Ankenævnet for Forsikring

934/14

Den 3. marts 2014 blev i sag nr. 84.586:

xxxxxx xxxxxx xxxx
xxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxxxxxxx

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 køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på husets gavlspids og skorsten.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at den anmeldte skade på gavlspidsen er omfattet af en klausul i policen, og at forholdet ikke opfylder definitionen af en dækningsberettigende skade. Selskabet henviser endvidere til, at skorstenen har anmærkninger i tilstandsrapporten.

Klagerens hus er fra 1885. Forsikringen trådte i kraft den 1/5 2012 på baggrund af en tilstandsrapport af 29/11 2011, hvoraf bl.a. fremgår:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
3. Yder- og indervægge		
3.1 Facader/gavle	K2	Ydervægge fremstår med forvitrede fuger og enkelte murbiangreb. Der er fugerevner over vindue mod vej.
4. Vinduer og døre		
4.4 Sålbænke	K3	Sålbænke er flere steder med løse eller manglende fuger.

2. 84.586

...

8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Naturskifertagbelægningen har en del skårede og revnede sten. Desuden steder med dårlig dækning og sten ude af position ved skorsten og ved skotrender. Note: Tagbelægningen skal påregnes udskiftet indenfor en kort årrække.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Vindskededækbrædder er nedbrudt i enderne.
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Tagrender skal renses
8.8 Spær og lægter	K2	Skimmel på taglægter i området over loftlemmen. Desuden skjolder på tagrummets træværk fra gl. utætheder i tagbelægningen. Note: Utæt loftslem vurderes at være hovedårsag til skimmelforekomsten.
8.16 Bemærkninger til skorsten	K2	Skorstenspiben er med nedbrudte fuger og defekte sten. I tagrummet ses løbesod på skorstenens overflader."

I mail af 24/5 2012 til klageren fra klagerens tilsynsførende ingeniør hedder det bl.a.:

"Der er kommet vedhæftede tilbud på retablering af en defekt gavltrekant, med forsætninger i murværket. Det vil være påkrævet at ommure gavltrekanten fra overkant af vinduer 1.sal.

Der er konstateret en revne i skorstenen umiddelbart over hanebåndet forårsaget af at skorstensstolen har sat sig."

I mail af 24/5 2012 til selskabet fra klageren hedder det bl.a.:

"Det er to alvorlige fejl ved huset som vi fandt i tirsdags da taget var kommet ned.

Dels er skorstenen revnet og dels er den ene gavl voldsomt defekt (den er skredet)."

I brev af 29/6 2012 til klageren fra klagerens tilsynsførende ingeniør hedder det bl.a.:

"Der blev konstateret kraftige revner i skorstenen hvilket ikke er normalt for ejendomme af samme alder. Problemet er ikke relateret til, at der er defekte fuger med udfald i skorstenen. Forholdet har ikke været visuelt konstaterbart for en bygningssagkyndig, hvorfor skaden skønnes dækningsberettiget.

Med hensyn til gavltrekanten, som var tvunget ca. 1-1½ cm ud sandsynligvis grundet vridninger el.lign. i spærene er ikke normalt for ejendomme af samme alder og relaterer sig ikke til, at fugerne i murværket stedvist var lidt nedbrudt og med udfald. Forholdet har ikke umiddelbart været visuelt konstaterbart for en bygningssagkyndig, hvorfor skaden skønnes dækningsberettiget."

3. 84.586

I klageskema af 12/6 2013 kræver klageren, at selskabet skal yde forsikringsdækning for de anmeldte skader.

I brev af 8/7 2013 til nævnet har selskabet bl.a. bemærket:

"**Kort sagsfremstilling**
Den 24. maj 2012 sender vores kunde en e-mail, hvor det oplyses, at de i forbindelse med renovering af taget er stødt på to forhold, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten, nemlig dels revner i skorsten og revner i murtrekant ved gavl.

Den 29. maj 2012 modtager vi yderligere oplysninger, herunder billeder af det anførte forhold, og kl. 14:21 meddeler vi kunden, at der er en forventet sagsbehandlingstid på 3-4 uger.

Vores kunde meddeler samme dag kl. 13:41, at kunden herefter vil sætte arbejdet i gang, hvilket kunden forventer, kan starte den 31. maj 2012.

Vi sender derfor den 29. maj 2012 kl. 15:31 en e-mail med vores vurdering af sagen. Ud fra det foreliggende vurderer vi, dels at forholdene ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, dels at de ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og dels at de må betragtes som værende omfattet af klausulerne på forsikringen. Vi meddeler således vores kunde, at forholdene ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.
...
Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke:
...
Herudover er der følgende klausuler på den pågældende police:
3405: Ejerskifte dækker ikke årsag og skader der kan henføres til revner/udfaldne fuger på alt murværk (facader/gavle) på hele ejendommen

3407: Ejerskifte dækker ej årsag til/følge af skader, der kan henføres til tagbelægningen/tagkonstruktionen, samt følgeskader heraf.

3411: Ekstrasikring afvist

3417: Forbehold for ubesigtede bygningsdele 6 pkt. 2.

Argumentation
Vores kunde overtager ejendommen den 1. maj 2012, og anmelder den 24. maj 2012, at der er konstateret forhold ved gavltrekanten og revner ved skorstenen.

Forholdene er konstateret i forbindelse med ændring af tagkonstruktionen, hvilket allerede var iværksat af vores kunde. Vi er ikke bekendt med omfanget af dette arbejde idet vi ikke på ejerskifteforsikringen har modtaget en nærmere redegørelse for dette.

Inden vi havde mulighed for at besigtige og vurdere ejendommen havde vores kunde foretaget udbedring af forholdene.

Af betingelsernes pkt. 8 fremgår det blandt andet, at nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer ikke må ske, før Tryg har givet tilladelse hertil.

Baggrunden for denne betingelse er blandt andet, at vi som forsikringsselskab skal have mulighed for at vurdere forholdene, inden der foretages ændringer af disse, således at vi kan vurdere de fysiske forhold ved ejendommen.

Herudover fremgår det af Forsikringsaftalelovens § 22, at det er sikrede der har bevisbyrden, for at der er tale om et dækningsberettigende forhold, og det er vores opfattelse, at vores kunde, ved at foretage udbedringen, har fjernet disse beviser.

Vedrørende gavltrekanten
Vores kunde overtager ejendommen den 1. maj 2012 og anmelder den 24. maj 2012, at de i forbindelse med udskiftning af tagkonstruktionen havde konstateret, at gavltrekanten var skæv, og fremsender i den forbindelse tilbud på udbedringen af trekanten.

I den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kundes køb af ejendommen fremgår følgende vedrørende ejendommens facader:

3. Yder- og indervægge

3.1 Facader/gavle	**K2**	**Ydervægge fremstår med forvitrede fuger og enkelte murbiangreb. Der er fugerevner over vindue mod vej**

4. Vinduer og døre

4.4 Sålbænke	**K3**	**Sålbænke er flere steder med løse eller manglende fuger.**

På baggrund af denne anmærkning vælger vi i forbindelse med tilbuddet på ejerskifteforsikringen, at indsætte følgende klausul på forsikringen:

'Ejerskifte dækker ikke årsag til og skader, der kan henføres til revner/udfaldne fuger på alt murværk (facader/gavle) på hele ejendommen.'

Uden at have haft mulighed for at besigtige ejendommen er det vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret ved gavlen er et forhold, der kan henføres til revner og eller udfaldne fuger i gavlen, hvorfor forholdet allerede af den grund er undtaget af den tegnede ejerskifteforsikring.

Herudover finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at det vores kunde har konstateret ved gavlen afviger fra, hvad der kan forventes på en ejendom fra 1885 i almindelig god vedligeholdelsesstand, i et sådant omfang, at det nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt.

Det er således fortsat efter vores opfattelse ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ligeledes af den grund ikke kan tilbyde dækning på ejerskifteforsikringen.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Den bygningssagkyndige skal i forbindelse med udarbejdelsen af tilstandsrapporten påpege og beskrive forhold, der afviger fra, hvad der kan forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

I tilstandsrapporten har den bygningssagkyndige beskrevet, at ydervægge fremstår med forvitrede fuger og enkelte murbiangreb. Der er fugerevner over vindue, samt givet forholdet karakteren K2.

Karakteren er defineret på følgende måde:

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

Det er således vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert i tilstandsrapporten.

Af betingelsernes pkt. 4.1 fremgår det, at forsikringen ikke omfatter forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten; medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Da vi ikke finder det dokumenteret, at forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, kan vi ligeledes af den grund ikke tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

Endelig er det vores opfattelse, at det arbejde, som vores kunde har udført på taget, kan have været medvirkende til en vægtændring på eller eventuel forskubning af gavltrekanten, hvorfor forholdet med skævheder i gavltrekanten ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen, hvilket ligeledes er en forudsætning for dækningen på ejerskifteforsikringen.

Vedrørende skorstenen
Vores kunde anmeldte samtidig, at der blev konstateret revner i den oprindelige skorsten.

Forholdet var udbedret inden vores besigtigelse; men på baggrund af anmærkningen i tilstandsrapporten, samt oplysningerne i udbedringstilbuddet om, at der skal isættes isokern, må det konstateres, at der er tale om den oprindelige uisolerede skorsten fra 1885.

I tilstandsrapporten er følgende anført vedrørende skorsten.

8.16 Bemærkninger til skorsten	**K2**	**Skorstenspiben er med nedbrudte fuger og defekte sten.** **I tagrummet ses løbesod på skorstenens overflader**

Den bygningssagkyndige har således konstateret, at der kunne ses løbesod på skorstenens overflader, hvilket er en klar indikation på, at skorstenen ikke er isoleret.

Til orientering vedlægges kopi af artikel fra Bolius, vedrørende løbesod i skorstene, og denne artikel påpeger netop på, at årsagen til løbesod er manglende isolering af skorstenen.

Sten og fuger i sådan en uisoleret skorsten vil naturligt blive udsat for vekslende varmepåvirkninger alt efter hvor meget ildstedet i ejendommen anvendes, og denne varmepåvirkning vil kunne medføre revner i skorstenen.

Den vekslende varmepåvirkning vil være særlig markant i tagrum, der ikke er isoleret som beboelsen, og i skorstenspiben, der er over tagniveau, og derfor er direkte udsat for vind og vejr.

Henset til, at skorstenen er mere end 127 år gammel, da kunden anmelder forholdet er det fortsat vores opfattelse, at de anførte revner er forventelige, og ikke afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende skorstene af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

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

For god ordens skyld skal vi bemærke, at det fremsendte overslag ikke kan accepteres, idet der i overslaget/tilbuddet er iberegnet omkostninger til isætning af isokern i skorstenen.

Det er vores opfattelse, at vores kunde på baggrund af bemærkningerne i tilstandsrapporten omkring løbesod, har måttet påregne, at der skulle isættes isokern i skorstenen, hvorfor omkostningerne til dette klart skal udgå af opgørelsen."

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."

Nævnets bemærkninger og resultat:

Skorstenen

Det er oplyst i klagerens tilsynsførende ingeniørs brev af 29/6 2012, at der er kraftige revner i skorstenen. Revnerne er ikke beskrevet i tilstandsrapporten. Det er herefter

nævnets opfattelse, at revnerne i skorstenen udgør en aktuel skade, der er dækningsberettigende. På den baggrund, og da forholdet ikke er selvstændigt anmærket i tilstandsrapporten, finder nævnet, at selskabet skal anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende, og at selskabet skal genoptage sagsbehandlingen.

Gavlen

Nævnets flertal udtaler:

Ejendommen er opført i 1885, og vi finder efter oplysningerne i tilstandsrapporten og de øvrige oplysninger i sagen, at det konstaterede forhold ved gavlen ikke går ud over, hvad der kunne forventes på tilsvarende ejendomme. Vi finder derfor, at forholdet efter en samlet vurdering ikke statuerer en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Vi stemmer derfor for ikke at give klageren medhold vedrørende dette klagepunkt.

Nævnets mindretal udtaler:

Det fremgår af klagerens tilsynsførende ingeniørs brev af 29/6 2012, at gavltrekanten er tvunget ud 1-1½ cm, og at dette sandsynligvis skyldes vridninger eller lignende i spærrene. Det fremgår af mailen af 24/5 2012 til klageren fra hans tilsynsførende ingeniør, at det er nødvendigt at ommure dele af gavltrekanten for at udbedre forholdet.

Efter oplysningerne i tilstandsrapporten har klageren måttet forvente en vedligeholdelse af murværkets fuger, men han er ikke blevet advaret om, at gavltrekanten er tvunget ud, og at den skal ommures. På det foreliggende grundlag er det endvidere mest sandsynligt, at forholdet er opstået, før klageren overtog ejendommen.

Spørgsmålet er herefter, om forholdet vedrørende gavlen er omfattet af den af selskabet påberåbte klausul.

Det fremgår af bekendtgørelse om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., § 1, nr. 1, at der på grundlag af oplysningerne i tilstandsrapporten kan tages forbehold for dækning af bestemte bygningsdele. Det er dog i forarbejderne forudsat, at forbeholdet ikke er af

generel karakter, og at det har udgangspunkt i tilstandsrapporten. Selskabet har taget forbehold for: "…årsag og skader der kan henføres til revner/udfaldene fuger på alt murværk(facader/gavle) på hele ejendommen". Forbeholdet ses alene begrundet i tilstandsrapportens oplysninger om, at ydervægge fremstår med forvitrede fuger og enkelte murbiangreb, at der er fugerevner over vindue mod vej, og at sålbænke har løse eller manglende fuger.

Forbeholdet er herefter ikke tilstrækkeligt konkret begrundet i tilstandsrapporten, og det er af en så generel karakter, at det ikke kan udstrækkes til at omfatte forholdet vedrørende gavlen.

Herefter findes det godtgjort, at det anmeldte forhold vedrørende gavltrekanterne udgør en bygningsskade i ejerskifteforsikringens forstand, og selskabet har derfor ikke været berettiget til at afvise at yde forsikringsdækning.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at det anmeldte forhold vedrørende skorstenen er omfattet af forsikringsdækningen. Selskabet skal derfor genoptage sagsbehandlingen vedrørende dette forhold.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels