsikringen ikke omfatter ulovlige forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold foreligger en skade som defineret i betingelsernes afsnit 3.

Der er ikke ved besigtigelserne fundet tegn på skade, som følge af, at taget skulle være underdimensioneret, og det er endvidere vores opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skade på grund af den anførte underdimensionering.

Efter det foreliggende er der tale om den oprindelige tagkonstruktion, hvorfor taget har eksisteret i mere end 100 år, uden tegn på skader.

Selv hvis der tages udgangspunkt i, at der i forbindelse med ombygningen i 1989 skulle være foretaget en ombygning af tagkonstruktionen må det konstateres, at tagkonstruktionen har eksisteret i mere end 20 år uden tegn på skader, herunder har tagkonstruktionen eksisteret under en orkan, og under belastning af store snemængder.

Det er således fortsat vores opfattelse, at der ikke er konstateret en skade på grund af den anførte underdimensionering, samt at den ikke indebærer en nærliggende risiko for skade, hvorfor forholdet med ombygning af tagkonstruktionen ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

I sagens bilag …, tilbud fra …, er der netop beregnet et tilbud på baggrund af en ændring af tagkonstruktionen, hvilket som nævnt ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Det er således sammenfattende vores opfattelse, at vi med accepten fra villaforsikringen har opfyldt de retslige forpligtigelser der er på såvel Villaforsikringen som på ejerskifteforsikringen.

Måtte Ankenævnet komme til, at der er dækning for ombygning af tagetagen i henhold til tilbuddet i bilag …, er det endvidere vores opfattelse, at der grundet slid og ælde skal ske en væsentlig reduktion af erstatningen over den tegnede ejerskifteforsikring, og denne værdiforringelse bør sættes til 80 %.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at der er tale om en konstruktion fra 1909, og at konstruktionen således er mere end 100 år gammel."

Klagernes advokat har i brev af den 19/9 2012 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Det bemærkes supplerende, at det fra forsikringsselskabet anførte ikke ændrer ved det faktiske forhold, at den udfærdigede rapport, bilag …, fastslår, at der ikke er nogen som helst pålidelig bærerevne tilbage. Det ændrer heller ikke ved, at det er konstateret, at de forstærkninger, der er udført, ikke er ført igennem på tværs af bygningen. Og endelig ændrer det ikke ved, at de anførte forstærkningsbjælker er underdimensioneret, og at bærerevnen af tagspærene er afhængige af, at de er fastholdt mod udskridning i bunden. Der er således risiko for svigt i tagkonstruktionen, idet kræfterne føres igennem stærkt beskadiget dele.

Endvidere kan det konstateres, at der ikke i forbindelse med den ændrede anvendelse af bygningen med udgangspunkt i byggetilladelsen af 15.09.1989, bilag …, er sikret fornøden overholdelse af Byggeloven og Bygningsreglementet i forhold til den ændrede anvendelse af loftsarealet.

Alle disse forhold, er forhold, som min klient ikke har kunnet tage højde for i forbindelse med den købte ejendom - og i hvert tilfælde ikke har kunnet tage højde for med udgangspunkt i den klassifikation, der har været af spørgsmålet omkring eftergivende gulv i tilstandsrapporten.

Slutteligt skal jeg bemærke, at der ikke fra forsikringsselskabets side forholdes til, at der faktuelt er tale om ulovlig bygningsindretning, idet der ikke foretages nogen form for korrekt forstærkning på ejendommen i forbindelse med den ændrede arealanvendelse i 1989, og det bemærkes i den forbindelse, at det trods alt er en ændret arealanvendelse, der sker 80 år efter, at huset oprindeligt er bygget."

Selskabet har i brev af den 15/10 2012 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Brevet indeholder ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret opfattelse af sagen.

Det er således fortsat vores opfattelse, at der ikke på grund af den anførte underdimensionering er konstateret skader eller nærliggende risiko for skader.

Ud fra det foreliggende fastholdes det således, at forholdet omkring tagkonstruktionen ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det fastholdes endvidere, at selv efter ændringen af arealanvendelsen i 1989, er der ikke konstateret dækningsberettigende skader på ejendommen, og under henvisning til betingelsernes pkt. 4.2 er det en forudsætning for dækning af ulovlige bygningsindretning, at ulovligheden har medført en skade, som defineret i vilkårenes pkt. 3.

Ved den udbedringsmetode, som er anerkendt over Villaforsikringen vil der sker forstærkning af kværk ved spærfod og spærhoved, der vil ske yderligere forstærkning af bjælker, hvor bjælkerne spændes sammen med bræddebolte, og ved bagmur og indervægge forstærkes med nye vinkeljern. Det er således fortsat vores opfattelse, at denne udbedring forstærker bjælkelaget i tilstrækkelig grad.

Ud fra det foreliggende er det således fortsat vores opfattelse, at vores kundes advokat ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold over den tegnede ejerskifteforsikring."

Af betingelserne for villaforsikringen fremgår bl.a.:

"**4. Hvornår dækker villaforsikringen?**
Forsikringen dækker skader sket efter forsikringens ikrafttrædelsestidspunkt.

For insekt- og svampeforsikringen skal angrebet være konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil 3 måneder efter forsikringens ophør.
…
Forsikringen dækker:
Skader i bygningsdele af træ samt i murværk som følge af

• Aktive angreb af træødelæggende insekter.
• Aktive angreb af husbukke og bekæmpelse af disse.
• Aktive angreb af borebiller.
• Aktive angreb af trænedbrydende **svamp*.**

Angrebet skal være konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil 3 måneder efter forsikringens ophør.

Skader som følge af **råd*** i bygningsdele af træ, hvor dette har betydning for træets funktions- eller bæreevne, dog dækkes reparation af råd i vinduer og døre uden dette krav.
…
Ordforklaring:
…
Råd
Som råd betegnes skader på træ forårsaget af svampe og/eller bakterier, hvor angrebet er karakteriseret ved en langsomt forløbende ødelæggelse.
…
14. Anmeldelse, erstatning og afskrivning
…
14.10. Insekt- og svampeforsikring
Der ydes erstatning for rådskader, der har betydning for træets bære-/funktionsevne, dog erstattes råd i vinduer og døre uden dette krav.
Erstatningen ydes i form af afstivning/reparation, således at træets og konstruktionens bæreevne sikres. Hvor træets funktionsevne er nedsat på grund af destruktion, ydes erstatning i form af udskiftning af det rådangrebne træ."

Af betingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1
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 vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

…

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.

4.6
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke bevist, at de anmeldte forhold vil udgøre skade eller nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand,

hvis forholdene udbedres i henhold til det af villaforsikringen fremsatte tilbud. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist dækning med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 4.5 om forhold, der er dækket af anden forsikring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson