Ankenævnet for Forsikring

905/12

Den 17. december 2012 blev i sag nr. 82.453:

xxxxxx xxxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 hos Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har af vist at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade vedrørende revner på ejendommens facade.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen, da der ikke er godtgjort en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Desuden er det selskabets opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, samt at forholdet ikke var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen. Også af disse grunde afviser selskabet at dække det anmeldte forhold.

Det fremgår af sagen, at ejendommen er opført i 1959, og at klageren overtog ejendommen den 15/12 2007 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 27/7 2007.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
…		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K1	Der er flere mindre lodrette og vandrette bevægelsesrevner, særligt omkring vinduer,

døre og sammenmuring på østfacade.
Note: Det vurderes, at revner af denne type er normalt forekommende."

Selskabet oplyser, at klageren den 7/11 2008 telefonisk anmeldte, at der var konstateret revner på facaden af den forsikrede ejendom. Samme dag anmodede selskabet klageren om at fremsende yderligere oplysninger, herunder en beskrivelse af forholdet.

Den 31/5 2010 modtog selskabet bl.a. kopi af rapport udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma. I rapporten er bl.a. noteret:

"Bygningsejer [klager] har bedt om vores vurdering af årsag til nyopståede revner i bygningens facader på ejendommen ... Vi har den 14. april 2010 samt igen den 6. maj 2010 foretaget en besigtigelse af revner i bygningsfacader mv. Besigtigelsen den 6. maj var en opfølgning på den første besigtigelse, idet der efter bygningsejers opfattelse, var sket en yderligere udvikling af revnerne siden vor besigtigelse den 14. april 2010.

Sammenfatning
Ud over revner i facadevægge, er der konstateret revne i gulv i bygningens lille badeværelse. Der er ikke nødvendigvis tale om samme årsag til de konstaterede revner i vægge hhv. gulv.

Vedr. revner i facaderne, vurderes disse overordnet at være fremkommet som følge af frosthævninger i fundamenter. For at be- eller afkræfte denne hypotese, er der behov for yderligere undersøgelser som i første omgang begrænses til følgende undersøgelser:
1) opgravning til underside af fundament ved sydgavl og ved hobbyrum ved bygningens vestfacade for fastlæggelse af funderingsdybde.
2) Geoteknisk lagfølgeboringer ved 1) for fastlæggelse af jordens beskaffenhed
…
<u>Udvendig gennemgang.</u>
…
De i tilstandsrapport af 27-07-2007 anførte mindre lodrette og vandrette revner ved vinduer og døre samt sammenmuringer ses væsentlig udvidet til større revner og med større udbredelse. Således ses hele gavlen mod syd at være belastet af revner på 0,2 mm og større:
…
Vurdering af bygningens stabilitetsegenskaber.
Bygningen er udført med fladt tag og af samme grund, er der en minimal vindbelastning som skal føres fra tagkonstruktionen og ned gennem vægge til fundamentet. Der er efter bygningsejers overtagelse af ejendommen, foretaget mindre ombygning i form af en flytning af en ikke bærende indervæg i stue (se plantegning på bilag). Den nyopførte væg vurderes at give samme stabiliserende effekt som den nedtagne væg og det vurderes umiddelbart, at der ikke er tale om revner som følge af manglende stabilitetsegenskaber. Der har i perioden mellem de to besøg heller ikke været vindbelastning af betydning, og alligevel er der sket en udvikling i revnedannelserne, hvilket bekræfter, at det næppe er stabilitetsbetingende revner der er tale om.

Vurdering af revner i facader
På baggrund af revnernes overordnede vandrette udbredelsesmønster sammenholdt med at der ikke vurderes stabilitetsmæssige manglende egenskaber, vurderes revnerne at skyldes en frosthævning af bygningen ydervægsfundamenter, generelt. Netop vinteren 2009/2010 har

været den koldeste vinter siden bygningen er blevet overfladebehandlet (efter 2003 og formentlig tæt på nye ejers overtagelse i 2008). En nærmere undersøgelse af fundamenternes funderingsdybde samt jordens geotekniske beskaffenhed anbefales for at kunne be- eller afkræfte vor hypotese."

Selskabets ejendomstaksator besigtigede den 28/6 2010 ejendommen, og selskabet har herefter i mail af 6/7 2010 meddelt klageren således:

"Ved besigtigelsen kunne der konstateres smårevner på facader mod øst, syd og vest samt 2 steder indv. ved fyrrum/bryggers.

Revnernes forløb er på den øverste tredjedel af murværket og i flere tilfælde i flugt med øverste kant af dør- og vindueshullerne.
…
Forholdet er … omtalt i tilstandsrapporten.

Du har fået udført en undersøgelse af ing. firmaet …, som fastlægger at det ikke er stabilitetsproblemer der er årsag til revnerne, men at det kan være utilstrækkelig funderingsdybde. Det virker dog ulogisk, hvis revnerne skulle stamme fra fundamentet, idet revnerne i så fald ville starte i murens nederste del og ikke i den øverste tredjedel.

Det er derfor ikke muligt, ud fra den foreliggende rapport, at klarlægge årsagen til revnerne.

På baggrund af det foreliggende er det ikke min vurdering, at der er tale om en dækningsberettiget skade jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3.

Såfremt der kommer nye oplysninger vedr. årsagen til revnerne, ser vi naturligvis på sagen igen."

Klageren var ikke enig i afgørelsen, og selskabet oplyser, at klageren den 29/9 2011 kontaktede selskabet på ny og fremsendte en ny redegørelse fra det rådgivende ingeniørfirma. Af denne fremgår:

"På foranledning af bygningsejer [klager] har … den 31. august 2011, foretaget en ny gennemgang af bygningen for registrering og vurdering af nye revner i murværket. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der siden vor registrering i maj måned 2010, er fremkommet yderligere revner i murværket.

Bygningsejer har siden vor registrering i 2010 fået foretaget en prøveopgravning til underside af fundament, og det kan i den forbindelse konstateres, at netop denne del og dermed antageligvis også resterende fundamenter kan forventes ført ned til frostfri dybde. Revner som følge af frosthævninger, som foreslået i vort notat af 14.05.2010, er derfor ikke længere umiddelbar aktuel som årsag til revner. Vort notat af 14.05.2010 i øvrigt, er dog fortsat gældende, idet dette dog skal suppleres med nedenstående vurdering af årsag til revner:

Nye revner og årsag hertil:
Der kan konstateres nye revner i murværket. Revnevidder for disse er små og ligger i størrelsesorden 0,1-0,2 mm. Revnevidder for tidligere registrerede revner vurderes minimalt ændret. De konstaterede nye revner er anført med rød signatur på vedlagte bilag. Som det ses, er mange af de nye revner midt i murværket uden forbindelse til murværksender/sider. Netop

dette forhold indikerer, at der kan være tale om trækspændinger i murværket eller med andre ord løft i murværket, hidrørende fra løft af tag.

Det flade tag giver anledning til minimal vandret vindlast, men samtidig væsentlige sug på tag, specielt i tagets randzoner. Tagflader er typisk forankret til murværket med fladjernsankre eller lignende, normalt i et omfang helt afhængig af de lodrette og opadrettede kræfter. Såfremt forankringen ikke er ført tilstrækkelig langt ned i murværket, vil kontravægten ikke være tilstrækkelig og vandrette revner - som aktuelt ses på den konkrete ejendom - kan fremkomme.

Uden nærmere viden kunne eventuel mangel på stabilitet i princippet give vandrette forskydningsrevner. Bygningsejers indgreb med flytning af en væg i den ene ende af bygningen kunne således potentielt være en medvirkende årsag til revner.

Vi må imidlertid fastholde vor vurdering i vor skrivelse af 14.05.2010, at der ikke umiddelbart er tale om manglende stabilitetsegenskaber overfor vandret belastning eller specielt som følge af bygningsmæssige ændringer.

Dette kan simpelt underbygges ud fra følgende:

a. revner midt i et murværksfelt (uden udbredelse til murværksender/sider) vil normalt ikke forekomme ved manglende stabilitet for vandret last.
b. der ses samme revnemønster i såvel den lave som høje del af bygningen, og i den lave del af bygningen er der lige præcis ikke udført bygningsændringer, der kan have ændret på bygningens optagelse af stabilitetsbelastninger.

Specielt ad. b. kan det bemærkes, at samme type af vandrette revner registreres både i del af bygning med gennemførte bygningsændringer og del uden bygningsændringer. Dette tages som en klar indikation, at der næppe er tale om vandrette stabilitetsproblemer som følge af bygningsændringer.

Det er vor umiddelbare vurdering at revner primært må tilskrives lodret løft fra tagkonstruktionen formentlig som følge af utilstrækkelig forankring.

Det er således fortsat vor vurdering, at der er tale om manglende egenskaber i bygningen som ikke er påpeget i ejerskifteforsikringen, og at der derfor er tale om dækningsberettigede skader. Det anbefales derfor bygningsejer at tage kontakt til ejerskifteforsikringen med henblik på en aftale om det videre forløb.

Det skønnes, at der er behov for at der foretages en destruktiv åbning af tag/væg for fastlæggelse af om taget kan konstateres tilstrækkelig forankret.

Umiddelbart kan det blive relativt omfattende at afdække forankringsomfang, og man kunne også overveje at foretage direkte præventiv forankring alene på indikation og således uden nærmere åbninger i tage og vægge."

Selskabets taksator genbesigtigede herefter ejendommen den 24/10 2011, hvorefter selskabet i brev af 8/11 2011 meddelte klageren, at det fastholder, at det konstaterede ikke har konstruktiv betydning for ejendommen, samt at forholdet ikke opfylder definitio-

nen på en dækningsberettigende skade. Desuden fastholdes det, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Selskabets fastholdelse har givet klagerens advokat anledning til at fremsende en yderligere rapport fra det rådgivende ingeniørfirma dateret den 13/1 2012. Heraf fremgår:

> "På baggrund af en besigtigelse 28.6.11 og med reference til vor skrivelse af 26.09.2011, har Tryg i skrivelse af 8. november 2011 anført, at det er sandsynligt, at revnerne er opstået som følge af slappe forankringer; '.... Taget har sandsynligvis altid bevæget sig lidt og forankringerne er derved blevet slappere..... og at 'Revnerne afviger således ikke fra hvad der er normalt i huse opført på samme måde og på samme tid' samt 'Bevægelserne skønnes uden konstruktiv betydning.....' Det er efter vores vurdering og erfaring, ikke forventelig og normalt at forankringer bliver slappe med tiden, med mindre de bliver udsat for belastninger som er væsentlig større end hvad disse er dimensioneret for. En voldsom storm vil eksempelvis kunne medvirke til spændingsomlejringer som gør forankringerne mindre virksomme og efterfølgende medfører, at nye revnedannelser kan ske ved selv mindre vindpåvirkninger. Bevægelserne har efter vor opfattelse en konstruktiv betydning, idet der, såfremt der ikke foretages forebyggende foranstaltninger, vil ske en fortsat udvikling i revnedannelserne med udvikling af større skade til følge.
> …
> Med hensyn til forebyggende foranstaltninger, er det vor vurdering, at de nuværende forankringer skal suppleres med nye forankringer som føres tilstrækkeligt langt ned i murværket således at nødvendig og tilstrækkelig kontravægt for sug på taget er opnået. Dette kan gøres forholdsvis enkelt ved en lokal åbning taget ved bygningshjørner samt pr. 1-2 m langs facade og gavle, og efterfølgende montering af forankringsjern som forbindes med en tværplade som indlægges længere nede i murværket (lokal åbning af murværk ved disse er nødvendig). Ved de nuværende revner udkradses fuger delvist og bi-stål indlægges for at skabe fornyet sammenhæng i murværket. Bemærk, at idet facaden er udført med en indfarvet puds, vil reparationer fremstå synlige med mindre overfladen afrenses og påføres nyt pudslag eller at der alternativt udføres en overfladebehandling i form af en diffusionsåben malebehandling."

Da selskabet fortsat har fastholdt sit afslag, har klagerens advokat ved brev af 23/4 2012 indbragt sagen for Ankenævnet for Forsikring med påstand om dækning af udgifterne til udbedring af forholdet.

Selskabet har i svarbrev af 8/5 2012 til nævnet anført:

> "**Bygningen.**
> Der er tale om en traditionel opført ejendom fra 1959 med fladt tag, og i henhold til tilstandsrapporten med tegl/kalksandstens formur.
> Efter det foreliggende er der efter overtagelsen blevet fjernet en indvendig væg, og formuren er blevet filset.
> …
> **Argumentation.**
> Vores kunde havde overtaget ejendommen den 9. november 2007, og retter telefonisk henvendelse til os den 7. november 2008 eller mere end 1 år efter overtagelsen af ejendommen.

Vi anmoder om yderligere oplysninger; men modtager først noget den 31. maj 2010 eller mere end 2½ år efter overtagelsen af ejendommen.

Med den henvendelse fulgte en redegørelse fra et ingeniørfirma, der var af den opfattelse, at der var konstateret revner, som formentligt skyldes, at fundamentet ikke var ført til frostfri dybde.

Efter vores første afvisning af forholdet, blev der foretaget prøveudgravning, der dokumenterede, at fundamentet var ført til frostfri dybde, hvorfor dette ikke kunne være årsag til revnedannelser. Placeringen af revnerne tydede heller ikke på, at der skulle være tale problemer med fundamentet, idet revnerne primært er i den øverste tredjedel af murværket.

Disse observationer, og den nye rapport fra ingeniøren er udarbejdet den 26. september 2011, eller næsten 3 år efter overtagelsen af ejendommen.

Af ingeniørens nye rapport fremgår det, at det er ingeniørens opfattelse, at årsag til revnerne skulle være manglende forankring af tagkonstruktionen; men der er ikke foretaget destruktive indgreb for at dokumentere dette.

Ud fra disse betragtninger er det vores opfattelse, at vores kunde ikke har løftet sin bevisbyrde for, at forankringen af taget afviger fra, hvorledes tage blev forankret i 1959.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22, er det forsikringstageren, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Henset til revnernes placering og udbredelse er det fortsat vores opfattelse, at det, vores kunde har konstateret ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Det er således fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. I den forbindelse skal vi ikke undlade at gøre opmærksom på, at selv minimale revner vil kunne konstateres ved et filset hus, frem for ved en blank mur.

I den tilstandsrapport der lå til grund for vores kundes køb af ejendommen er der beskrevet flere mindre lodrette og vandrette revner i facaden, specielt ved vindues og døråbninger, og sammenmuringen på østfacaden. Forholdet har fået karakteren K1, der beskriver skader, der ikke har indflydelse på bygningsdelens funktion, og det er i noten til beskrivelsen udtalt, at denne type revner er normalt forekommende.

Da revnerne ikke har konstruktiv betydning, og da de efter vores opfattelse er normalt forekommende på tilsvarende ejendomme af samme alder, er det vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Idet forsikringen i henhold til betingelserne ikke dækker forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten, medmindre det er klart forkert beskrevet, finder vi ligeledes af denne grund ikke, at forholdet er dækningsberettigende på ejerskifteforsikringen.

Af ingeniørfirmaet … rapport af 26. september 2011 fremgår det, at der er konstateret yderligere revner i facaden.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at vinteren 2009/2010 og 2010/2011 var særdeles hårde vintre, og det kan efter vores opfattelse ikke afvises, at disse vintre kan have været medvirkende årsag til disse nye revner.

Under alle omstændigheder må det ligge fast, at disse revner ikke var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

I henhold til betingelserne for forsikringen er det en betingelse for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen, og da denne betingelse ikke er opfyldt for så vidt angår de seneste revner, vil disse ikke være dækningsberettigende på ejerskifteforsikringen."

På baggrund af selskabets svarbrev er klagerens advokat i brev af 12/6 2012 fremkommet med supplerende sagsfremstilling og argumentation:

"**2. Klagers argumentation**
Klager gør gældende, at den angivelige mangelfulde forankring af bygningens tag, der efter al sandsynlighed er årsag til den fortsatte udviklingen i revnedannelserne på bygningen, er en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringens punkt 3. Begrundelsen herfor er som følger.

2.1 Beskrivelsen af forholdet i tilstandsrapporten
Revnerne er i tilstandsrapporten af 27. juli 2007 (Bilag …) kategoriseret som K1. K1 - kategorien dækker over mindre alvorlige skader, der ingen betydning har for bygningsdelen eller bygningens funktion.

Formålet med tilstandsrapportens kategorisering af for eksempel revner er at give køberen af ejendommen mulighed for at vurdere og forholde sig til forholdets reelle karakter, omfang og betydning.

Som beskrevet under **punkt 1** er der dokumenteret en fortsat omfangsrig udvikling af revnedannelserne i bygningen siden Klagers overtagelse af denne. I løbet af et tidsrum på omkring 4 år er der sket en betydelig udvikling i de allerede eksisterende revner, mens der samtidigt er opstået en omfattende mængde af nye revnedannelser, herunder de indvendige revner, hvoraf en af … blev beskrevet som 'kraftig' i dennes rapport af 14. maj 2010 (bilag …).

Alt tyder på, at disse revnedannelser vil fortsætte, medmindre der foretages en udbedring af årsagen til revnedannelser, som både ejerskiftetaksatoren … og … tilsyneladende er enig om er utilstrækkelig forankring af taget til murerne.

Det gøres derfor gældende, at forholdet er en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifte- forsikringen på trods af, at revnedannelserne er nævnt i tilstandsrapporten, eftersom kategoriseringen af dette forhold som K1 må anses for at være klart forkert beskrevet. Der er således ikke tale om almindelig forekomne og 'uskyldige' revnedannelser, hvilket understøttes af disses fortsatte udvikling.

Til yderligere støtte for, at kategoriseringen af forholdet som K1 er klart forkert beskrevet, gøres det gældende, at den sandsynlige utilstrækkelige forankring af taget har en konstruktiv betydning for bygningen. Der henvises i den forbindelse til … vurdering af 13. januar 2012 (bilag …), hvori det anføres:

> 'Bevægelserne har efter vor opfattelse en konstruktiv betydning, idet der, såfremt der ikke foretages forebyggende foranstaltninger, vil ske en fortsat udvikling i revnedannelserne med udvikling af større skade til følge.'

Den ovenfor beskrevne udvikling af revnedannelserne må således anses for at gå ud over, hvad Klager med rette burde kunne have forventet på baggrund af kategoriseringen af forholdet som K1 i tilstandsrapporten.

Som yderligere støtte af Klagers argumentation henvises til Ankenævnet for Forsikrings kendelse af 26. marts 2001 i sag nr. 53.537, der er fremlagt som **bilag ...**

I sagen var en række skråsprækker gennem studsfuger ved ejendommens indgangsfacade samt omkring hoveddørene kategoriseret som K1-forhold. Reparationsforslaget angav, at revnerne kunne repareres ved udskiftning af fugemørtel i 5 cm dybde. Efter ca. 2 år konstaterede køber af ejendommen, at dele af bygningens facade og murgavl begyndte at revne i betydeligt omfang. Forsikringsselskabet afviste at dække forholdet, idet selskabet anførte, at dette var påpeget i tilstandsrapporten. Selskabet fandt ligeledes ikke, at der var en nærliggende risiko for skade, eller at ejendommen var brugs- eller værdiforringet i nævneværdigt forhold.

Imidlertid blev det opdaget, at revnerne skyldtes, at bygningens murer ikke indeholdte et tilstrækkelig antal murbindere, hvilket gjorde murerne ustabile og medførte en betydelig risiko for skade.

Nævnet fandt, at de manglende murbindere gik ud over, hvad køberen af ejendommen måtte forvente efter oplysningerne i tilstandsrapporten og at forholdet klart udgjorde en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringen.

Endvidere henvises til Ankenævnet for Forsikrings kendelse af 10. juni 2003 i sag nr. 59.517, der er fremlagt som **bilag …,** samt UfR 2000.1248V, der er fremlagt som **bilag ...**

I begge disse sager var det pågældende forhold, der søgtes erstattet, ikke beskrevet tilstrækkeligt i tilstandsrapporten, således at køberen ikke havde mulighed for at foretage en tilstrækkelig vurdering af forholdets omfang og betydning.

Opsummerende gøres det på baggrund af ovenstående gældende, at kategoriseringen af revnedannelserne som K1 i denne sag må anses for at være misvisende og klart ufyldestgørende, således at Klager ikke på baggrund af tilstandsrapporten havde mulighed for at vurdere det konkrete omfang og betydning af forholdet. Tryg bør derfor tilpligtes at anerkende, at der er tale om en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringens § 3.

2.2 Bygningens konstruktionsmetode
Som nævnt under **punkt 1** er … og Tryg enige om, at revnedannelserne skyldes lodrette løft i tagkonstruktionen forårsaget af tagkonstruktionens forankring til murerne.

I sin skrivelse af 8. november 2011 (bilag …) påpeger … fra Tryg, at huset er bygget, som det var sædvanligt i 1959, hvor det var almindeligt at fastgøre/indmure båndjernsankre til facademurerne og forankre tagkonstruktionen på denne måde. Det anføres videre:

> 'Taget har sandsynligvis altid bevæget sig lidt og forankringerne er derved blevet slappe og har ikke længere den samme effekt som da huset blev bygget.
>
> Revnerne afviger således ikke fra hvad der kan forventes og betragtes som normalt i huse opført på samme måde og på samme tid.'

Klager gør her overfor gældende, at selvom selve metoden, hvormed tagkonstruktionen er forankret til murerne, muligvis var den sædvanlige på tidspunktet for bygningens opførsel, så tyder revnedannelsernes omfang og fortsatte udvikling på, at omfanget/udførslen af forankringen højest sandsynligt har været utilstrækkelig eller ikke korrekt udført.

Som eksempel på en lignende situation kan nævnes den under **punkt 2.1** nævnte sag nr. 53.537 fra Ankenævnet for Forsikring (bilag …), hvor selve metoden med murbindere var korrekt, men udførslen af denne ukorrekt, idet der ikke var anvendt det påkrævede antal murbindere.

Revnedannelsernes omfang og fortsatte udvikling tyder på, at der er tale om et forhold der afviger fra, hvad der kan forventes og betragtes som normalt i huse opført på samme måde og på samme tid, hvilket reelt nedsætter bygningens værdi nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Til støtte herfor henvises for det første til … rapport af 26. september 2011 (bilag …), hvori det anføres, at revnedannelser af den pågældende type kan fremkomme, såfremt forankringen af tagkonstruktionen ikke er ført tilstrækkeligt ned i murværket. Det anføres som konklusion herpå:

> 'Det er vor umiddelbare vurdering at revner primært må tilskrives lodret løft fra tagkonstruktionen formentlig som følge af utilstrækkelig forankring.'

For det andet henvises til … skrivelse af 13. januar 2012 (bilag …). … påpeger i skrivelsen som svar på … ovenfor anførte bemærkninger i sit afslag af 8. november 2011, at:

> 'Det er efter vores vurdering og erfaring, ikke forventelig og normalt at forankringer bliver slappe med tiden, med mindre de bliver udsat for belastninger som er væsentlig større end hvad disse er dimensioneret for.'

På baggrund heraf gør klager gældende, at det på baggrund af de foreliggende oplysninger i sagen må anses for at være sandsynligt, at revnedannelserne skyldes en utilstrækkelig forankring af tagkonstruktionen og at denne utilstrækkelige forankring på baggrund af … vurdering sandsynligvis ikke er sædvanlig for tilsvarende bygninger opført på samme tid og efter samme metoder.

Klager gør derfor gældende, at Tryg skal tilpligtes at anerkende, at forholdet der medfører revnedannelserne på bygningen udgør en dækningsberettiget skade i henhold til ejerskifteforsikringens § 3."

Advokatens brev har ikke givet selskabet anledning til at ændre sin afgørelse.

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

10. 82.453

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.

Bemærk
Forsikringen omfatter således alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen, herunder de fremlagte rapporter og fotos, finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der foreligger en dækningsberettigende skade, der er omfattet af skadesdefinitionen i forsikringsbetingelserne. Nævnet kan derfor på det foreliggende grundlag ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning som sket.

11. 82.453

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson