905/12

Den 17. december 2012 blev i sag nr. 82.475:

xxxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxx xxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at dække en anmeldt skade ved den forsikrede ejendoms murværk i udhus/garage.

Selskabet har henvist til, at forholdet er angivet i tilstandsrapporten med karakteren K1, og at dette ikke er klart forkert beskrevet, og at der er gået tre år fra tilstandsrapportens udfærdigelse til anmeldelse af skaden.

Ejendommen, der ifølge tilstandsrapporten er opført i 1900, blev overtaget af klageren den 1/4 2009 på baggrund af en tilstandsrapport af 10/11 2008.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
...			
B	**Garage/udhus**		
	3. Yder- og indervægge		
	3.6 indvendige vægge	K1	En del revner i indvendige vægge.
	4. Vinduer og døre		
	4.1 Døre	K2	Dør og port ret nedbrudt i struktur.

2. 82.475

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Eternittag af ældre dato, virker noget udvasket og afslidt.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Skorsten noget udvasket i top."

Klageren har i mail af 19/10 2011 til selskabet anmeldt, at murblokkene over udhus-/garageporten sidder løst og har næsten ingen forbindelse med mørtel eller lignende. Det er hans opfattelse, at tilstandsrapportens angivelse er forkert, hvorfor han mener, at selskabet er forpligtet til at dække omkostningerne til udbedring.

Selskabet besigtigede ejendommen den 17/11 2011 og har i brev af 18/11 2011 til klageren bl.a. anført:

> "Ved besigtigelsen kunne der på murværk litra B. garagebygning over port konstateres en nedbøjning og revnedannelser i muroverligger.
> Det oplyses, at der efter overtagelsen i 2009 er pålagt nyt stålpladetag og udført partielle reparationer af rådskader i tagkonstruktion og etageadskillelsen.
> Ejendommen er jf. Tilstandsrapporten oprindelig opført i 1900 og er således over 100 år, det er uundgåeligt, når der udføres vedligeholdelsesreparationen på en sådan ældre bygning, at der sker følgeskader/bevægelser i og på underliggende konstruktioner.
> Forholdet vurderes, således korrekt beskrevet i tilstandsrapporten side 8. Litra B. pkt. 3.6. en del revner i indvendige vægge.
> Skadebegrebet er derfor ikke opfyldt og forholdet ikke dækket af forsikringen, der henvises til bygningens almindelige vedligeholdelse, herunder udløb af bygningsdeles sædvanlige levetid.
>
> Vi kan ikke hjælpe med den anmeldte skade. Skulle du have yderligere oplysninger eller udtalelser/rapporter fra håndværkere, der kan ændre sagens karakter, er vi selvfølgelig indstillet på at kigge på sagen igen."

Klageren var utilfreds med afgørelsen og har i mail af 28/11 2011 bl.a. anført:

> "Selve bygningen er iflg. BBR blevet opført i 1930, men jeg har flere billeder fra 1940erne, som tydeligt viser, at udhuset oprindeligt var noget større end det er i dag. Garageporten, som vi taler om, fandtes endnu ikke på det tidspunkt og der var kun en lille dør på samme sted (to eksemplariske billeder er vedhæftet).
>
> Sidenhen er den nordligste del af bygningen blevet sløjfet, en ny gavl blevet muret op og garageporten er blevet bygget ind. Dette er formodentlig sket i forbindelse med opdelingen af grunden i flere parceller i slutningen af 1950erne og opførelse af nabohusene (huset, som i dag er ... blev opført i 1959 og udhusets gavl ligger på skellet i dag). Derved kan konstruktionen omkring porten ikke være så gammel, som du har antaget i din rapport. Sandsynligvis er den ikke ældre end ca. 55 år og derved langt fra den forventede levetid for sådan en konstruktion endnu.
>
> Hvis murværket fremstår mere nedbrudt end det ville forventes i forhold til dens alder, så må det nok skyldes en uforholdsmæssig stor belastning, sandsynligvis pga. den uhensigtsmæs-

sige konstruktion men en uarmeret overligger, som spænder så langt hen over porten, som det er tilfældet her."

Selskabet fastholdt sin afgørelse og klageren har herefter i klage af 18/4 2012 krævet, at selskabet bliver pålagt at anerkende skaden som dækningsberettigende og har til støtte herfor anført:

"Min kone og jeg har købt ejendommen på ..., i april 2009. Tilstandsrapporten, som er en del af købsaftalen og danner grundlæg til ejerskifteforsikringen, beskriver en del revner i murværket af udhuset, som blev klassificeret som K1 skade.

I efteråret 2011 opdagede vi, at revnerne i murværket over garageporten var blevet større. Jeg har så undersøgt skaden nærmere og opdagede, at overliggeren over garageporten ikke er armeret. Den hviler udelukkede på trækarmen, mureblokkene er løse og jeg frygter, der er fare for nedstyrtning, hvis den ikke bliver stabiliseret.

Jeg har anmeldt skaden til ejerskifteforsikringen den 19. oktober 2011, men den blev afvist i første omgang i form af en taksatorrapport den 18. november 2010. Jeg har så henvendt mig Trygs kvalitetsafdeling, som er den interne klageinstans, og fik skriftligt afslag i breve fra hhv. den 3. januar og den 2. marts med skiftende begrundelser.

Det er min opfattelse, at revnerne har været der ved overtagelsen, men at de er forkert beskrevet i tilstandsrapporten som K1 skade (dvs. 'skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion'), hvis de allerede kort tid senere udvider sig og der er fare for nedstyrtning. Derudover er bygningsdelen kun godt 50 år gammel, idet garageporten blev bygget ind i slutningen af 1950erne. Derved er konstruktionens sædvanlige levetid ikke udløbet endnu. Jeg mener derfor, at skaden er dækningsberettiget, og jeg kræver udbedring af den af min ejerskifteforsikring hos Tryg."

Selskabet har over for nævnet i brev af 24/5 2012 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Vores kunde, der har overtaget ejendommen den 1. april 2009, anmelder den 19. oktober 2011, eller mere end 2½ år efter overtagelsen, at der er konstateret revnedannelser i garagens mur ved åbningen.

Der er i perioden mellem overtagelsen af ejendommen, og det anmeldte forhold foretaget ændring af garagens tag, herunder er der oplagt anden type tagbelægning og solfangeranlæg.

Ved vores besigtigelse af ejendommen konstaterede vi, at der var lettere revnedannelse i åbningen til garagen, mest udtalt i højre side set indefra. Netop over denne side af åbningen ligger solfangeranlægget, hvilket ikke er tilfældet i den venstre side.

Uanset om åbningen er fra 1930'erne eller fra slutningen af 1950'erne, er det vores opfattelse, at de konstaterede revner ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Det er således fortsat vores opfattelse, at revnerne ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Endvidere fremgår det af de foreliggende oplysninger, at vores kunde har ejet ejendommen i mere en 2½ år inden kunden konstaterer revnerne, eller udvidelsen af revnerne, og at der i den periode er foretaget ændring af tagbelægningen, herunder oplagt solfanger på taget.

Henset hertil, finder vi det ikke dokumenteret, at udvidelsen af revnerne, eller årsagen til samme var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

I henhold til betingelserne for ejerskifteforsikringen er det en forudsætning for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen, og da denne betingelse efter vores opfattelse ikke er opfyldt, vil vi ligeledes af denne grund ikke kunne tilbyde dækning over ejerskifteforsikringen.
...
Den bygningssagkyndige har således beskrevet, at der er en del revner i indvendige vægge i garagen, samt givet disse revner karakteren K1, der beskriver Mindre alvorlige skader.

Denne beskrivelse af revnerne er foretaget næsten 3 år forud for vores kundes anmeldelse af forholdene, og det er ikke uventet, at forhold der er beskrevet i en tilstandsrapport kan ændre karakter, hvis der ikke sættes ind med relevant vedligeholdelse i forhold til det beskrevne forhold.

Det er derfor ligeledes vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor forholdet ligeledes af denne grund ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Der har efterfølgende været ført nogen korrespondance, hvorunder klageren bl.a. har anført, at det nye tag er lettere og dermed ikke så belastende for muren som tidligere tagbelægning, hvorimod selskabet har vedlagt avisartikel, hvor der advares mod opsætning af et tungt solcelleanlæg, som kan medføre bl.a. sætningsskader på konstruktionen.

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotos.

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.

5. 82.475

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

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:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstageren at bevise berettigelsen af kravet.

Nævnet finder det ikke sandsynliggjort af klageren, at forholdet ved overtagelsen udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand, herunder at det giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med montering af armering. Nævnet henviser endvidere til, at der er oplagt nyt tag og solcelleanlæg efter klagerens overtagelse af ejendommen, og at revnerne ses mere markante i den side, hvor der er solfanger over åbningen. Nævnet finder det derfor heller ikke bevist, at forholdet var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen.

6. 82.475

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson