890/12

Den 23. april 2012 blev i sag nr. 80.801:

xxxx xxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring. Endvidere har han villaforsikring i selskabet. Han klager over størrelsen af den af selskabet anerkendte erstatning for skader på tagkonstruktionen i hovedhuset. Endvidere klager han over selskabets afvisning af at yde dækning for skader på tagkonstruktionen i husets tilbygning, problemer vedrørende vandtilførslen til en brønd, genhusningsudgifter, forøgede låneudgifter og udgifter til en svampeanalyse.

Selskabet fastholder, at erstatningen for skaden i tagkonstruktionen er opgjort korrekt bl.a. henset til, at klageren havde planlagt et omfattende renoveringsprojekt af ejendommen forud for konstateringen af rådskaderne. Hvad angår tagkonstruktionen i husets tilbygning, gør selskabet gældende, at forholdet er beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet vedrørende vandtilførslen til brønd finder selskabet ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadedefinition eller er omfattet af ekstrasikringen.

Den forsikrede bygning er opført i 1907. Tilbygningen er opført i midten af 1950'erne som vaske- eller brændehus og i 1990 godkendt til beboelse på baggrund af en ny lokalplan. Klageren overtog ejendommen pr. 7/3 2010. Forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 5/11 2009. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. 80.801

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
8. Tagkonstruktion		
8.10 Undertage/understrygning	K3	Understrygningen af tagstenene er ikke intakt overalt. Note: Defekt understrygning øger risikoen for indtrængende snavs, fygesne og vandskader.
8.12 Isolering	K2	Isoleringen i loftrummet er trykket af oplag, hvilket nedsætter den tilsigtede isoleringsevne.
8.14 Gangbro	K2	Der mangler gangbro i loftrummets fulde udstrækning. Note: Manglende gangbro hindrer inspektion og øger risikoen for beskadigelse af isolering og gennemtrædning af lofter.
...		
B Beboelse - tilbygning		
...		
8. Tagkonstruktion		
8.2 Tagfald	K3	Hældningen på tagpladerne er mindre end den foreskrevne minimumshældning. Note: Bølgeeternitpladerne er oplagt med en hældning, der er mindre end den foreskrevne minimumshældning på 14º. Dette øger risikoen for utæthed, hvilket især har betydning, når der som her er udført indvendig loftbeklædning."

I klageskemaet har klageren bl.a. anført:

"1) Tagkonstruktion hovedhus, her var blæst granulat/isolering ind i skråvægge, hvilket gav råd og tømmersvamp i lægter, så lægter skulle skiftes. Hvilket medførte fjernelse af isolering, skråvægge, lægter og tegl. Derefter ny isolering, nye skråvægge, nye lægter og genoplægning af de gamle tegl.

Tvist: Tryg er enig i, at det er en dækningsberettiget skade men mener den kan udbedres for under 10.000 kr. svarende til selvrisikoen se bilag ..., første afvisning fra Tryg.

2) Tagkonstruktion tilbygning, taget var konstrueret så det gav fugt isolering, lægter og spær.

Tvist: Tryg mener ikke det er en dækningsberettiget skade.

3) Køkken og regnvand til samme brønd,

Tvist: ingen endnu, da Tryg aldrig har svaret på denne skade.

Renovering af huset var budgetteret til ca. 1.000.000 kr., som en følge af skaderne blev budgettet forøget til ca.1.900.000 kr., dvs. en forøgelse på 900.000 kr.. Som det fremgår af nedenstående punkt 1), 2) og 9), er der alene søgt erstatning for den del af meromkostningerne, der hidrører fra de anmeldte skader, nemlig i alt 352.002,50 kr.

Ejerskifteforsikringen skulle dække de omtalte skader, jf. ejerskifteforsikringens betingelser pkt. 3. Der er ikke tale om en undtagelse efter ejerskifteforsikringens betingelser punkt 4.

Hvis ikke ejerskifteforsikringen skal dække er råd og svampeskader omfattet af villaforsikringen ... Hvis ejerskifteforsikringen ikke skulle dække, er skaderne omfattet af villaforsikringens betingelser pkt. 6 og 7.

3. 80.801

For uddybning se sagsfremstilling og klage bilag ...

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Erstatning i forhold til Ankenævnets afgørelse om hel eller delvist medhold i de enkelte skader:

1) Tagkonstruktion hovedhus samlet	183.310,00 kr.
2) Tagkonstruktion tilbygning samlet	113.385,00 kr.
9) Køkken og regnvand til samme brønd	5.500,00 kr.
Merudgifter ved forsinket indflytning samlet	36.770,00 kr.
Merudgifter til lån på ca. 350.000 kr.	12.100,00 kr.
Prøver Goritas bilag ...	937,50 kr.
Samlet erstatning	352.002,50 kr."

I en uddybende redegørelse til klagen til nævnet har klageren endvidere bl.a. bemærket:

"**God tro som kunde efter besigtigelsen**

Tryg's taksator giver mig ved besigtigelsen den 15. marts den opfattelse, at jeg bare kunne gå videre med mit renoveringsarbejde og gå i gang med udbedring af skaderne. Jeg fik opfattelsen af, at det bare var en formsag at få erstatningerne på plads.

En opfattelse som følge deraf:

- At Tryg's taksator havde bedt om, at få tilstandsrapporten sendt på mail inden besigtigelsen den 15. marts 2010. Blev som ønsket sendt på mail til Tryg's taksator den 11. marts 2010.

- Ved besigtigelsen den 15. marts 2010, havde Tryg's taksator tilstandsrapporten med, hvorfor jeg må gå ud fra, da han ønskede den tilsendt inden besigtigelsen, at hvis der var punkter i den, der kunne vedrøre skaderne ville han nævne det ved besigtigelsen.

- At Tryg's taksator ved besigtigelsen 15. marts 2010 konstaterer, at den indblæste isolering i tagkonstruktion hovedhus er en dækningsberettiget skade.

- At Tryg's taksator ved besigtigelsen 15. marts 2010 konstaterer, at tagkonstruktionen på tilbygningen var opført af underdimensionerede spær, hvilket ikke giver plads til en korrekt tagkonstruktion.

- At Tryg's taksator nævner at taget på ... nummer ... på den anden side af vejen ***også*** er finansieret af Tryg.

I min skadesanmeldelse af 22/3 2010 roser jeg de hurtige besigtigelser og nævner, at det er rart at vi kan komme videre, da vi har en dreng, der skal starte i børnehave den 1/6 2010 i ... Derudover afslutter jeg min skadesanmeldelse med en opfordring til at kontakte mig, hvis der spørgsmål eller de enkelte skader skal drøftes.

Først den 4. juni 2010 modtager jeg svar, et svar der først kommer efter lang tid og efter at huset efter den oprindelige plan skulle have været færdig.

Hvis Tryg havde kontaktet mig før, skulle der have været ændret nogle omkostningstunge løsninger, så budgettet ikke var overskredet med ca. 900.000 kr.
...
Yderligere:
På et møde med Tryg den 5. november 2010, opdager jeg at Tryg's taksator kun har taget billeder af de rådskadede lægter indefra, hvor lægterne ikke var så slemt angrebne, disse billeder viser ikke, hvor slemt lægterne var beskadiget på ydersiden, hvor den indblæste isolering pga. af kulde/varme havde dannet mest kondensvand og dermed mest råd på lægterne.
Taksator burde have besigtiget skaderne fuldt ud, han burde vide at rådskader kan være på begge sider af en lægte.
...
1) Tagkonstruktion Hovedhus
...
Indblæst isolering og de råd og svampeskadede lægter, se billede materiale bilag ...,

- Som det fremgår af billederne, er der tale om skader, hvor lægterne skal skiftes.
- Teglsten hviler på lægterne, derfor skal tegl ned for at skifte/reparerer lægter
- Som det kan ses af billederne er understrygningen intakt overalt.
- Der er efterfølgende taget billeder af lægtestumper, som jeg havde gemt, da jeg opdagede, at Tryg's taksator ikke havde taget billeder af de beskadigede lægter på ydersiden, men kun på indersiden fra loftet. Hvilket ikke viser, hvor slemt lægterne var beskadiget på ydersiden, hvor den indblæste isolering pga. af kulde/varme havde dannet mest kondensvand og dermed mest råd på lægterne se bilagsmateriale ...
    - Hvis taksator havde besigtiget efter, hvad man kunne forvente som gældende norm, skulle jeg som kunde ikke til at finde beviser for, at der var råd på begge sider af lægterne i tagkonstruktionen 7 til 8 måneder efter besigtigelsen.
- Forsikringsbetingelsernes § 4.1 dækker ikke, hvis det er forhold, der fremgår af tilstandsrapporten.
    - Det fremgår ikke af tilstandsrapporten, at der er blæst isolering ind, der giver anledning til rådskader på lægterne i hele tagkonstruktionen på hovedhuset.

...
Efterfølgende afvisninger fra Tryg.

- 6. august 2010 (bilag ...) svar fra Tryg på mit klagebrev af 15. juni 2010, lægterne kan repareres partielt udefra eller indefra, hvordan man skifter så rådskadet lægter partielt, har jeg ikke fået et svar på.
- Tryg postulerer, at lægterne kan skiftes uden, at der skal pilles tegl ned, hvordan ved jeg ikke, har heller ikke modtaget nogen forklaring på det fra Tryg, bortset fra at det påstår byggesagkyndige, som Tryg har spurgt. Navnene på de byggesagkyndige kan jeg ikke få oplyst.
- 6. august 2010 svar fra Tryg på mit klagebrev til Tryg 15. juni 2010, her postulerer Tryg, at jeg selv ville have udbedret skaderne i mit renoveringsprojekt.
- 23. august 2010 (bilag ...) svar fra Tryg på mine telefonhenvendelser og mails, henviser Tryg nu til, at jeg har fortsat mit renoveringsarbejde, uden at der har foreligget en forsikringsmæssig afklaring, Hvorefter Tryg oplyser mig om, at det er vanskeligt for mig, at sandsynliggøre, at der har foreligget en dækningsberettiget skade af større omfang end det der er meddelt dækningstilsagn til, her henvises til at det er forsikringstageren, der har bevisbyrden iht. Forsikringsaftalelovens § 22.
    - Dvs. 5 måneder efter besigtigelse, skadesanmeldelsen og efter byggeriet stort set er færdigt påberåber Tryg sig, at jeg har bevisbyrden som forsikringstager?

  - Derudover mener jeg ikke at FAL § 22 kan anvendes i denne sammenhæng, hvilket Tryg ikke svarer på.
- At Tryg postulerer, at jeg selv ville have udbedret skaderne i renoveringsarbejdet.
  - Udgiften til renovering er gået fra et budget på ca. 1.000.000 kr. til ca. 1.900.000 kr.

Derudover:

- At Tryg afviser skaden på tagkonstruktionen hovedhus, som en mindre partiel skade, der kan repareres uden af fjerne tegl og holdes inden for selvrisikoen på de 10.000 kr. Uanset om det er en mindre partiel skade eller ej, der kan repareres uden at fjerne tegl eller ej, vil der være udgifter til:
  - Nedtagning af EL-installationer
  - Nedtagning af loft/skråloft.
  - Nedtagning/Fjernelse af indblæst isolering.
  - Nedrivning af syge lægter, samt gennemsyn af spær.
  - Smøre spær med protex
  - Opsætning af ny forskalling på underside af spær pr. 30 cm.
  - Ilægning af ny isolering 125 mm 60 m2.
  - Pålægning/reparation med nye T1 lægter.
  - Montering af 2 lag gips på skråvægge samt dampspærre.
  - Montering af skunkvægge samt gips og dampspærre på disse.
  - Spartling af skunk og vægge, samt filt.
  - Maling af vægge, lofter og skunk.
  - Genetablering af El-installationer.

  Hvordan Tryg vil holde ovennævnte inden for 10.000 kr. får jeg ingen forklaring på.

- Jeg har gemt 2 lægtestumper, hvor jeg har spurgt Tryg efterfølgende, om det ville ændre deres holdning, hvis der var svamp i lægterne, så kan skaderne ikke bare udbedres partielt, det var Tryg afvisende overfor. **Det har jeg alligevel gjort, Goritas har undersøgt lægterne og kommet med svar den 3. juni 2011 (bilag ...), den ene prøve viste tømmersvamp. Hvis den indblæste fugtige isolering ikke var blevet fjernet ville svampen have rigtig gode grobetingelser, så inden for en overskuelig fremtid ville Tryg have haft en svampe/rådskade i hele taget. Hvor konsekvenserne kunne have været et ødelagt tag, med nye tegl og spær.**

2) Tagkonstruktion tilbygning

Oprindelig anmeldelse af 22. marts 2010.
'Tag på tilbygning, ejer er opmærksom på at der er en K3ér i tilstandsrapporten på taghældningen som kan give fugtproblemer'

Der står i tilstandsrapporten, at det kan give problemer ikke at der er problemer. Derudover er det ikke nævnt i tilstandsrapporten, at selve tagkonstruktionen er fejlkonstrueret, se følgende beskrivelse..
Al træværk i taget var fugtigt, råd påbegyndt i nogle af lægterne og der lå pytter af vand på den løstliggende plastic.
Taget var opført med en meget tynd isolering (ca. 5 cm) og noget løstliggende tyndt klart plastik og noget løstliggende tagpap.
Isoleringen var klemt fuldstændig flad mellem tag, tagpap, løst plastic og loft i tilbygning, så der ikke var luft rum mellem tag og træ i loft, hvilket giver kondensvand og råd.
Et sådant tag med den svage hældning skal være opført med fast undertag, dvs. 22 millimeter krydsfiner med tagpap, klemlister, lægter og isolering.'

Billedmateriale bilag ...

Tilstanden på taget burde fremgå af tilstandsrapporten, da det var synligt, at taget var opført af underdimensionerede lægter, hvilket ikke giver plads til en korrekt tagkonstruktion, **hvilket Tryg's taksator bemærkede ved besigtigelsen den 15/3.**

Erstatningen afvises af Tryg i første afvisning af 6. juni 2010 (bilag ...) på K3 i tilstandsrapport, hældning er mindre end det foreskrevne minimum.
I min skadesanmeldelse 22. marts 2010 (bilag ...) gør jeg selv opmærksom den K3.

- Hvorfor nævner Tryg's taksator ikke den K3 ved besigtigelsen, så fugtproblemer/rådskader i lægter/spær kunne være undersøgt grundigt, for skadesomfang og årsag.
- I stedet nævner han ved besigtigelsen den 15. marts, at spærene er underdimensioneret, hvilket ikke giver plads til en korrekt tagkonstruktion.

Følgende udsagn er kommet fra Tryg:

- 6. juni 2010 (bilag ...), alle spær var blotlagt ved besigtigelsen, der var ingen synlig tegn på skade på den bærende konstruktion.
- 6. august 2010 (bilag ...), tagkonstruktionen var splittet ad ved besigtigelsen den 15. marts, så Tryg's taksator ikke kan udtale sig om, at taget var fejlkonstrueret.

Hvordan hænger de udsagn sammen, spærene er underdimensioneret, spærene er blotlagte uden synlig skade og til sidst er taget så splittet ad, at taksator ikke kan vurdere det.
...
Villaforsikring:

1) og 2) rådskaderne i tagkonstruktionerne hovedhus og tilbygning.

Jeg har både i min skadesanmeldelse af 22. marts 2010 og i senere henvendelser bedt Tryg om, at tage stilling til, er de 2 tagskader omfattet af villaforsikring eller ejerskifteforsikring.
Dette har Tryg ikke svaret på:

Min Villaforsikring i Tryg dækker (forsikringsbetingelser 0805)

- 6: Insekt og svampeskade.
- 7: Rådskade.

11.6 Bygninger under renovering

- Skader på bygninger under renovering, dækkes merudgiften til reparation af skaden.
- For skader på bygninger eller bygningsdele som skulle bruges igen, erstattes med nyværdi.

Jeg har kun bedt om erstatning for de merudgifter, der har været ved udbedring af skaderne, som er blevet opdaget under renovering.

Begge tagskader burde, som jeg læser forsikringsbetingelserne været dækket af villaforsikringen, så hvis ikke ejerskifteforsikringen skal dække, burde skaderne været dækket på villaforsikringen."

Ved brev af 26/8 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. anført:

"**1) Tagkonstruktion hovedhus**

Vores kunde har den 8. marts 2010 anmeldt rådskader i ejendommen. Vores bygningstaksator har besigtiget ejendommen den 10. marts 2010. Efter besigtigelsen har taksator noteret, at der var partielle rådskader pga. kondens/manglende ventilation i diverse taglægter grundet forkert udført isolering/granulat langs 1. salens skråvægge, og taksator henviser kunden til ejerskifteforsikringen.

Vores kunde har oplyst, at ejendommen er overtaget den 7. marts 2010, altså dagen før der foretages anmeldelse af skaden til villaforsikringen.

Ved besigtigelsen den 10. marts 2010 har taksator taget billeder af ejendommen, der allerede på besigtigelsestidspunktet var helt strippet i forbindelse med kundens renoveringsprojekt.

Vores ejerskifteafdeling blev gjort bekendt med forholdet den 11. marts 2011, og ejerskiftetaksator besigtigede ejendommen 15. marts 2010. Herefter afventede taksator tilbud fra kunden.

Kunden sender e-mail den 22. marts 2010 med tilbud fra håndværkere. Det bemærkes, at der er tale om et udateret dokument med oplysning af diverse priser inkl. moms fra tømrermester ...

Her opgøres arbejdet vedrørende tagkonstruktion til 116.535 kr. Beløbet omfatter nedtagning og oplægning af teglsten, nedrivning af beskadigede lægter og evt. forstærkning. Opsætning af forskalling, isolering, undertag, indvendige skråvægge og skunkvægge, filt og maling.

Udover tømrerarbejde er der oplyst pris på vvs- og elarbejde på 14.875 kr.

Samtidig oplyser kunden, at der ligeledes skal betales for nedrivning af eksisterende gipsvægge, træværk og isolering samt opsætning, dagsleje og afhentning af stillads. Arbejdet opgøres af kunden med en timeløn på 200 kr., og beløbet på i alt 35.900 kr. oplyses at blive afregnet af kunden til håndværker uden regning. Såfremt der er tale om eget arbejde, kan godtgørelsen alene fastsættes til 75 kr. i timen jf. tidligere kendelser i Ankenævnet.

Taksator kunne ved besigtigelsen konstatere, at tagkonstruktionen generelt ikke adskilte sig fra tilsvarende konstruktioner fra 1907. Dog var der foretaget en forkert udført isolering, som alene havde forvoldt begrænset overfladeråd/fugt i nogen lægter. Der kunne ikke konstateres svækkelse af bæreevne på lægter og spær.

Endvidere var der tale om den oprindelige tagbelægning med understrygning og deraf følgende normal forventelig begyndende nedbrydning af lægter som følge af tagets alder og manglende understrygning, som er nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3.

Det er vores opfattelse, at tagkonstruktionen ikke adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner af samme alder, og at der således ikke er tale om et forhold, der opfylder forsikringens skadedefinition.

Dog kunne der konstateres en fejludført isolering, som opfylder forsikringens skadedefinition. Fejlisoleringen har dog medført yderst begrænsede skadefølger i form af overfladeråd, der ifølge taksator kunne repareres partielt med begrænsede omkostninger til følge, da det ville være muligt at foretage reparation af disse skader indefra i forbindelse med vores kundes nedtagning af inderbeklædningen med henblik på udvidelse af loftarealet og understrygning af teglstenene.

Taksator har vurderet udbedringsomkostningerne til at være under forsikringens selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade, og skadeafdelingen har skønsmæssigt nedskrevet den samlede selvrisiko med 10.000 kr.

Vores kunde havde påbegyndt en større renovering af ejendommen inden forholdet anmeldes til forsikringen. Allerede ved første taksatorbesøg den 10. marts 2010 - to dage efter anmeldelsen - bar ejendommen præg af en total istandsættelse.

Som det fremgår af taksators billeder er indvendig beklædning på 1. sal allerede fjernet, og forskalling var stort set også fjernet helt.

Det er således vores vurdering, at kundens omfattende renovering indebar fjernelse af den indvendige konstruktion og dermed ikke skal medregnes i erstatningen.

Forsikringen dækker ikke udgifter til retablering/nedrivning af bygningsdele, der inden skade blev konstateret var bestemt til renovering/nedrivning. Vi skal her henvise til kendelse nummer 75.390, 78.029 og 61.404.

Samtidig skal vi bemærke, at der ikke foreligger dokumentation for de afholdte udgifter, som kræves betalt af forsikringen. Vores kunde refererer til tilbud fra Tømrermester ... samt opgørelser af betalt kontanterstatning til håndværker.

Tilbud fra tømrer og vvs-firma er ikke dateret, hvorfor vi ikke kan se, hvornår tilbuddene er afgivet, ligesom der ikke fremgår nogen øvrige betingelser for tilbuddene. Se kundens bilag ... til ankenævnet.

Hertil bemærkes at tømrerfirmaets cvr-nummer i tilbuddet er noteret som værende ophørt den 15. februar 2010 ifølge cvr-registeret, hvilket er før den anmeldte skade.

Vi har endvidere ikke fået fremvist egentlige faktura for det udførte arbejde, som dokumentation for det krav, der rejses overfor ejerskifteforsikringen.

Vores kunde har oplyst, at udskiftning af tag ikke var en del af den planlagte renovering. Vi har imidlertid ikke modtaget dokumentation for omfanget af renoveringen i form af entreprisekontrakt.

Hertil bemærkes, at der her i selskabet er tegnet entrepriseforsikring for renovering af villa og tilbygning på 8 m2. Af oplysningerne fra vores assurandør fremgår det, at entreprisen omfatter nyt tag på hovedhus samt tilbygning på 8 m2, isolering efter nugældende regler og nye vinduer. I den forbindelse skal vi ligeledes bemærke taksators fotos af ejendommen før og efter pålægning af nyt tag. Før udskiftning var der tale om traditionel hel tagflade mens foto af det nye tag viser, at der er etableret en kvist i tagfladen.

Der er efter vores opfattelse tale om en yderst begrænset skade i form af overfladeråd/fugt i taglægter, som kan henføres til den fejludførte isolering. Konstruktionen adskiller sig ikke nævneværdigt fra tilsvarende konstruktioner fra 1907, hvor der må forventes begyndende nedbrydning af lægterne som følge af konstruktionens alder.

Endvidere er det vores opfattelse, at var tale om en totalrenovering af ejendommen og at de merudgifter der kan være forårsaget af fejlisoleringen udgør et beløb, der højst er svarende til forsikringens selvrisiko på 10.000 kr.

2) Tagkonstruktion tilbygning
Der er anmeldt rådskade i tilbygningens tagkonstruktion, som endvidere oplyses at være fejlkonstrueret.

Efter bygningstaksators besigtigelse den 10. marts 2010 oplyser han, at der i forbindelse med igangværende renovering/konstruktiv ændring af taghældning mv. på sidebygningen er konstateret råd i loft-forskalling. Bygningen er med ensidigt fald og bølge-eternit. Taksator oplyser, at der ikke kunne konstateres råd i tagkonstruktionen men derimod vådt træværk pga. utætheder i tag og for lidt fald på taghældning. Hældningen er mindre end 14 grader og nævnt i tilstandsrapporten med karakteren K3.

I forhold til ejerskifteforsikringen er der efter vores opfattelse ikke tale om et forhold, der opfylder forsikringens skadedefinition.

Bygningen er oprindeligt fra 1950'erne og er ikke opført til beboelse. Der er tale om et oprindeligt vaske- eller brændehus, som i 1990 er godkendt til beboelse ved hjælp af ny lokalplan. Dette fremgår af byggesagen hos ... kommune.

Vores kunde oplyser i sin klage, at taget var opført med underdimensionerede lægter, hvilket ikke giver plads til en korrekt tagkonstruktion.

Henset til at bygningen er fra 1950'erne og dens oprindelse er et udhus, adskiller bygningens konstruktion sig ikke fra gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. Den omstændighed, at konstruktionen ikke kan anvendes til en ny korrekt tagkonstruktion efter nuværende byggeskik, gør ikke at der er tale om et forhold, der er dækket af ejerskifteforsikringen.

Hertil kommer at det i tilstandsrapporten er nævnt, at hældningen på tagpladerne er mindre end den foreskrevne minimumshældning, ligesom det bemærkes i noten, at bølgeeternitpladerne er oplagt med en hældning, der er mindre end de foreskrevne 14 grader, og at dette øger risikoen for utæthed, hvilket især har betydning, når der er udført indvendig loftbeklædning.

Forholdet har fået karakteren K3, hvilket beskriver en kritisk skade, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skade på andre bygningsdele.

Taksator kunne ikke konstatere fejlkonstruktion ud over det forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten og uanset dette, er det vores opfattelse, at karakteren og noten i tilstandsrapporten har oplyst vores kunde om en forventelig forestående vedligeholdelsesudgift i form af ny tagkonstruktion på tilbygningen.

Endvidere er det vores opfattelse, at tagkonstruktionen på tilbygningen er en del af vores kundes planlagte renovering, og at tagkonstruktionen således ikke kan gøres til genstand for et krav mod ejerskifteforsikringen.

Vi bemærker yderligere, at kundens renoveringsprojekt omfattede udvidelse af den eksisterende tilbygning med 8 m2 jf. entrepriseforsikringens oplysninger. Det fremgår af taksators fotos, at husmuren er rykket ud og genopført i mursten, hvilket naturligt ligeledes har nødvendiggjort en ny opdateret tagkonstruktion svarende til nugældende krav for en beboelsesbygning.

Vi skal igen gøre opmærksom på, at der ikke foreligger egentlige tilbud og faktura som dokumentation for vores kundes krav. Vi henviser i øvrigt til tidligere beskrevne omkring tømrerfirma og manglende datering af tømrerens prisoplysninger.

Det anmeldte forhold vedrørende sidebygningen er efter vores opfattelse ikke dækket af forsikringen og er endvidere undtaget dækning, da forholdet er nævnt i tilstandsrapporten, ligesom der er tale om en bygningsdel, der er omfattet af vores kundes renoveringsprojekt.

9) Køkkenafløb og regnvand til samme brønd
Det er anmeldt, at afløb fra køkken og regnvand er ført til samme brønd.

I forbindelse med gennemgang af sagen kan vi se, at dette forhold fremgår af det indsendte tilbud for vvs-arbejdet. Vi må beklage, at der ikke tidligere er meddelt vores stillingtagen til dette forhold.

Forholdet opfylder ikke forsikringens skadedefinition, ligesom der er tale om et forhold udenfor bygningen, som ikke er omfattet af huseftersynsordningen.

Ekstrasikringen dækker lovliggørelse af ulovlige stik- og kloakledninger hvis installationerne var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer på udførelsestidspunktet.

Det er ikke nødvendigvis ulovligt, at regnvand og kloakvand ikke er separeret. Det er afgørende for forsikringsdækningen, hvorvidt installationen var lovlig på det tidspunkt, hvor denne er udført.

Der foreligger imidlertid ingen oplysninger i sagen om hvor gammel installationen er, og om kommunen havde krav om separation af spildevand og regnvand på det tidspunkt for installationen er udført.

Hvis det kan dokumenteres, at installationen var ulovlig på udførelsestidspunktet, vil vi naturligvis genoptage erstatningsspørgsmålet vedrørende dette forhold. Vi skal bemærke, at ekstrasikringen alene dækker stik- og kloakledninger og dermed ikke brønde.

Endvidere bemærker vi, at udgiften er opgjort til 5.500 kr. og derfor er under forsikringens selvrisiko på 10.000 kr. pr. skade.

Vi skal endnu en gang beklage, at vores stillingtagen til dette forhold ikke er meddelt skriftligt på et tidligere tidspunkt.

Villaforsikring
Vores kunde har anført i sin klage til ankenævnet, at rådskader i tagkonstruktion på hovedhus og tilbygning må være dækket af villaforsikringen.

Villaforsikringen er tegnet pr. 1. marts 2010 med betingelsesnummer 0805.

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes afsnit 7 side 11, at rådskader beskrives som skader på træ, der skyldes svampe og/eller bakterier, som langsomt ødelægger træet. Rådskaden skal have betydning for træets funktions- eller bæreevne.

Endvidere fremgår det, at forsikringen ikke dækker skader, der skyldes overfladeråd. Herefter beskrives det, at overfladeråd opstår i træ, som er udsat for høj fugtighed og er en langsom forløbende proces, der er begrænset til træets yderzoner.

Som tidligere nævnt kunne taksator ikke konstatere rådskader, der havde betydning for træets funktions- eller bæreevne i tagkonstruktion på hovedhus og i tilbygning kunne der ikke konstateres råd men alene vådt træværk pga. utæthederne i taget og for lidt fald på taghældning.

Skaderne er derfor ikke omfattet af den tegnede villaforsikring.

Vi skal i den forbindelse bemærke, at vores taksator på villaforsikringen den 10. marts 2011 har noteret, at han har henvist kunden til at anmelde partielle rådskader pga. kondens/manglende ventilation i diverse taglægter til ejerskifteforsikringen. Derudover har taksator blandt andet noteret, at der ikke kunne konstateres råd i side/tilbygning, men derimod kun vådt træværk, hvorfor dækning blev afvist.

Vi skal for god ordens skyld oplyse, at villaforsikringen har udbetalt erstatning på 172.345 kr. til fuld og endelig afgørelse for de anmeldte rådskader i badeværelse, køkkengulv og loft samt stuegulv.

B) Passivitet
Det er korrekt, at der desværre har været tale om lang sagsbehandlingstid, hvilket vi skal beklage. Vi må dog understrege, at der på intet tidspunkt er givet tilsagn om dækning af udgifter i relation til udskiftning af tagene, og vi har på intet tidspunkt godkendt udbedringsforslag eller tilbud på udbedringen.

Det er således vores opfattelse, at vores kunde ikke har haft en berettiget forventning om forsikringsdækning i et større omfang, end det der er meddelt ved vores afgørelse af sagen.

Den omstændighed at vores taksator ikke har afvist/delvis afvist dækning ved besigtigelsen, gør ikke at der med rette kan forventes erstatning for total udskiftning af tag.

Her skal vi for god ordens skyld ligeledes henvise til den manglende dokumentation for udgifterne i form af faktura og den omfattende planlagte renovering.

Generelt
Vi skal generelt beklage sagsbehandlingstiden hos vores ejerskiftetaksator i forbindelse med behandling af sagen på ejerskifteforsikringen.

Allerede ved første besigtigelse to dage efter anmeldelsen, som blev foretaget af bygningstaksatoren bar ejendommen præg af en total renovering, hvilket tydeligt fremgår af vedlagte billeddokumentation.

Dog må vi fastholde, at der ikke er givet dækningstilsagn eller godkendt reparationspriser, hvorfor vi ikke finder grundlag for at vores kunde skulle have en berettiget forventning om erstatning i denne størrelsesorden."

I brev af 18/9 2011 til nævnet har klageren hertil bl.a. bemærket:

"I mail dateret 2. marts 2010 klokken 20.41 til entrepriseafdelingen (bilag ... fra Tryg) fra assurandør ... står

- Renovering af Villa
- Tilbygning på 8 kvm.
- Ingen bærende vægge væltes.

Ovennævnte er jeg helt enig i, der mangler nogle punkter, som f.eks. renovering af garage med nyt tag.
I selve mailen, der sætter forsikringsforholdet i gang, er der intet om nyt tag hovedhus og tilbygning.

Tryg skriver 'af oplysninger fra vores assurandør fremgår det, at entreprisen omfatter nyt tag på hovedhus samt tilbygning på 8 kvm'
Ovennævnte må være på baggrund af det udaterede telefonnotat (bilag ... fra Tryg), som må være fra samme dato (2. marts 2010), da jeg i min kalender har noteret, at jeg har talt med assurandør ... den 2. marts 2010 aften vedr. vores renoveringsprojekt og en entrepriseforsikring.

I telefonnotatet står der 4 punkter

- Nyt tag,
- Hovedhus og tilbygning (8 kvm.)
- Isolering efter nygældende regler
- Nye vinduer

Ovennævnte 4 punkter harmonerer fint med,

- hvad der den 2. marts 2010, er sendt videre til Tryg på mail for etablering af entrepriseforsikring.

og

- hvad vi havde planlagt i vores renoveringsplan, inklusiv nyt tag på garagen.

...

Kommentarer til renoveringen af ...
I november/december 2009 købte vi huset, til- og fravalg af forbedringer/renovering var en løbende proces.
I perioden frem til overtagelsen af huset, fik vi af de tidligere ejere af huset lov til at komme i huset ad flere omgange, alene og med håndværkere for, at planlægge renoveringen af huset
Helt op til kort før overtagelsen blev der valgt til og fra i vores renoveringsønsker ud fra vores budget.
Umiddelbart før overtagelsen den 7. marts 2010 var renoveringsplanen:

1. 2 nye badeværelser, et på første sal og et i tilbygningen.
2. Nyt køkken i stueplan.
3. Vægge ud til skunk i soveværelse som det allerede var gjort på repos, svarende til ca. en meter af væg forneden.
4. Tilbygning på 8 kvadratmeter, hvor bestående tagkonstruktion skulle benyttes/udvides.
5. Nye døre og vinduer i stueplan.
6. Renovering af kælder med ny trappe
7. Renovering af garage med vinduer, døre, isolering, varme og nyt tag, da vi manglede to rum til hobby/kontor/værksted.
8. Gårdsplads ved hovedhus.
9. Terrasse i forlængelse af tilbygning.

Nedrivningen startede allerede den 7. marts.

Da vi opdagede rådskaderne i taglægterne på hovedhuset og fugtproblemer/fejlkonstruktion/rådskader i tagkonstruktion tilbygning, blev renoveringsplanen ændret til nyt tag hovedhus og tilbygning på bekostning af punkterne 6, 7, 8 og 9 i ovennævnte renoveringsplan.
Hvilket stemmer overens med at stillads først blev sat op i Weekenden den 13/14 marts 2010. Hvilket villaforsikringstaksator ... og ejerskifteforsikringstaksator ... kan bekræfte, da der ikke var sat stillads op ved besigtigelsen den 10. marts 2010, men der var sat stillads op ved besigtigelsen den 15. marts 2010.

Efterfølgende har vi valgt, da vi alligevel skulle låne flere penge, at sætte 2 kviste på, for at få mere lys på første sal, se billede fra Tryg dateret den 29. juli 2010."

Ved brev af 10/10 2011 til nævnet har selskabet hertil bl.a. anført:

"**A)**
Som svar på vores kundes spørgsmål om notat fra taksators besigtigelse den 15. marts 2010, skal vi oplyse, at et sådant notat ikke findes.

E)
Vi har fortsat ikke modtaget dokumentation for omfanget af den planlagte renovering ligesom der fortsat ikke foreligger faktura for det udførte arbejde og dermed det krav der er stillet."

Nævnet har fået forevist omfattende fotodokumentation af skadeomfanget fra klageren og selskabet.

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen 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.
...
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.

Af forsikringsbetingelserne for husejerforsikringen fremgår bl.a.:

"**7. Rådskade**

DÆKKER SKADER EFTER

RÅD
Råd beskrives som skader på træ, der skyldes svampe og/eller bakterier, som langsomt ødelægger træet. Rådskaden skal have betydning for træets funktions- eller bæreevne.
...
DÆKKER IKKE SKADER EFTER

OVERFLADERÅD
Skader, der skyldes overfladeråd.

Overfladeråd opstår i træ, som er udsat for høj fugtighed og er en langsom forløbende proces, der er begrænset til træets yderzoner.

"

Nævnet udtaler:

Tagkonstruktion hovedbygning

Efter det oplyste må nævnet lægge til grund, at klageren havde planlagt en omfattende renovering, der efter alt at dømme indebar fjernelse af husets indvendige konstruktion ud mod taget. På det foreliggende grundlag har nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets vurdering, hvorefter de konstaterede rådskader i tagkonstruktionen ville medføre en merudgift på under den for forsikringen gældende selvrisiko på 10.000 kr.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen endvidere ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for rådskader i henhold til villaforsikringen, da nævnet ikke anser det for bevist, at rådskaderne havde betydning for træets funktions- eller bæreevne. På denne baggrund finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Tagkonstruktion tilbygning

Tagkonstruktionens hældning har i tilstandsrapporten fået karakteren K3, og i noten er det angivet, at dette giver risiko for utæthed. Uanset at det mellem parterne er omtvistet, i hvilket omfang klageren havde planlagt at renovere tilbygningen, finder nævnet efter en helhedsvurdering af sagens oplysninger – herunder bemærkningen i tilstandsrappor-

ten og det oplyste om den bygningsmæssige kvalitet af tilbygningen - ikke at kunne kritisere, at selskabet har afvist de konstaterede forhold som dækningsberettigende.

Nævnet finder efter sin gennemgang af sagen endvidere ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for rådskader i henhold til villaforsikringen, da nævnet ikke anser det for bevist, at rådskaderne havde betydning for træets funktions- eller bæreevne. På denne baggrund finder nævnet ikke anledning til at kritisere selskabets afgørelse.

Køkkenafløb og regnvand til samme brønd.

Nævnet finder, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens basisdels forstand.

Endvidere finder nævnet, at klageren ikke har bevist, dels at der er tale om en ulovlig konstruktion, dels at han i givet fald ikke ville kunne opnå dispensation for hos myndighederne. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist, at forholdet er omfattet af "ekstrasikringen".

Herefter, og idet nævnet på det foreliggende grundlag herefter heller ikke har grundlag for at pålægge selskabet at betale for genhusningsudgifter, forøgede låneudgifter og svampeanalyseudgifter,

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson