**Ankenævnet *for* Forsikring**

Den 1. maj 2019 blev i sag nr. 93120:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har ejerskifteforsikring. Han overtog ejendommen – der er opført i 1987 – den 1/6 2013. I klageskema af 18/11 2018 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "**Kort redegørelse for sagen**
> Vi har konstateret manglende bygningskonstruktioner i vores gavltrekant. Der er ikke lavet støtte ind til spær samt vindforankringen er ikke eksisterende i venstre side af bygning og ikke funktionel i højre side. Tryg har afvist vores klage med henvisning til 2 punkter i tilstandsrapporten: 1: K2 Gavl mod syd ses med revnedannelse der er forsøgt udbedret, men er revnet igen. (Note: der er risiko for skades udvikling). 2: K0 Der er aftegning på ydervæg mod nord efter slyng plante der er fjernet. (Note: Forholdet er kosmetisk)
>
> **Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**
> At de udbedre den manglende bygningskonstruktion med her af følgeskader."

Selskabet har den 28/11 2018 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

> "**2.0 kort indledning**
> Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for etablering af vindafstivning på gavltrekanten, der efter klagers opfattelse mangler, over den tegnede ejerskifteforsikring.
>
> Klager overtog ejendommen den 1. juni 2013 (bilag A Købsaftale) og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos os (bilag b. police og bilag C betingelser).

Forsikringen er tegnet for en tiårig periode og med en selvrisiko på 5.000 kr. af ethvert forhold. Til grund for forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 16. marts 2013 (bilag D tilstandsrapport).

I policen er der indsat en klausul, således at forsikringen ikke dækker sætningsskader på hele ejendommen.

**3.0 Kort sagsfremstilling**
Den 24. september 2018, eller mere end 5 år efter overtagelsen af ejendommen, anmelder klager, at der er manglende bygningskonstruktion i begge gavltrekanter (bilag E anmeldelse med billeder).

Selskabet besigtigede ejendommen den 1. oktober 2018, og af taksators rapport (bilag F, samt billeder fra besigtigelsen)) fremgår det blandt andet, at der er tale om et traditionelt opført parcelhus fra 1987, med gavltrekanter af ½ stens skalmur uden bagmur eller forankring.

Det kunne ikke ved besigtigelsen konstateres at gavltrekanterne var skæve eller trykket ind.

På baggrund af denne rapport sendte selskabet den 11. oktober 2018 et brev til klager, og i dette brev meddelte vi, at forholdet ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade (bilag G).

Den 17. oktober 2018 modtog vi en mail fra klager, hvori klager meddelte, at han ikke var enig i selskabets vurdering. Denne meddelelse besvarede selskabet den 25. oktober 2018, hvori vi meddelte, at der ikke var nye oplysninger i sagen, hvorfor afgørelsen blev fastholdt.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

**4.0 Ejendommen**
Der er tale om et traditionelt opført parcelhus fra 1987.

**5.0 Købsaftalen**
I købsaftalen er der særligt anført følgende:
Sælger oplyser at følgende punkter nævnt i tilstandsrapporten er eller vil blive udbedret inden overtagelsesdagen på foranledning af sælger og for sælgers regning:
Punkt 1.1 - K2, bliver udbedret
Punkt 1.5 - k2, bliver udbedret.
Punkt 1.10 – K1, bliver udbedret.
Punkt 4.2. – K1, bliver udbedret.
Punkt 11.1 og 11.2 – I alt 4 stk. K1, er udbedret.

Bygning B
Punkt 1.1 - K3, bliver udbedret.

Der er ikke forud for handlen udarbejdet allonger til tilstandsrapporten, hvorfor de pågældende noteringer i tilstandsrapporten ikke er ophævet.

**6.0 Tilstandsrapporten**

De forhold, der er nævnet i købsaftalen er følgende:

| | | |
|---|---|---|
| | K2 | Der e flere steder langs rygningen hvor der mangler mørtel, der er lysindfald i loftrummet.<br>Note: Der er risiko for fygesne og følgeskader på underliggende materialer og konstruktioner. |
| 1.5 Udvendigt træværk ved tag | K2 | Der er trænedbrydning i vindskeder mod syd.<br>Note: Der er risiko for skades udvikling. |
| 1.10 Undertage/understrygning | K1 | Understrygning ved den nye del, mangler helt eller delvist understrygning af teglsten i tagrummet.<br>Note: Der er risiko for fugtindtrængen og derved følgeskader. |

| | | |
|---|---|---|
| **4. Fundament/sokler** | | |
| 4.2 Sokkel | K1 | Der er mindre revner i sokkel pudsen flere steder hele vejen rundt om huset.<br>Note: Der er risiko for skades udvikler sig og giver afskaldninger i puds overfladen. |
| **C. Installationer** | | |
| **11. VVS-installationer** | | |
| 11.1 Vandinstallationer | K1 | Afløb fra sikkerhedsventil ved varmtvandsbeholder er direkte forbundet med afløbsinstallationen.<br>Note: Der er risiko for bakterier i rør installationen samt øget vandforbrug i forbindelse med defekt ventil. |
| | K1 | Der mangler kontraventil og afspærringsventil på vandinstallationen ved tilslutning af opvaske maskinen.<br>Note: Der er risiko for tilbage løb af vand fra maskinen til rør installationen og derved følgeskader. |
| 11.2 Varmeinstallationer | K1 | Der er afmonteret radiator på badeværelset.<br>Note: Der er risiko for manglende varme i rummet. |
| | K1 | Der er kalk aflejringer ved samling under fjernvarme unitten efter gammel utæthed.<br>Note: Forholdet skønnes af mindre betydning. |
| **B Garage/udhus** | | |
| **A. Primære bygningsdele** | | |
| **1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten** | | |
| 1.1 Tagbelægning/rygning | K3 | Der er 2 huller i tagplader.<br>Note: Der er risiko for følgeskader på underliggende materialer og konstruktioner. |

Herudover fremgår blandt følgende af tilstandsrapporten:

| | | |
|---|---|---|
| **2. Ydervægge** | | |
| 2.1 Facader/gavle | K2 | Gavl mod syd ses med revnedannelse der er forsøgt udbedret, men er revnet igen.<br>Note: Der er risiko for skades udvikling. |
| | K0 | Der er aftegning på ydervæg mod nord efter slyng plante der er fjernet.<br>Note: Forholdet er kosmetisk. |

**7.0 Hvad dækker forsikringen**

I henhold til betingelsernes pkt. 3-1 dækker forsikringen aktuelle skader på ejendommen, samt forhold, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Begrebet skader er i samme punkt i betingelserne defineret som en række fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Nærliggende risiko for skade er defineret som forhold, der erfaringsmæssigt vil udvikle sig til en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

**7.1 Hvad dækker forsikringen ikke**
I henhold til betingelsernes pkt. 5.1 dækker forsikringen forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Af betingelsernes pkt. 5.2 fremgår det, at forsikringen ikke dækker ulovlige bygningsindretninger, medmindre, der på grund af forholdet er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, som defineret i betingelserne.

**8.0 Vores vurdering**
Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på dansk rets almindelige bevisbyrderegler, hvorefter det er den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det andet, at vores kunde mere end fem år efter overtagelsen af ejendommen anmeldte, at gavltrekanten skulle mangle forankring.

Ved selskabets besigtigelse kunne det konstateres, at gavlene er opført som ½ stens skalmur uden bagmur, og uden forankring. Det kunne konstateres, at der er opført søjler i gavlene, hvilket medvirker til afstivning af gavlene.

Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres tegn på skævheder i gavlene eller at disse skulle være trykket ind.

Der kunne alene konstateres en revnedannelse, som er beskrevet under tilstandsrapportens pkt. 2.1, hvori det er oplyst, at der ses revnedannelse i gavlen, der er forsøgt udbedret, men er revnet igen, samt med en note om, art der er risiko for skades udvikling.

Tilstandsrapporten er udarbejdet i 2013, og det kunne ikke ved besigtigelsen konstateres, at klager havde taget hånd om denne anmærkning i tilstandsrapporten.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at den manglende forankring nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra 1987, eller at den indebærer en nærliggende risiko for skader.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at ejendommen har eksisteret i mere end 31 år, hvoraf klager har ejet ejendommen i mere end fem år, inden forholdet blev anmeldt. Ejendommen har overlevet diverse storme og orkaner i dette tidsrum, uden at der kan konstateres tegn på, at gavlene er blevet skæve eller trykket ind

Det er korrekt, at en manglende bygningsdel kan være en skade, men dette kræver, at den manglende bygningsdel har medført en skade eller indebærer en nærliggende risiko for skade."

5. 93120

Klageren har den 24/12 2018 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi vil indledningsvis gøre opmærksom på at vi har tegnet en 10 årige ejerskifteforsikring og ikke en 5 årige ejerskifteforsikring. Det er korrekt vi har boet i huset siden 2013, og korrekt at huset har overlevet div. storme, hvor det så nu viser sig at skaden blot har udviklet sig i et sådan omfang, at vi først nu ser skadens alvor. Såfremt vi havde opdaget skaden før, så er vi overbevist om, at omfanget ikke havde været lige så alvorligt. Bare fordi vi først rejser kravet nu, er derfor heller ikke ensbetydende med at skaden ikke hele tiden har eksisteret, men blot et udtryk for, at vi ikke har været bekendt med problemstillingen og dens omfang før nu. Havde vi været bekendt hermed tidligere, så havde vi selvfølgelig også rejst kravet tidligere. Derfor bør tidspunktet for indgivelsen af kravet heller ikke være en faktor for sagens udfald.
>
> Vi kan ud fra skaden konstatere, at den manglende vindforankring forårsager at væggen er blevet trykket ind (se uploadet billeder). Denne forskydning ville ikke have været opstå med den korrekte bagstøtte og afstivning, og der er risiko for at denne skade vil udvikle sig og forårsage yderligere skader, såfremt det ikke bliver udbedret. Det fremgår også af billederne, som er taget ovenfra at væggen er forskudt, samt at den er begyndt at hælde indad. Dertil skal det nævnes at skaden som er nævnt i tilstandsrapporten under punkt 2.1, er sket i etageadskillelsen mellem stueplan og loft/tag, hvilket netop understreger at gavltrekanten ikke er støttet korrekt.
>
> Vi har modtaget en vurdering fra en uvildig bygningskonstruktør, der har tilset bygningen. Hans svar er vedhæftet. Her vurderes det, at der ikke er tilstrækkelig bagstøtte af muren og dette bør udbedres for at undgå yderligere skader.
>
> Hertil er der som følge af den manglende vindforankring også dannet nye revner flere steder på væggen (følgeskader af den manglende forankring), som er følgeskader, der ikke har været der da vi flyttede ind i 2013.
>
> Dertil skal det bemærkes at på nord-siden af huset, er der ikke nogen skader på gavltrekanten, idet der her er en effektiv vindforankring i form af effektivt patentbånd samt tilbygningens tagkonstruktion. Det er konstateret at pantentbåndet, som er nævnt i bygningstegningerne, (Forankring TGB 20 A Patentbånd), ikke er effektivt på sydsiden af huset idet det helt mangler på den østvendte del af gavltrekanten/taget og ikke er spændt tilstrækkeligt på den vestvendte del.
>
> Vi fastholder derfor vores krav."

Selskabet har den 29/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

> "Indlægget, samt udtalelsen fra klagerens murer, har været forelagt vores taksator til kommentarer.
>
> Der er på baggrund af indlægget og de observationer, som taksatoren gjorde ved sin besigtigelse, intet, der tyder på, at klageren har foretaget udbedringer af facaden i sin ejertid.
>
> Det vil derfor ske en naturlig udvikling af det forhold, der var beskrevet i tilstandsrapporten, der er udarbejdet mere end 5 år før forholdet blev anmeldt til os.
>
> I tilstandsrapporten er forholdet beskrevet på følgende måde:

| | | |
|---|---|---|
| **2. Ydervægge** | | |
| 2.1 Facader/gavle | K2 | Gavl mod syd ses med revnedannelse der er forsøgt udbedret, men er revnet igen.<br>Note: Der er risiko for skades udvikling. |

Karakteren K2 er defineret som alvorlig skade, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.

Samtidig fremgår det af noten i anmærkningen, at der er risiko for skadesudvikling.

Det er forsat vores opfattelse, at denne beskrivelse af forholdet stemmer nøje overens med hvordan forholdet var for mere end 5 år siden, og klager er i beskrivelsen advaret om, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Endvidere må vi fastholde, at klageren på baggrund af noten var advaret om, at der var risiko for skadeudvikling, og det er vores opfattelse, at det netop er denne skades udvikling, som klageren konstaterede mere end 5 år efter overtagelsen.

Vi må derfor fastholde, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

De fremsendte billeder dokumenterer ikke, at muren er trykket ind, men dokumenterer alene, at der er revner i gavlen, hvilket jævnfør ovenfor, klageren er advaret om i tilstandsrapporten.

Murekonduktørens indlæg kan ikke medføre en anden vurdering af sagen. Klagers rådgiver oplyser, at der ikke kan være tale om sætningsrevner, men anmærkningen i tilstandsrapporten anfører heller ikke, at der skulle være tale om sætningsrevner.

Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed, giver indlægget således ikke anledning til en ændret opfattelse af sagen."

Til dette har klageren den 17/2 2019 til nævnet bl.a. er anført:

"Som tidligere beskrevet er grundlaget for vores sag den manglende vindforankring og manglende støtte af gavlvæggen, samt de følgevirkninger dette har givet. Dette forhold er ikke beskrevet i den udarbejdede tilstandsrapport. I tilstandsrapporten står forholdet med revnedannelser i væggen beskrevet med tilhørende karakter K2.

Karakteren K2 beskriver skader, som vil medføre svigt af bygningsdelens funktion inden for overskuelig tid, men ikke vil medføre skader på andre bygningsdele. Såfremt den manglende vindforankring og bagstøtte ikke bliver udbedret, så vil der inden for overskuelig tid opstå nye og mere alvorlige revnedannelse, samt væggen vil blive trykket yderligere ind. Dette vil medføre meget alvorlige skader på bygningens andre dele, herunder bl.a. tag og tilstødende vægge. Forholdet vedrørende den manglende vindforankring er altså ikke beskrevet i den udarbejdede tilstandsrapport, og de beskrevne revnedannelserne er ikke korrekt beskrevet. Hertil kan det også tilføjes, at der er begyndt at vise sig skader på den tilstødende væg mod vest i form af nye revnedannelser, som også fremgår af billederne fra Trygs taksator, hvilket bekræfter startende skader på bygningens andre dele.

> På baggrund af ovenstående vil en udbedring af de eksisterende revner heller ikke være tilstrækkelig, da det ikke vil løse det bagvedliggende problem, hvilket også er bygningskonstruktørens iagttagelser. Han nævner også i sin konklusion, at dette ikke skyldes en sætningsskade, som oftest er tilfældet med denne type skader, men påpeger således, at det skyldes den forkerte konstruktion af gavl og mur.
>
> Vi er klar over det ud fra det fremsendte billede, kan være svært at se, at væggen er blevet trykket ind grundet vinklen og lysindfald mv. Vi foreslår derfor at Ankenævnet afsætter en uvildig taksator til at komme ud for at iagttage dette forhold, da dette fremgår mere tydeligt på kort hold.
>
> Slutteligt bemærker vi også i svaret fra Tryg, at der slet ikke tages stilling til den manglende vindforankring, hvilket vi stiller os uforstående overfor, da det jo er det, der er hele sagsgrundlaget.
>
> Vi fastholder derfor vores krav vedrørende udbedring af den manglende bygningskonstruktion med de følgevirkninger dette har givet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, herunder købsaftalen, tilstandsrapport af 16/3 2013, klagers skadeanmeldelse af 24/9 2018 med billeder, taksatorrapport af 1/10 2018, fotos fra besigtigelsen, parternes korrespondance før sagen blev indbragt for nævnet, byggesagsmappen for opførelsen af huset, vurdering af forholdet fra klagerens murer, nye fotos af gavlen, policen og forsikringsbetingelserne. Af tilstandsrapporten fremgår det bl.a.:

| | | |
|---|---|---|
| **2. Ydervægge** | | |
| 2.1 Facader/gavle | K2 | Gavl mod syd ses med revnedannelse der er forsøgt udbedret, men er revnet igen.<br>Note: Der er risiko for skades udvikling. |
| | K0 | Der er aftegning på ydervæg mod nord efter slyng plante der er fjernet.<br>Note: Forholdet er kosmetisk. |

Af taksatorrapporten dateret 1/10 2018 fremgår det bl.a.:

> "**Taksering**
> Ved besigtigelsen ses en bolig som er et traditionelt opført parcelhus fra 1987. Huset fremstår med blankt murværk og saddeltag. Huset ses med murede gavle. Der er tale om en ½-stens skalmur, som er ført op som muret gavltrekant uden bagmur i tagrummet. Gavltrekanten er ikke forankret. Der er midt på gavlen opført en muret søjle som skal afstive gavlen. Udvendigt ses fuger som er udbedret men er revnet igen, dette formodes opstået grundet den manglende forankring af gavlen. Forholdet ses ens i begge ender at huset, der er dog ikke sket nogen skade på murværket i nordgavl. Dette skyldes formentlig der er vinkel på denne del af huset og kræfterne fra vinden derfor fordeles mere behjælpeligt. Gavlen ses ikke værende skæv eller trykket ind."

Af vurderingen fra klagerens murer fremgår det bl.a.:

> "I tilstandsrapporten, 2. Ydervægge står der en K2, som beskriver revnedannelse i gavlen. Denne revnedannelse er kommet på grund af vindtryk, den skyldes ikke sætningsrevner, så derfor vil en

renovering af denne ved udkradsning og omfugning ikke være tilstrækkeligt, som man tidligere har forsøgt på.

Da der ikke er nok støtte på bagmuren til at holde gavlen inde, så er det min vurdering af gavlen skal nedtages og mures om for at lave dette korrekt, så der kommer den korrekte vindafstivning.

Ved nedtagning af gavlen, kan de eks. sten bruges igen, så materialerne er bagmur i gasbeton, binder, mørtel, cement."

Nævnet har fået forelagt fotos af gavlen. Af forsikringsbetingelserne 1205 fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
**3.1 Skader og fysiske forhold**
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. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke**
**5.1 Forhold nævnt i en rapport**
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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:**

Klageren overtog huset – der er opført i 1987 – den 1/6 2013. Den 29/9 2018 anmeldte han, at der var manglende bygningskonstruktion i husets gavltrekanter. Han angav, at dette resulterede i, at den ene gavl havde løsnet sig, var rykket indad, og at der var fare for nedstyrtning.

Klageren kræver, at selskabet anerkender, at forholdet vedrørende husets gavl udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, og at selskabet afholder udgiften til udbedring af den manglende forankring. Klageren har anført, at der er risiko for skade ved, at gavlen er begyndt at

hælde indad, og at angivelsen i tilstandsrapporten ikke på tilstrækkelig vis beskriver forholdet korrekt. Klageren har desuden henvist til en vurdering fra en murer.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at forholdet ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade, samt at forholdet var beskrevet i tilstandsrapporten. Selskabet har anført, at det er angivet med karakter K2 i tilstandsrapporten, at der er revner i gavlen med en note om, at der er risiko for skadesudvikling. Selskabet har desuden anført, at der ikke er nærliggende risiko for skade, da huset har stået med den nuværende konstruktion siden 1987.

Af tilstandsrapporten fremgår det, at "2. ydervægge 2.1 Facader/gavle K2 Gavl mod syd ses med revnedannelser der er forsøgt udbedret, men er revnet igen. Note: Der er risiko for skadesudvikling".

Af taksatorrapporten dateret den 1/10 2018 fremgår det, at "gavltrekanten er ikke forankret. Der er midt på gavlen opført en muret søjle som skal afstive gavlen. Udvendigt ses fuger som er udbedret men er revnet igen, dette formodes opstået grundet den manglende forankring af gavlen. Forholdet ses ens i begge ender at huset, der er dog ikke sket nogen skade på murværket i nordgavl. Dette skyldes formentlig der er vinkel på denne del af huset og kræfterne fra vinden derfor fordeles mere behjælpeligt. Gavlen ses ikke værende skæv eller trykket ind".

Af vurdering fra klagerens murer fremgår det, at "i tilstandsrapporten, 2. Ydervægge står der en K2, som beskriver revnedannelse i gavlen. Denne revnedannelse er kommet på grund af vindtryk, den skyldes ikke sætningsrevner, så derfor vil en renovering af denne ved udkradsning og omfugning ikke være tilstrækkeligt, som man tidligere har forsøgt på. Da der ikke er nok støtte på bagmuren til at holde gavlen inde, så er det min vurdering at gavlen skal nedtages og mures om for at lave dette korrekt, så der kommer den korrekte vindafstivning".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 3.1 fremgår det, at "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. Endvidere fremgår det af punkt 5.1, at forsikringen ikke dækker "forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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".

Revner i murværket

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at revnerne i husets gavl ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets for så vidt angår revnerne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at revnerne er omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K2 med en note om, at der er risiko for skadesudvikling, og at forsikringen ikke dækker forhold, som er omtalt i tilstandsrapporten, jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.1.

Manglende forankring

Spørgsmålet er herefter, om den manglende forankring i sig selv udgør en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at den manglende forankring udgør en aktuel skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse for så vidt angår den manglende forankring.

11. 93120

Nævnet har blandt andet lagt vægt på de fremlagte fotos, som ikke indikerer, at gavlen hælder indad og på angivelsen i taksatorrapporten af, at gavlen ikke hælder indad. Der er derfor ikke en aktuel skade på bygningen, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har også lagt vægt på, at gavlen har stået siden 1987 – herunder fem år med klageren som ejer – uden, at den manglende forankring har vist sig ud over revnerne i gavlen, og at der ikke fremgår oplysninger om, at forholdet skulle have udviklet sig yderligere i klagerens ejerperiode, hvorfor der efter nævnets vurdering ikke er en nærliggende risiko for skade på grund af den manglende forankring.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Jens Kruse Mikkelsen
formand