747/06

Den 1. maj 2006 blev i sag nr. 66.986:

xxxxx xx xxxxxx xx xxxxxx
xxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager ved deres advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldt fejlkonstruktion på taget af udhuset på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist dækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1980, og at klagerne overtog ejendommen15/9 2002 på baggrund af en tilstandsrapport dateret 31/7 2002. Selskabet har efterfølgende telefonisk af sælgerne af ejendommen fået oplyst, at udhuset er opført omkring 1992.

I tilstandsrapporten dateret 31/7 2002 er om udhuset anført:

"**Bemærkninger:**	**Ja**	**Nej**	**Bygning**
Anfør ***hvilke*** *og* ***hvordan*** under uddybende kommentarer			
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☒	☐	B
…			
Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:			

2. 66.986

1. Udhus aflåst og er ikke beset indvendigt.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn:	Bygningsdel:	Karakter:	Note:	Bemærkninger:
…				
B	**Udhus**			
B	8.0 Tagkonstruktion			
	8.2 Tagfald	K1		Der er meget ringe og partielt intet fald på udhustag.
	8.3 Udv. træværk v. tag	K1		Der er mange løsnede bræddestykker på sternkanter på udhus og carport. Konstruktionen er udtørret.
		K2		Manglende afdækning af tagets kanter af træ hen til tagpladerne, der kan trænge vand ned i udhængskonstruktionen.
	8.11 Ventilation	K2		Det kan ikke ses om der er ventilation af tagrummet over loftbrædder og isolering. Metaltage genererer store kondensmængder i visse perioder, hvilket udgør en risiko for svampeangreb i de træbaserede konstruktioner, såfremt der ikke er tilstrækkelig ventilation."

Den 2/8 2004 anmeldte klagerne telefonisk, at der var konstateret skade på carport og udhus. Efter en besigtigelse anerkendte selskabet ved skrivelse af 21/10 2004 forholdet vedrørende carporten som dækningsberettigende og tilkendegav, at erstatningen ville blive fratrukket på den samlede selvrisiko, da udbedringsudgiften lå under selvrisikoen på 10.000 kr. Selskabet afviste den anmeldte skade på taget af udhuset.

Klagerne fik foretaget en statisk beregning af tagkonstruktionen ved rådgivende ingeniør H.B.M. Ingeniøren har på baggrund af sine beregninger konkluderet:

"Det kan heraf ses, at de eksisterende plankespær er næsten 300 % underdimensioneret, hvorfor der er overhængende risiko for at taget bryder sammen ved kraftigt snefald."

Beregningerne blev forelagt selskabet, som ved skrivelse af 9/12 2004 meddelte, at beregningerne var baseret på forkerte forudsætninger, idet tagbelægningen ikke – som

forudsat af ingeniøren - var af plastmateriale, men derimod af profilerede stålplader. På baggrund af denne oplysning tilkendegav ingeniøren i mail af 21/12 2004:

"De profilerede tagplader af stål er fritbærende fra spær til spær, men har ingen beregningsmæssig stivhed på tværs af profileringen. Det er derfor umiddelbart indlysende, at stålpladernes stivhed i længderetningen ikke har indflydelse på styrkeberegningen af de eksisterende plankespær, da disse naturligvis ligger på tværs af tagpladernes profilering.

Beregning af nedbøjningen er uændret, da man iflg. normerne ikke skal medregne tagkonstruktionens egenvægt."

Selskabet fastholdt ved skrivelse af 3/2 2005 at forholdet ikke var dækningsberettigende. Af skrivelsen fremgår:

"Beregningerne viser, at konstruktionen er svag. I henhold til bygningsreglementet fra 1992 kapitel 5.2. 1., stk. 4, fremgår det, at der ikke ved bygninger til udhusformål under 50 m2 udføres beregningsmæssig eftervisning af styrke og stabilitet.

Der er derfor ikke tale om en egentlig fejlkonstruktion ved bygningens konstruktion. Uanset om forholdet var en fejlkonstruktion, er denne ikke dækket af forsikringen, mindre dette har givet sig udslag i en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen.

Da der ikke er konstateret nogen skader på bygningen i form af sætninger, nedbøjninger eller utætheder i taget, er det fortsat vores vurdering, at forholdet ikke er dækket af forsikringen.

Bygningen har stået siden 1992, herunder i flere orkaner og ved store mængder nedbør/sne uden, at dette har givet anledning til skader."

Klagerne har ved deres advokat over for nævnet gjort gældende at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Advokaten har i skrivelse af 7/6 2005 til nævnet anført:

"Det gøres gældende,

at det fysiske forhold ved klagerens udhus giver nærliggende risiko for skade på bygningen eller bygningsdele, hvis der ikke iværksættes særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3,

at dette er dokumenteret ved beregninger foretaget af rådgivende ingeniør H.B.M., hvilke beregninger ikke er bestridt af indklagede,

at det i denne sammenhæng er uden betydning for dækningen under ejerskifteforsikringen, om det er et lovgivningsmæssigt krav at udføre beregningsmæssig eftervisning af styrke og stabilitet ved bygninger til udhusformål, og

at det heller ikke kan tillægges nogen betydning, at der endnu ikke er konstateret egentlige skader, idet den nærliggende risiko for skade er den for forsikringen udløsende faktor."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 10/8 2005 til nævnet anført:

"Der kan ikke konstateres nogen skader på carport eller udhus i form af sætninger, nedbøjninger eller utætheder i taget, eller forhold der giver nærliggende risiko for skader, som følge af udhustagets underdimensionering. Der er heller ingen tegn på, at tagkonstruktionen giver nærliggende risiko for skader på den øvrige bygning.

Udhuset har stået siden omkring 1992, herunder i flere orkaner og ved store mængder nedbør og sne, uden at dette har givet anledning til skader.

Ingeniørberegningerne viser, at konstruktionen er teoretisk svag, men i bygninger til udhusformål under 50 m2, skal der ikke udføres beregningsmæssige eftervisning af styrke og stabilitet.

Der er derfor ikke tale om en egentlig fejlkonstruktion ved bygningens konstruktion. Uanset om forholdet var en fejlkonstruktion, er denne dog ikke dækket af forsikringen, medmindre dette har givet sig udslag i en skade eller nærliggende risiko for skade på bygningen jf. betingelsernes pkt. 4.2.

Det forhold, at man kan få profilbræddeloftet til at bevæge sig ved tryk herpå, medfører ikke, at hele konstruktionen bevæger sig. Taget - stålpladerne - er fastgjort til den underliggende konstruktion, og står fast.

Det er således vores vurdering, at hverken bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt i forhold til tilsvarende ejendomme.

Vi henviser endvidere til kendelse nr. 56.910, 60.333 og 61.719 fra Ankenævnet for Forsikring. Kendelserne omhandler forhold vedrørende fejlkonstruktioner og nærliggende risiko for skade.

Endeligt henviser vi til, at der i tilstandsrapporten på side 4, under "bemærkninger", er anført, at udhuset ikke er besigtiget indefra, idet det var aflåst ved bygningsgennemgangen.

Jf. betingelsernes pkt. 4.3 fremgår det, at forsikringen ikke dækker skader og nærliggende risiko for skader, såfremt det er anført i tilstandsrapporten, at bygningsdelen har været gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige. Vi kan i den forbindelse henvise til kendelse nr. 61.812 fra Ankenævnet for Forsikring."

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 tilsvarene 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.

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

…

4.3 Skader og nærliggende risiko for skader i bygningsdele, hvis det er anført i tilstandsrapporten, at den pågældende bygningsdel skønnes at være gjort utilgængelig for den bygningssagkyndige i forbindelse med bygningsgennemgangen."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det godtgjort, at tagkonstruktionen er underdimensioneret, men nævnet finder det ikke sandsynliggjort, at der er nogen nærliggende risiko for skade. Nævnet finder på den baggrund, at det ikke er godtgjort, at bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen