Ankenævnet for Forsikring

Den 4. februar 2015 blev i sag nr. 86239:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 udvidet dækning i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at yde dækning for en anmeldt skade på husets udestue. Han har anført, at understøtningen af tagkonstruktionen over vinduerne er underdimensioneret.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet hverken har medført en aktuel skade på bygningen eller en nærliggende risiko herfor, hvorfor forholdet ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1964, og at udestuen er tilbygget på et senere tidspunkt - formentlig i midten af 1990'erne. Forsikringen trådte i kraft den 15/5 2006 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 30/12 2005. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

"**4. Vinduer og døre**

4.1 Døre	K2	Udv. terrassedør er punkteret i soveværelse.
	K1	Udv. døre er afskallet.
	K2	Udv. glasdør mangler delvis fyldning og glaslister
	K2	Altandør/glaslister ved altan / soveværelse er nedbrudt
	K1	Dør er afskallet på havestue.
4.2 Vinduer	K2	Vinduer/glaslister ved altan i soveværelse er nedbrudt med råd.
	K2	Vinduer i kvist er let nedbrudt.

	K2	Vindue er nedbrudt nordvest
4.3 Fuger	K2	Enkelte kalfatringsfuger er løse ved udv. døre.
	K2	Kalfatringsfuger er revnede og let nedbrudt på havestue.
4.5 Andet:	K1	Skabsgreb mangler i værelser.

5. Lofter/etageadskillelser

5.2 Loftbeklædning	K1	Skyggelister mangler i værelse.
	K1	Loft er skævt omkring trappe i spisestue.

...

8. Tagkonstruktion

8.1 Tagbelægning/rygning	K1	Eternit tagplader er angrebet af mos.
8.3 Skotrender/inddækninger	K1	Bly er lindet ved skotrende ved kvist.
8.7 Kviste	K1	Kvist er afskallet.
	K1	Gulv på altan er let angrebet af alger. Rækværk på altan er angrebet af alger.
8.8 Spær og lægter	K3	Hanebånd er nedbrudt med råd mod syd og nord. Note: Der kan være risiko for udskridning.
	K1	Spær er let angrebet af skimmel i loftrum.
8.11 Ventilation	K1	Der er for lidt ventilation ved skråvægge. Note: Det anbefales at ventilationen forøges fra skunk til hanebåndsloft."

I allonge til tilstandsrapporten udfærdiget den 25/3 2006 har den bygningssagkyndige tilføjet:

"Bemærkninger til tilstandsrapport:
Ænderinget [Ændringer] i tilstandsrapporten side 6 af 14
A 4.1 K2 - Udv. terrassedør er punkteret i soveværelse og Udv glasdør mangler delvis fyldning og glaslister - Godkendt - IB.
A 4.2 K2 - Vindue er nedbrudt mod vest - Godkendt - IB.
A 5.2 *K1 - Skyggelister mangler i værelse - Godkendt - IB.*
A 8.8 K3 - Hanebånd er nedbrudt med råd mod syd og nord - Godkendt - IB."

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

"**0. Generelle oplysninger**

0.1 Hvor mange år har du boet i ejendommen?
9 år.

...

0.4 Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? ☒ Ja ☐ Nej ☐ Ved ikke
Hvis ja, hvilke og hvornår? ☒ Ja ☐ Nej ☐ Ved ikke
Tag er ændret på garage og carport er tilbygget i 1977.

...

4. Vinduer og døre

...

4.2 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? ☒ Ja ☐ Nej ☐ Ved ikke
Hvis ja, hvor?
Vinduer og døre er udskiftet i havestue i 2000.

4.3 Fungerer alle vinduer? ☒ Ja ☐ Nej ☐ Ved ikke
Hvis nej, hvilke gør ikke?

4.4 Fungerer alle døre? ☒ Ja ☐ Nej ☐ Ved ikke
Hvis nej, hvilke gør ikke?

5. Lofter/etageadskillelser

5.1 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? ☐ Ja ☒ Nej ☐ Ved ikke
Hvis ja, hvor?

8. Tage

8.1 Har taget været utæt? ☐ Ja ☒ Nej ☐ Ved ikke
Hvis ja, hvor?

...

8.7 Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader? ☐ Ja ☒ Nej ☐ Ved ikke
Hvis ja, hvor?"

Klageren har i klageskemaet af 13/5 2014 anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.
Bjælken over vinduespartiet i vores udestue er underdimensioneret.
Der er et spænd på ca. 590cm
Man kan med det blotte øje, se at taget er sunket.
Desuden er der tale om en fejlkonstruktion, da bjælken støtter af på vinduerne 5 steder.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
At få dækket omkostningerne i forbindelse med forstærkning af overligger ved vinduesparti i udestue."

Selskabet har i brev af 2/6 2014 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde overtog ejendommen den 15. maj 2006 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 0405 med Ekstrasikring hos os.

Forsikringen er tegnet med en 10 årig løbetid, og med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold.

...

Argumentation
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde overtog ejendommen den 15. maj 2006.

Den 8. januar 2014 eller næsten 8 år efter overtagelsen af ejendommen, anmelder vores kunde telefonisk, at taget over udestuen med tagterrasse var utæt.

Vi anerkender forholdet som værende dækningsberettigende på den tegnede ejerskifteforsikring, og i forbindelse med udbedringen af forholdet konstateres det, at overliggeren er en bjælke på 5 X 6 tommers størrelse med et spænd på ca. 5,9 meter.

Det er vores kundes håndværkers opfattelse, at overliggeren skulle være underdimensioneret.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det endvidere, at der ikke er konstateret skader på grund af overliggerens størrelse.

Der er således ikke konstateret sætninger eller nævneværdige sætninger grundet størrelsen af overliggeren, og det fremgår af det foreliggende, at såvel dør, som vinduer ikke binder, hvilket de ville have gjort, hvis overliggeren medførte sætninger.
...
Det er fortsat vores opfattelse, at forholdet omkring størrelsen af overliggeren ikke har medført en skade på ejendommen, og henset til, at overliggeren har ligget på stedet i hvert fald i [klagerens] ejertid, og formentligt har eksisteret siden 1995 er det efter vores opfattelse fortsat ikke dokumenteret, at størrelsen af overliggeren indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Herudover fremgår det af vilkårenes pkt. 4.2, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter ulovlig bygningsindretning; medmindre der som følge af forholdet er konstateret en skade eller er nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelsernes pkt. 3.

Dimensioneringen er ikke bestemt i lov; men havde den været det, ville ovennævnte bestemmelse medføre, at for at forholdet var omfattet af ejerskifteforsikringen, skulle dimensioneringen af overliggeren have forvoldt skade på ejendommen eller indebåret en nærliggende risiko for skader.

Da der ikke er konstateret skade på ejendommen, eller er nærliggende risiko for samme, er det vores opfattelse, at dette ligeledes medfører, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren har i mail af 22/10 2014 til nævnet anført:

"Mht. ovenstående sag, vil jeg blot tilføje, at tilbygningen er væsentligt nyere end huset.
Huset er opført i 1974, mens tilbygningen er fra 1990'eme.
Jeg kender ikke til det præcise byggeår, men vinduerne er fra december 1998, så jeg antager det er enten slut '98 eller start '99 tilbygningen er opført."

Klageren har i mails af 26/10 2014 til nævnet anført:

"I tilknytning til tidligere fremsendte oplysninger vedr. ovenstående sag, er det nu konstateret, at der ikke forefindes en bærende bjælke til understøtning af tagkonstruktionen.
Understøtningen udgøres alene af vinduespartiets ramme (se billede: bjælke nærbillede).
Indvendigt skelet over vinduesparti (se billede: indvendig 1) udgøres af 2 stykker almindeligt tømmer: 1 stykke reglar 95x45mm samt 1 stykke ru tømmer 125x50mm.
Det frie spænd for de 2 stykker tømmer er 580 cm.

Til orientering måler udvendige tagflade 830x388 cm og indvendige loftmål er 720x330 cm.
...
Supplerende oplysning vedrørende facadekonstruktionen:
Den reglar på 50x145mm der er anvendt, støtter på vinduesrammen."

Nævnet har fået forelagt sagens bilag, herunder fotos.

Taksator har i en overskrift i et brev af 3/3 2014 til klageren vedrørende besigtigelsen af den anmeldte - og dækkede - skade på taget på klagerens udestue - anført:

"Tagkonstruktion hviler på vinduesparti i stue - taksering af det anmeldte forhold."

Klageren har i mail af 4/3 2014 til taksator hertil bemærket:

"Jeg har læst din rapport og har i den forbindelse et par spørgsmål.
I overskriften skriver du: tagkonstruktion hviler på vinduesparti.
Vil det sige, at der er tale om en fejlkonstruktion, således at vinduerne er en del af den bærende konstruktion?
Jeg har efterfølgende set på den plads der er til en bjælke hen over vinduerne, og er i tvivl om den følger reglementet mht. størrelse. Der er et spænd på knap 6 meter.
Vedhæftet nederst er et billede af huset udefra, hvid du kan se hvor meget/lidt plads der er tale om.
Er det ikke noget, der burde undersøges inden håndværkere går i gang, får at spare både tid og penge i det lange løb?"

Taksator har i mail af 5/3 2014 til klageren hertil anført:

"Jeg kan godt forstå din forvirring, det er en helt forkert overskrift der er brugt i jeres brev, det stammer fra en anden skade. Der skulle have stået **Utæt tag over udestue - taksering af det anmeldte forhold.** Der er ikke konstateret noget forhold om at tagkonstruktionen hviler af på vinduerne."

Taksator har i mail af 17/3 2014 til klageren anført:

"Hvilken skade er der sket på grund af den 5x6 tommer bjælke som der ligger hen over vinduerne, der ses ingen skader på vinduerne eller terrassedøren på det billede som jeg har modtaget den 4. marts 2014.
Hvis der er demonteret noget beklædning og du har kunnet konstateret at der er tale om en 5x6 tommer bjælke, må du meget gerne sende disse billeder, samt billeder af evt. skader på grund af dimensionen af denne bjælke."

Klageren har i mail af 18/3 2014 til taksator hertil anført:

"Der er ikke sket nogen skader endnu. Det skyldes delvist, at bjælken støtter af på vinduespartierne. Ud over det ikke er hensigtsmæssigt, kan det også få termoruderne til at punktere tidligere end normalt.
Jeg har beskrevet situationen for ... ved Byggefirma ... , han mener at en 5x6 tommer bjælke i et spænd på 590cm er underdimensioneret."

Klageren har i klaget over selskabets afvisning i mail af 22/3 2014 til selskabets klageansvarlige. I klageren har han bl.a. anført:

"Bjælken er af almindeligt tømmer og ifølge byggefirma ... voldsomt underdimensioneret.
Ydermere støtter bjælken af på vinduespartiet flere steder. På et billede af huset som tidligere er blevet sendt til jer, kan man med det blotte øje se et fald i sternbrædderne på midten.
Ovenpå taget ligger der vand, der ikke kan nå afløbet.
Der er tale om en skjult konstruktionsfejl, og tagterrassen kan ikke benyttes fuldt ud.
Ydermere er der nærliggende risiko for skader på vinduer i stuen nedenunder. Termoruderne kan punktere tidligere end ellers.
Desuden vil det skabe store problemer, hvis vinduerne på et tidspunkt skal skiftes."

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"**Specielle forhold/aftaler**
Køber er bekendt med, at udestuen Ikke er indrettet og ikke bliver anvendt som forudsat af myndighederne; herunder at udestuen, ikke er isoleringsmæssig fraskilt fra stuen/boligarealet."

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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden."
4. Hvad dækker forsikringen ikke
...
4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. 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."

Nævnet udtaler:

Klageren overtog den forsikrede ejendom, der er fra 1964, i maj 2006 og anmeldte i januar 2014 en skade på husets udestue, der er tilbygget senere - formentlig i midten af 1990'erne. Det fremgår af sagen, at understøtningen af tagkonstruktionen over vinduerne er underdimensioneret.

Det følger af almindelige forsikringsretlige principper, at det er den, der rejser et krav, der skal bevise, at kravet er omfattet af forsikringsdækningen.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at forholdet har medført en skade på bygningen, eller at forholdet på overtagelsestidspunktet udgjorde en nærliggende risiko for skade på bygningen. Nævnet har derfor ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække det anmeldte forhold.

Nævnet har i sin vurdering bl.a. lagt vægt på, at selskabet har oplyst, at der ikke er konstateret nævneværdige sætninger grundet størrelsen af overliggeren, og at såvel dør som vinduer ikke binder, hvilket de ville have gjort, hvis overliggeren havde medført større sætninger. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at forholdet på anmeldelsestidspunktet havde eksisteret i mere end 15 år uden at give praktiske problemer, og at klageren først anmeldte forholdet næsten otte år efter overtagelsen af ejendommen, idet han konstaterede forholdet i forbindelse med en nærmere undersøgelse af konstruktionen, da der var konstateret et andet problem ved udestuens tagkonstruktion.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen
formand