756/06

Den 25. september 2006 blev i sag nr. 65.367:

xxx xx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Tryg, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på ejendommens gitterspærkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde erstatning bl.a. under henvisning til, at forsikringen ikke dækker forhold, der er omtalt i tilstandsrapporten, og at det anmeldte forhold ikke udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1970, og at klageren overtog ejendommen pr. 1/8 2004 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 29/6 2004.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Karakterskala:**

IB: Ingen bemærkninger	K1: Mindre alvorlige skader	UN: Bør undersøges nærmere
K0: Kosmetiske skader	K2: Alvorlige skader …	K3: Kritiske skader

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
A	**5.0 Lofter/Etageadskillelser**			
	5.2 Loftbeklædninger	K1		Loftbeklædning ved brændeovn i opholdsstue og ved skorsten i bryggers 'hænger'. Åbninger ved samlinger af loftbrædder er tidl. tremmevæg i opholdsstuen. "

Af købsaftalen underskrevet af klageren 6/7 2004 fremgår:

"**AFSLAG I KØBESUMMEN**

Efter købers gennemgang af ejendommen sammenholdt med de fejl- og mangler der er set ved fremvisningen, omhandlende fejler i stue gulv og lofter, at der som kompensation herfor gives et afslag i kontantprisen på kr. 35.000,-."

Den 13/8 2004 anmeldte klageren, at lofterne hængte, og at der var nedbøjning af taget. En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 2/9 2004, og af besigtigelsesrapport dateret 20/9 2004 fremgår bl.a.:

"Beskriv skaden og årsagen til skaden?

Ved besigtigelsen blev ejendommen fremvist og inspiceret fra gulvet i stueplan og fra gangbro på loft. Det kan konstateres, at profiltrælofter 'hænger'. Der er desuden skævheder i spærkonstruktionen. Det er dårligt tømrerarbejde."

Klageren har fremlagt udtalelse dateret 31/9 2004 fra arkitekt O.H., hvoraf fremgår:

"1. Der er ikke i vor skrivelse af 12.08.2004 bedt om erstatning for de i tilstandsrapporten punkterne 5.1 og 5.2.

2. Det fremgår meget tydeligt af vor tidligere skrivelse, at den påpegede mangel kun går på sætninger i gitterspærskonstruktionerne. Der er ikke nævnt noget om selve loftet, og det er kun loftet der er nævnt i den udførte tilstandsrapport.

3. Hvis man går ind tabeller for konstruktion af gitterspær fra tiden hvor huset blev bygget, feks. (SPÆR 2 - 3), vil det også fremgå, at dimensionen pladsfremstillet gitterspær er til 'let tag' og ikke til 'tungt tag', som er det udførte.

4. Taksatorens bemærkninger om 'at der ikke er konstateret skade, der er ej heller nærliggende risiko herfor' må vi tage med et meget stort forbehold, udfra følgende: Pladsfremstillede gitterspær af den anvendte type fremstilles normalt med en indbygget pilhøjde i fodplanken på ca. 20 m/m.

Det vil i dette tilfælde over køkkensektionen være 20 + 65m/m. = total 85m/m og taget ovennævnte punkt 3 i betragtning, samt at spændvidden på gitterspæret kun er ca. 7,60m.

Risici eller ej, vil jeg ikke i min rådgivende virksomhed give de af taksatoren nævnte bemærkninger, selv med en lovpligtig rådgiverforsikring (ABR89) i ryggen."

Foranlediget heraf har selskabet indhentet en supplerende udtalelse dateret 19/1 2005 fra rådgivende ingeniør J.N., hvori er anført:

"Vi har efterfølgende foretaget en kontrolberegning af tagkonstruktionen efter de nugældende normer, se Bilag 1 og Bilag 2. I Bilag 1 er anført forudsætningerne for beregningerne samt analysen af bæreevnekriteriet, i Bilag 2 er vist inddata samt resultaterne af beregningerne i beregningsprogrammet MISTRA.

Vore konklusioner er baseret på, at spærene er udført i henhold til projektet, og at der ikke er indtrådt rådsvækkelser eller andre former for nedbrydning af tømmeret.

Konklusionen på undersøgelserne er følgende:

- Deformationerne i tagkonstruktionen kommer ikke i nærheden af de på stedet målte deformationer. Største elastiske nedbøjning på loftet andrager ca. 7 mm. Den største nedbøjning af spærene andrager ca. 10 mm.

- Tagkonstruktionen er efter vore og efter de oprindelige beregninger i stand til at bære et tag af betontagsten. Den hårdest udnyttede stang i spærfaget er udnyttet ca. 59 %.

- Der er med andre ord ikke risiko for nærliggende kollaps.

- På baggrund af ovennævnte konklusion bortfalder de resterende spørgsmål om sikring og om opretning af loftet.

Man kan naturligvis undre sig over, at der er så stor uoverensstemmelse mellem de målte deformationer og de beregnede.

Hvis man iagttager rygningen fra den udvendige side, er der ikke tegn på deformationer, som kan sammenlignes med de målte deformationer på loftet inde i stuen. Efter min vurdering kunne årsagen muligvis søges i oplægningen af spærene eller i en unøjagtighed i fremstillingen af spærene.

Jeg er klar over, at det anvendte spær ikke er i overensstemmelse med træpjecen TRÆ 3. I denne pjece kunne man få det indtryk, at spæret kun kunne bære et let tag. Men da der er anvendt en meget stærk kvalitetsklasse (T300), og da der er udført statiske beregninger til dokumentation af forsvarligheden, kan TRÆ 3 naturligvis fraviges."

Klageren har herefter i skrivelse af 13/8 2004 til nævnet anført:

"Efter overtagelsen, hvor huset er rømmet for møbler / gardiner m.m., har vi konstateret, at der er store sætninger i loftet og tagfladen, som er konstateret visuelt og ved trækning af nylonsnore på steder, som indtegnet på vedlagte kopi af stueplanen.

1. Loftmarkeringen med skævheder / sætninger indtegnet med rødt:

Følgende er målt på stedet:

- Linie 1. Loftet hænger i en bue ned i stuen på min. 40 m/m.
- Linie 2. Loftet hænger i en bue ned i stue og køkken med min. 65 m/m
- Linie 3. Loftet hænger i en bue ned i stuen på min. 38 m/m

2. Tagflademarkeringer med sætninger / skævheder indtegnet med blåt:

Tagfladen er generelt meget ujævn i overfladen med flere partielle sætninger, dog med største nedbøjning omkring linierne 4 og 5. Dette kan også konstateres ved en besigtigelse på loftet, hvor man ved at flugte ned ad underkant spær, kan se disse har en bue nedad.

Følgende er målt på stedet:

- Linie 4. Tagfladen har en sætning på min. 30 m/m.
- Linie 5. Tagfladen har en sætning på min. 30 m/m.

Ovennævnte fejl og mangler ved huset er ikke konstateret af os ved besigtigelse i forbindelse med købet af ejendommen og heller ikke nævnt i de 2 Huseftersyns / Tilstandsrapporter, som er udarbejdet på ejendommen, dateret henholdsvis 24.06.2003 og 29.06.2004.

Efter samtale med naboen har denne oplyst at der omkring 1989 er lagt nyt tag på ejendommen af betontegl.

Ved en eventuel opretning af det meget skæve loft i stuen, vil lofthøjden komme under det lovbefalede lofthøjde på 2,30m."

Selskabet har herefter indhentet endnu en udtalelse fra rådgivende ingeniør J.N., som i udtalelse dateret 14/11 2005 har anført:

"Punkt 1: Pilhøjden, der efter arkitektens vurdering øger de målte sætninger.

Kommentar: Spærkonstruktionen er næppe udført med pilhøjde.

Punkt 2: Den manglende sammenhæng mellem nedbøjninger af spærfod og kippens koter.

Kommentar: Den manglende sammenhæng mellem nedbøjningen af spærfod og kip skyldes efter vor mening forhold, der har med udførelsen at gøre. Spærene er blevet lagt op på remmen i facaden med en vis unøjagtighed, hvilket kan ses ved loftkoterne i stuen ved facaden. Umiddelbart over ydervæggen har spærene ingen nedbøjning fra belastningen, men vi kan alligevel måle en variation på op mod 19 mm på facadens længde jf. (2 7)3. 01 af 28.06.05.

Denne variation kan efter vor mening kun skyldes en unøjagtig oplægning af spærene eller en unøjagtig montage af loftet.

Et andet forhold, der kan nævnes er, at spæret, der ligger på væggen mellem køkkenet og badeværelset øjensynligt ligger 35 mm lavere end nabospæret, der har et frit

spænd fra facade til facade, se tegning (27)3.01 (målt på oversiden af spærfoden, og det skyldes ikke variation i spærfodsdimension).

Det siger sig selv, at den elastiske nedbøjning fra spærfaget med det frie spænd burde være markant større end nedbøjningen fra et spærfag med en væsentlig mindre spændvidde. Når dette ikke er tilfældet, kan skævheden ikke relateres til spærkonstruktionens styrke eller stivhed, men må forklares med unøjagtigheder i forbindelse med udførelsen."

Klagerens rådgivende arkitekt O.H. har i skrivelse af 11/1 2006 herover vedrørende sammenhæng mellem nedbøjning af spærfod og kippens koter anført:

"Bemærkningen med at spærene ikke har nogen væsentlig nedbøjning ved remmene, (vederlagene) er meget logisk, idet udslaget til dette vil komme midt i det frie spænd.

Til teksten vedr. spæret mellem køkkenet og badeværelset, må jeg klart afvise den fremførte konklusion udfra følgende:

- Dette er snarere et resultat af, at dette spær er skredet betragtelig mere i et af knudepunkterne end andre.
- Nærværende gitterspærskonstruktion er udført som et fritspændende spær mellem remmene i begge facader. Se spærkonstruktionstegning fra byggetilladelsen, dateret 31.01.1969.

  Det har aldrig været meningen at spærene på huset skulle have været mellemunderstøttet. De fleste spær har derimod 'sat' sig /skredet i knudepunkterne, således de nu er også er understøttet på skillevæggene.
- Bemærkningen med unøjagtighed med oplægningen af spærene, og montage af loftet er total irrelevant, som i dette sammenhæng ligger på de laminerede remme i facaderne samt at profilerede loftprofilbrædderne er monteret / sømmet direkte på underkant spærfod.

…

Ingeniørens bemærkninger om, at der ikke er sammenhæng mellem spærfodens kippens koter er særdeles logisk, idet den føromtalte manglende fastholdelse af knudepunkterne ikke vil kunne forventes at deformere ens.

…

Jeg er overbevist om, at det er knudepunkter i samlingerne mellem fod- og spærplanken der er skredet.

Mit svar på ingeniørens bemærkning om at han har undersøgt 2 af de hårdest belastede spær, og ikke har kunnet konstatere deformationer disse steder er:

- Jeg havde nok også blevet overrasket, hvis det havde kunnet konstateres udfra at jeg er overbevist om, at skaden er sket i forbindelse med ændringen af tagdækningen fra 'let' til 'tungt' tag, og det var i 1985, som tidligere oplyst.
  Området med knudepunkterne har siden dette tidspunkt fået så meget 'patina', at dette ikke visuelt vil kunne ses, og jeg går ud fra at knudepunktet ikke har været skilt ad.

- Det passer også med ing. eget nivellement af kipkoter, at spærplanken er skredet ned ad skråsnittet i fodplanken i dette knudepunkt.

- Vægten af det første lette tagbeklædning, indtil 1985, B7 ETERNIT var ca. 19.17 kg / m2. Vægten af det nuværende tunge tag og undertag er ca. 50 kg 1 m2. Dvs. en ekstra belastning af selve gitterspærene på ca. 30 kg / m2, og som resulterer i en ekstra belastning af hvert gitterspær på min. ca. 240 kg.

…

Henvisningen til foto er ikke realistisk, idet det på det fremsendte ikke er muligt at se noget.
Ved tidligere skrivelse fra Tryg, dateret 21.10.2004. er det oplyst følgende:

- *Vor taksator oplyser, at taget rigtignok er skævt, osv*

Udfra ovennævnte går jeg ud fra, at taget ikke er blevet mere lige siden dette tidspunkt."

Klagerens rådgivende arkitekt O.H. har i skrivelsen af 11/1 2006 kommenteret de afsluttende bemærkninger fra selskabet ingeniør således:

"Ang. klassificeringen af konstruktionstræ udfra DS 483, er der bl.a. følgende kvaliteter K14 - K18 - k24 - og K30.

Der er i JN's ovennævnte beregninger en overskridelse på de regningsmæssige spændinger i spærhovedet på 7%, og det er på en trækvalitet K18.

Jeg må desværre igen henvise til min skrivelse dateret 25.08.2005, spørgsmål 3. (Vort svar), som følger:

- Ingeniørens beregninger går udfra en trækvalitet K 18.
  I hans svar i sidste afsnit i det foregående punkt, oplyser han selv, 'at kvalitetsvurdere træ er han ikke er uddannet til'.
  Som faguddannet tømrer kan jeg her til orientering oplyse, at den anvendte trækvalitet er en uklassificeret / grovsorteret konstruktionstræ, med vankanter. Denne kvalitet er flere sorteringsklasser under K18.

- Jeg har efterfølgende fået oplyst fra vor rådgivende ing., at uklassificeret / grovsorteret konstruktionstræ svare til en kvalitet K14.
  Dette vil give væsentlige yderlige overskridelse af de regningsmæssige spændinger i spærhovedet udover de 7%, som er oplyst fra ingeniøren.
  Som supplement kan oplyses, at træet bære præg af at have været meget vådt (nyskovet og ikke vellageret), på tidspunktet af fremstillingen af gitterspærene, hvilket naturligt under udtørringen vil resultere i yderlige sætninger / forskydninger i knudepunkterne, udover de dimensioneringsmæssige mangler."

Der blev herefter afholdt fælles besigtigelse på ejendommen, og det indklagede selskab har herefter i skrivelse af 19/6 2006 til nævnet anført:

"Det oplyses herfra, at det ved møde mellem parterne på ejendommen den 20. marts 2006 blev aftalt, at der skulle blotlægges to spærfodssamlinger for at konstatere, om samlingerne skulle være skredet. Det blev ligeledes aftalt, at en uvildig ekspert skulle anmodes om at klassificere træet i spærkonstruktionen. Firmaet Goritas blev valgt til denne opgave.

Goritas har imidlertid efterfølgende oplyst, at man ikke ser sig i stand til at udføre opgaven. Goritas har i stedet anbefalet Teknologisk Institut.

Der blev fastsat ny mødedato den 9. maj 2006 med henblik på blotlæggelse og undersøgelse af spærfodssamlingerne. Vores forsikringstagere ønskede ikke at deltage ved undersøgelsen. Der kunne ikke konstateres tegn på, at samlingerne skulle have bevæget sig.

Desværre har det vist sig, at Teknologisk Institut ikke har mulighed for at gennemføre en klassificering af træet i spærkonstruktionen før en gang i efteråret.

Det er dog vores vurdering, at vi med de foreliggende oplysninger og undersøgelser har et tilstrækkeligt grundlag for at fastholde vores afgørelse, idet det er vores og vores ingeniørs klare opfattelse, at der ikke er skader på loftet som følge af spærene, og at der ikke er nogen fare for at spærene bryder sammen.

Såfremt vores forsikringstagere fastholder ønsket om en klassificering af træet i spærkonstruktionen, er vi indstillet på at afvente Teknologisk Instituts undersøgelse."

Klagerens repræsentant har i skrivelse af 27/6 2006 anført:

"Kommentarer til Trygs skrivelse dateret 19.06.2006, er følgende:

1. Generelt er de svar vi får fra Tryg, en måde at trække sagen i langdrag 'køre i ring'.
   Det sidste har vi flere gange svaret på i tidligere skrivelser.
   Forsøg fra Tryg på, at få træet i konstruktionerne klassificeret, (I øvrigt Deres egen opfindelse), er totalt irrelevant udfra, at det ikke er det der opponeres imod, men følgende:

a. Træet har været meget vådt ved fremstillingen af de pladsfremstillede gitterspær, som ved den efterfølgende udtørring er skredet i knudepunkterne.

b. Ændring af tagbelægningen i 1985, fra let til tungt tag har forøget deformationerne i forhold til ovennævnte punkt a.

2. Tryg's ingeniørs bemærkning om, at der nok ikke er nogen fare for, at tagkonstruktionen bryder sammen, er muligvis delvis rigtigt, men forsikringstagernes vue til et meget 'nedbøjet' loft, er netop ikke det man som 1' gangs køber af eget hus kan ønske sig. Det var bl.a. derfor man tegnede en ejerskifteforsikring ved Tryg.

   Problemet er heller ikke nævnt i de 2 tilstandsrapporter der er udfærdiget på ejendommen. Havde skaden været nævnt i tilstandsrapporterne, havde jeg haft forståelse for Trygs fastholdelse af afvisningen. Som tidligere byggesagkyndig inden huseftersynsordningen er jeg ikke i tvivl om, at skaden er dækningsberettiget samt at det er en mangel, at det ikke er nævnt i de udførte tilstandsrapporter."

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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…

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 forbeholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning."

Nævnet udtaler:

Vedrørende genopretning af lofter:

Klageren er inden købet gennem tilstandsrapporten orienteret om, at lofterne visse steder hænger. Udgifterne til at rette lofterne op er derfor ikke en dækningsberettigende skade, selv om en opretning vanskeliggøres af spærenes skævheder.

Vedrørende spær:

Taget har fungeret upåklageligt siden 1989, og det anmeldte forhold har til dato ikke resulteret i nogen skade, hvorved bemærkes, at skævhederne i loftet er omtalt i tilstandsrapporten. På dette grundlag og efter det i øvrigt oplyste finder nævnet det ikke sandsynliggjort, at det anmeldte forhold giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger, jf. de ovenfor citerede forsikringsbetingelser.

Da nævnet herefter finder, at der ikke foreligger en skade i forsikringsbetingelsernes forstand,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen