917/13

Den 27. maj 2013 blev i sag nr. 83.532:

xxxxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx 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 med basisdækning i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms tagkonstruktion. Han har desuden fremsat krav om, at selskabet skal dække udgiften til en indhentet konsulentrapport.

Selskabet har afvist at dække forholdet vedrørende tagkonstruktionen under henvisning til, at det ikke findes dokumenteret, at der foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Det er endvidere selskabets opfattelse, at klageren ikke har dokumenteret, at forholdet giver nærliggende risiko for skade. Selskabet har afvist at dække udgiften til konsulentrapporten, idet denne ikke har ført til anerkendelse af dækning.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1980, blev købt af klageren med overtagelse i november 2007. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 19/9 2007. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…	…	…	…
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Murværket har enkelte revner specielt ved hjørne og ved

2. 83.532

			badrummets vindue.
	4. Vinduer og døre		
	4.3 Fuger	K1	Stedvis revner og slip i fuger omkring vinduer og døre.
	…	…	…
	8. Tagkonstruktion		
…	...	…	…
	8.10 Undertage/understrygning	K3	Utilstrækkeligt med sidefuge langs tagstenene.

...

Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader.

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)"

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 18/10 2012, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Da vi opdagede at der opstod revner i murværket på huset i efteråret 2011 (start november), kontaktede vi medio november Tryg, hvor vi har tegnet ejerskifteforsikring. Vi fik her at vide, at vi skulle kontakte en konsulent og få lavet en rapport for at fastlægge årsagen. Vi kontaktede derfor ingeniørfirmaet … Consult … som, efter at have besigtiget forholdene, udarbejdede en rapport, *bilag ...* Vi fremsendte rapporten til Tryg, som herefter sendte en taksator ud til os, og den d.19.01.12 modtog vi skadeopgørelsen, *bilag ...* I skadeopgørelsen gav man udtryk for at revnedannelserne var opstået som følge af tæring i indmuret forankringsjern. Det viste sig imidlertid at taksatoren slet ikke havde læst rapporten fra … Consult som vi, på opfordring af Tryg, havde fået udarbejdet. I rapporten fremgik det, at der også var skader på spær og tandplader, og at årsagen til revnedannelserne sandsynligvis skyldtes en kombination mellem en ustabil tagkonstruktion og tæring i indmuret forankringsjern.
Vi kontaktede igen Tryg forsikring og bad dem tage stilling til rapporten, og fik nu oplyst at der var kommet en ny taksator på sagen, og at han efter at have gennemgået rapporten, ikke fandt anledning til ændring i Tryg's holdning til sagen, *bilag* ...
Det virkede for os usandsynligt at en ny taksator kunne afgøre sagen uden at have set forholdene selv, hvorfor vi bad … Consult om at arrangere et møde med Tryg på stedet. Det lykkedes imidlertid ikke at få et møde sat i værk da Tryg's taksator da han ønskede at 'være bedre klædt på' inden et evt. møde.
Den 27.03.12 ankom Tryg's taksator derfor alene sammen med ingeniør, (vi fik dog fat i … Consult, som nåede at overvære sidste del af ingeniørens undersøgelser), som efterfølgende fremkom med en rapport, som i store træk gav Tryg's taksator ret i sine antagelser, *bilag ...* I mellemliggende periode havde … Consult kontaktet den bygningssagkyndige, som i sin tid lavede tilstandsrapporten på vores hus, denne afviste at der skulle have været skader/tegn på skader på spær eller tandplader, på det tidspunkt hvor han besigtigede huset. Herudover havde … Consult fremlagt den, af dem udarbejdede, rapport for ingeniør/spærproducent (…). Firmaet som gav … Consult medhold i at spærene ikke syntes tilstrækkelig stabile, og at de langt fra overholder gældende normer *(oplyser at min. 2/3 af tandpladernes areal skal slutte tæt til spærene, og at den maksimale afstand mellem tandplader og spær ikke må overstige 1 mm)*

3. 83.532

… Consult kontakter herefter Tryg's taksator og meddeler ham at rapporten, som er bestilt og betalt af Tryg, nok ikke kunne betragtes som værende uvildig, især ikke da … Consult efterfølgende var blevet med at Tryg's taksator ofte anvender pågældende ingeniør, i sådanne opgaver. Efter … Consult's henvendelse med de nye oplysninger, sender Tryg's taksator d. 25-07-2012 en mail til KHB Consult, hvori han fastholder at der, iht. Tryg's opfattelse, ikke er skade på spærene.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At forsikringsselskabet afholder udgifterne til forstærkning af spærkonstruktionen, samt betaler vore udgifter til den udarbejdede rapport fra … Consult, som Tryg bad os om at få udarbejdet."

Heroverfor har selskabet i brev af 27/11 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Kort sagsfremstilling**
Den 2. december 2011 anmelder vores kunde telefonisk, at der er konstateret revner i facaden mod vest. Revnen går i fugerne vandret fra hushjørnet i huset til midt på muren.

Af telefonisk referat fremgår det blandt andet, at kunden har haft en bygningssagkyndig ude for at besigtige muren, samt at denne mener, at årsagen er, at tagkonstruktionen giver sig. Der er ikke lagt nyt tag, og forholdet er først konstateret nu.

Samme dag sender vi en e-mail til kunden, hvor vi anmoder om yderligere oplysninger og materiale til vurdering af sagen, og i denne e-mail gør vi også opmærksom på, at forsikringen dækker rimelige undersøgelsesomkostninger, hvis undersøgelsen påviser en dækningsberettigende skade.

Den 13. december 2011 modtager vi kopi af rapport udarbejdet af vores kundes rådgiver, og den 20. december 2011 modtager vi kopi af tilstandsrapport og købsaftalen.

På baggrund af de modtagne oplysninger anmoder vi vores taksator foretager en besigtigelse af ejendommen, og denne besigtigelse finder sted den 3. januar 2012.

Taksatoren er i mellemtiden gået på pension, og det kan på det foreliggende ikke afvises, at taksatoren ikke havde gennemlæst rapporten fra kundens rådgiver inden besigtigelsen. Dette kan være begrundet i, at taksatoren ikke ønsker at have en opfattelse af sagen, inden besigtigelsen foretages; men ønsker at se på forholdene med nye øjne.

Efter besigtigelsen af ejendommen sender vores taksator den 18. januar 2012 et brev til kunden. Af dette brev fremgår det blandt andet, at revnerne ses hovedsagelig i facaden mod vest, hvor den ikke er beskyttet af taget over den overdækkede terrasse; men der er tegn på begyndende revner i facaden mod syd.

Ud fra det konstaterede fandt vores taksator, at årsagen til revnedannelsen er indmuret forankringsstål, der er begyndt at ruste på grund af vandindtrængning, og taksatoren fandt, at forholdet opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade, og udbedringen blev nærmere beskrevet i brevet.

Den 26. januar 2012 retter kundens rådgiver telefonisk henvendelse til os, og oplyser i den forbindelse, at han er af den opfattelse, at der tidligere har været en stormskade på taget, idet sømbeslag ses trukket ud af spær.

4. 83.532

Vores taksator … foretager en ny besigtigelse af ejendommen, og laver en indberetning til skadeafdelingen den 14. februar 2012. Samme dag meddeler vi vores kunde, at … går på pension, og sagen derfor overdrages til en ny taksator.

Den 1. marts 2012 sender vores taksator et brev til kunden, hvor han oplyser, at han har overtaget sagen, og samtidig fastholder, at der ikke er konstateret fejlkonstruktion af tagkonstruktionen, ud fra de observationer, som vores tidligere taksator har udarbejdet notater om.

Idet der forelå en gennemgående beskrivelse af forholdene udarbejdet af den taksator, der havde besigtiget forholdene kan det efter vores opfattelse ikke betragtes som en fejl, at den nye taksator på sagen, tager udgangspunkt i disse beskrivelser.

Vores kundes rådgiver vender derefter tilbage den 5. marts 2012 via e-mail, hvor rådgiveren oplyser, at afgørelsen ikke kan accepteres og rådgiveren ønsker et møde på ejendommen.

Den 27. marts besigtiges ejendommen igen, og i forbindelse med denne besigtigelse havde vi anmodet Ingeniørfirmaet … til at deltage i besigtigelsen.

Efter besigtigelsen sender vi den 14. maj 2012 en e-mail til vores kunde og dennes rådgiver. I denne e-mail fastholdes det, at der ikke er konstateret fejl eller skader ved spærkonstruktionen, og det fastholdes, at revnedannelserne i facaden må skyldes at indmuret jerndrager er begyndt at ruste.

Den 20. juli 2012, modtager vi en ny e-mail fra kundens rådgiver, hvor rådgiveren blandt andet sætter spørgsmålstegn ved Ingeniør … uvildighed, ligesom der rejses yderligere krav end det allerede accepterede.

Denne e-mail besvares den 23. juli 2012, hvor vi meddeler, at vi fortsat afventer tilbud på udskiftning af stål-dorne, samt reparation af overliggere ved de små vinduer. Samme dag vender rådgiveren tilbage med spørgsmål om, hvorvidt dette skal forstås således, at vi ikke anerkender forholdet omkring konstruktionen, hvilket besvares bekræftende den 25. juli 2012.

Samme dag sender rådgiveren endnu en e-mail, hvor det fastholdes, at spærene er ustabile i et sådant omfang, at det udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Denne e-mail besvares den 26. juli 2012, hvor det fastholdes, at ejendommen er gennemgået af en Ingeniør, og at der ikke er konstateret skader på tagkonstruktionen, og samtidig henvises rådgiveren til at klage til vores Kvalitetsafdeling. Samme dag besvarer kundens rådgiver vores e-mail.

Den 31. august 2012 sender kundens rådgiver overslag på murerarbejdet, og dette anerkendes samme dag, dog således at forstærkning af spærene ikke anerkendes.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Ejendommen.
Der er tale om en traditionelt opført ejendom fra 1980. Ejendommen er med omtrent L-formet grundplan med gavle mod nordvest og sydvest.

Taget er et sadeltag med afvalmede gavle og med ca. 50. cm uden udhæng. Tagbelægningen er den oprindelige med røde betonteglsten.
…

5. 83.532

Argumentation.
Vores kunde overtager ejendommen den 2. november 2007, og anmelder den 2. december 2011 eller mere end 4 år efter overtagelsen af ejendommen, at der er konstateret revner i facaden.

I forbindelse med anmeldelsen oplyser vores kunde, at de har haft en bygningssagkyndig ude for at se ejendommen, og det er dennes opfattelse, at der er problemer med tagkonstruktionen.

Efter modtagelsen af den telefoniske anmeldelse anmoder vi kunden fremsende en nærmere beskrivelse af forholdet, men gør samtidig opmærksom på, at omkostningerne til denne undersøgelse ikke vil være omfattet af forsikringen, medmindre det påvises, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 er det vores kunde, der har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Vi besigtiger ejendommen første gang den 3. januar 2012, og ud fra denne besigtigelse giver vi dækningstilsagn til udskiftning af forankringsjernet, der formodes at ruste, hvorved revnerne er opstået. Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres forhold, der underbyggede, at der skulle være problemer med tagkonstruktionen.

Forholdet genbesigtiges den 2. februar 2012 sammen med et familiemedlem, og i den forbindelse konstateres flere skævvredne sømbeslag på spærene; men der kunne ikke konstateres skæve spær hvilket ville have været tilfældet, hvis der var problemer med fastholdelsen af spærene.

Vedrørende de lodrette revner i facaden vurderes disse at være forårsaget af opmuring i for stærk mørtel, og temperaturbevægelser; men de vurderes ikke at have konstruktionsmæssig betydning for ejendommen.

Af ingeniør … rapport fremgår det blandt andet, at der ikke kunne konstateres tegn på gnidninger i spærenes knudepunkt, og/eller tegn på, at knudepunkterne skrider fra hinanden.

På baggrund af såvel vores taksatorers, som ingeniørens observationer finder vi det ikke dokumenteret, at fastgørelsen af tagkonstruktionen opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Der er således ikke konstateret skader, skridninger eller forvridninger af spærene, hvilket ville have været tilfældet, hvis sammenfatningen af spærene ikke var korrekte eller tilstrækkelige.

Endvidere er det vores opfattelse, at det ikke er dokumenteret, at der er nærliggende risiko for skader på ejendommen grundet tagkonstruktionen.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at ejendommen var næsten 31 år gammel da kunden anmeldte forholdet, og i sin levetid har overlevet diverse storme og orkan.

Med hensyn til revnerne i facaden finder vi det ikke dokumenteret, at disse skulle skyldes andet end rustne jerndragere og for hård mørtel, hvilket vi har givet dækningstilsagn til.

Ud fra det foreliggende må vi fastholde, at forholdet omkring spærene ikke udgør en skade eller en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, hvorfor dette forhold ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring"

Hertil har klageren i brev af 11/12 2012 til nævnet bemærket:

"Efter vores første henvendelse til Tryg fik vi at vide, at vi skulle fremskaffe flere informationer om skaden inden der ville blive sendt en taksator ud til os. Vi fik på samme tid at vide, at Tryg ville dække omkostningerne til at få udarbejdet en rapport, såfremt der blev konstateret en dækningsberettiget skade, hvilket der jo allerede på nuværende tidspunkt er.

Tryg skriver endvidere i sagsfremstillingen, at årsagen til at taksatoren ikke har set den udarbejdede rapport inden besigtigelsen den 3. januar 2012 kan være, at den første taksator i mellemtiden er gået på pension. Det skete dog først i februar 2012, hvilket Tryg også selv skriver senere.

Da taksatoren den 18. januar kontakter os telefonisk er han fortsat ikke blevet informeret om, at der er blevet udarbejdet en rapport, hvori der også er nævnt skader på tagkonstruktionen.

Tryg skriver endvidere i sagsfremstillingen, at huset har overlevet flere storme og orkaner uden problemer. Men efter at skaderne jo netop, iht. vores rådgiver kan skyldes stormskade kombineret med mangelfuld vindafstivning er det vores opfattelse, at huset har taget skade af storme og orkaner!

Vi vil fra vores side gerne indhente en rapport fra en ingeniør/spærfabrikant til at underbygge sagen, men vi er efterhånden usikre på om Tryg overhovedet vil betale for den allerede indhentede rapport.

Vi skal yderligere gøre opmærksom på, at der ikke står noget i tilstandsrapporten om skader på spær eller tandplader, og at den bygningssagkyndige har oplyst at han sikkert ville have registreret forholdet hvis det var tilstede på besigtigelsestidspunktet."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder diverse fotos samt de indhentede rapporter. Nogle af de modtagne oplysninger gengives her:

I rapport udarbejdet af klagerens tekniske rådgiver (bygningssagkyndig) på baggrund af besigtigelse foretaget den 2/12 2011 hedder det bl.a.:

"**Indledning**
Beboelsesbygningen er gennemgået for fastlæggelse af årsag til opståede revnedannelser i ydervægge.
Huset er opført som vinkelbygning med tagkonstruktion udført med gitterspær. Mod syd er der ca. 20 m^2 overdækket terrasse, som indgår i den samlede tagkonstruktion, baseret på søjle/drager konstruktion. Lofter er beklædt med profilbrædder.
Ydermur er udført som 30 cm hulmur som, sammen med indvendige vægge, er opført i teglsten.
Der er ikke foretaget destruktive indgreb i bygningen i forbindelse med besigtigelsen, alle forhold er vurderet visuelt.

Konstaterede forhold:

7. 83.532

Facader:
Der kan konstateres vandrette revnedannelser i lejefuger på nord, syd og øst facade. Hovedpart af revner ligger ca. 1,2 m over terræn, dog er der vandret revnedannelse over vindueshøjde ved yderdør og badeværelsesvinduer mod nord. Herudover kunne konstateres vandret revnedannelse i vægfliser i gæstetoilet, samt i murpille i køkken/alrum.

Samtidig kan konstateres lodrette revnedannelse ved sydvest hjørne, under værelsesvinduer mod øst og vest, over og under badeværelsesvindue mod nord, over yderdør mod nord, over værelsesvindue mod vest, samt midt på gavl mod øst.

Tagkonstruktion:
I tagrum ses deformation i samlinger mellem spærhoved og tænger i ca. 2/3 af tagkonstruktionen. Forskydninger har medført deformation og udtrækning af tandplader i samlinger.
Samtidig vurderes skivevirkning i loftkonstruktion som værende mangelfuld da loftskivens udformning er udført af spredt forskalling som underlag for profilbeklædning, som for at sikre tilstrækkelig stivhed, skal udføres før de indvendige vægge rejses.

Årsag:
Årsag til vandrette revnedannelser skydes typisk utilsigtet overførsel af bevægelser fra tagkonstruktionen, hvilket kan skyldes flere faktorer som hver for sig, eller samlet, kan medføre ustabilitet, herunder:
1. Manglende stivhed i loftskive til at optagning af kræfter og deformationer.
2. Utilstrækkelige samlinger imellem loftskive og afstivende vægge.
3. Murværkets feltstørrelser (facader).
4. Spærenes bæreevne.
5. Forankring af tagkonstruktion mod sug.

Der er flere forhold som indikerer at forholdet skyldes mangelfuld afstivning og/eller forankring af tagkonstruktion, evt. kombineret med utilstrækkelig stabilitet i loftskive. Dette underbygges af at der i tagrum ses forskydninger i samlinger mellem tænger og spærhoved, hvilket forringelse af spærenes stabilitet/styrke til at kunne modstå tryk- og forskydningskræfter i konstruktionen.

Konklusion:
Forholdet vurderes som værende af nyere dato, da revner fremstår "rene", og med løse mørtelkanter. Herudover kunne konstateres mørtelrester på terræn under revner mod syd, samt teglstensafskallinger umiddelbart under lodrette revnedannelse mod vest.
Da lodrette revner i ydervæggene kun i begrænset omfang ses med videre forløb i fundamenter, udelukkes sandsynligheden for at revnedannelser skyldes sætning i undergrund/fundament.

For fuldstændig fastlæggelse af årsag og udbedringsmetode,
Udbedringsforslag: påkræves destruktive indgreb i bl.a. tag og vægkonstruktion, og efterfølgende statiske beregninger. Beskrevne forslag herunder er vejledende.

1. Spær/tagkonstruktion skal forankres/afstives, hvilket nødvendiggør demontage af tagbelægning.
2. Tagbelægning demonteres og lægges i depot.
3. Spær og tænger rettes.
4. Defekte tandplader udskiftes eller erstattes af anden samling f.eks. krydsfinerplader. Inden arbejdet med udskiftning af tandplader iværksættes, skal nødvendig størrelse og fastgørelsesmetode eftervises ved statisk beregning.

5. Oplægning af tagdækning
6. Reparation/udskiftning af murværk i nødvendigt omfang."

I ingeniørrapport af 20/4 2012 hedder det bl.a.:

"**Indledning**
På foranledning af **Tryg,** v/skadekonsulent … er en besigtigelse udført i ovennævnte ejendom. Formålet er at angive årsagen til, at der forekommer revner i ejendommens ydervægge.
…
5. Vurdering
På baggrund af de foretagne observationer, modtagne oplysninger og udførte destruktive undersøgelser vurderes vandrette revner i det udvendige murværk at være forårsaget af rustent forankringsjern (rundjern), der er monteret i liggefugerne mellem for- og bagmure.

Når jern ruster, sker der en rumfangsudvidelse svarende til 6-8 gange jernets dimension, og de kræfter, der optræder i forbindelse med denne rumfangsudvidelse, skønnes at være så store, at murværket løftes i niveauet over forankringsjernenes placeringer, og de vandrette revner fremkommer i liggefugerne, hvor rundjernene er placeret.

Lodrette revner udvendigt fra niveauet, hvor de vandrette revner forekommer i liggefugerne og op til udhængsbrædderne, vurderes ligeledes at være forårsaget af de kræfter der optræder, i forbindelse med at der sker rumfangsudvidelser i de rustne forankringsjern, og facademurværket derved hæves.

Vandrette revner indvendigt vurderes fortrinsvis at forekomme i ydervægge, og revnerne vurderes at fremkomme som følge af vindsug/opadrettede kræfter på tagfladerne.
I takt med at forankringsjernene/rundjernene ruster i formurens tværsnit skønnes opadrettede kræfter i vindtrækbåndene (hulbåndene i hulmurene) i større og større omfang alene at blive overført til bagmure, og de vandrette revner fremkommer i indvendige overflader.

Anvendelse af sort, ubehandlet stål er almindeligt i huse, der er opført før 1984. Først med udgivelsen af 3. udgave af murværksnormen i marts måned 1984, blev det nemlig et krav, at rustfri stål og/eller korrosionsbeskyttet stål skulle anvendes i murværk i moderat og aggressivt miljø (murværk i udvendigt miljø).

Tidligere var det også almindeligt, at lodrette forankringer kun blev ført ca. 1 meter ned i murværket og fastgjort i dette niveau. Efter nutidens standard vil en lodret forankring af en tagkonstruktion typisk blive ført helt ned i soklen.

Lodret revne i det vestlige hushjørne, ca. % sten fra hjørnet samt trappeformede revner over vinduer kan være forårsaget af naturligt forekommende temperaturafhængige bevægelser i murværket.
Revner som følge af bevægelser i murværket ved skiftende temperaturer i omgivelserne er dog ikke så almindeligt i ældre murværk som i den konkrete sag.

Trappeformede revner over vinduer kan dog også være forårsaget rusten armering i tegloverliggere og/eller rusten armering i liggefugerne over tegloverliggerne. Trappeformede revner over vinduer samt lodrette revner under vinduer og revner i længdeskillevæggen indvendigt (revner i liggefugerne i det blanke murværk i længdeskillevæggen mod bryggerset) kan dog også være forårsaget af manglende stivhed i loftsskiven.
De sidstnævnte forhold er ikke undersøgt nærmere.

Over de små vinduer i facaden mod nordvest er armering i tegloverliggeren og/eller armering i liggefugen over tegloverliggeren ikke registreret, hvilket må betegnes som værende en fejl. Den manglende armering kan årsagen til at revnerne er fremkommet over vinduet.

Spærenes tilstand, hvor der er rettet mistanke mod tandpladernes befæstelse og de mange små søm og skruer, der efterfølgende er monteret, skønnes ikke at have sammenhæng med de fremkomne revner i murværket.
Tegn på 'glidninger' i spærenes knudepunkter og/eller tegn på at knudepunkterne skrider fra hinanden er ikke registreret. Afvalmningerne i gavlene samt skotrenden mod haven virker desuden som afstivende elementer i tagkonstruktionen."

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.

Bemærk
Forsikringen omfatter 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:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler sikrede at bevise, at han har et krav mod selskabet.

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke godtgjort, at spærene på overtagelsestidspunktet var ustabile i et sådant omfang, at for-

holdet opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition. Henset til ejendommens alder og det i øvrigt oplyste finder nævnet det heller ikke godtgjort, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere, at selskabet som sket har afvist at dække de udgifter, der måtte være forbundet med at forstærke spærkonstruktionen.

Selskabet ses ikke at have afgivet dækningstilsagn på baggrund af oplysninger i den ingeniørrapport, som klageren indledningsvis har indhentet. Da det ikke findes godtgjort, at selskabet har givet et ubetinget tilsagn om dækning af udgiften til rapporten, kan nævnet herefter ikke pålægge selskabet at afholde denne udgift.

Ovenstående udelukker ikke, at en egentlig bevisførelse ved domstolene vedrørende sagens faktiske omstændigheder kan begrunde et andet resultat.

Med dette forbehold, og idet nævnet har bemærket sig selskabets dækningstilsagn vedrørende udskiftning af rustne forankringsjern,

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson