Ankenævnet for Forsikring

899/12

Den 17. september 2012 blev i sag nr. 81.592:

xxxxxxxxxxx xxxx xxxxx xx
xxxxx xxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har tegnet villaforsikring i Tryg Forsikring A/S. De har desuden - i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom - tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i samme selskab. Der klages over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for en anmeldt svampeskade i den forsikrede ejendoms tagkonstruktion.

Selskabet har afvist at yde dækning over villaforsikringen med henvisning til, at skaden er konstateret før forsikringens tegning. Afvisningen af at yde dækning over ejerskifteforsikringen har selskabet begrundet med, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

Ifølge købsaftalen købte klagerne ejendommen med overtagelse den 1/5 2010. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 7/10 2009. Det fremgår af tilstandsrapporten, at ejendommen består af 2 bygninger: bygning A (beboelse) og bygning B (tilbygning). Bygning A er opført i 1934. Det er ikke angivet, hvornår bygning B er opført. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a.:

"**Bemærkninger**

	Ja	Nej	Bygning
1. Er der bygningsdele, som er gjort utilgængelige?	☐	☒	
2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges?	☒	☐	AB___

2. 81.592

Gulve under væg- til væg-tæpper på kældertrappen, vindfang, del af SV disponible rum samt gulve under fast belægning i SØ disponible rum, del SV disponible rum og køkken er ikke besigtiget. Tagflader, bygning A er ikke besigtiget grundet stor højdeforhold over terræn. Tagkonstruktionen er besigtiget på stige ved lem i gangareal og ca. ½-1 meters omkreds grundet manglende gangbro/pladsforhold. Tagkonstruktionen på bygning B er ikke besigtiget grundet loftet følger taghældningen. Der kan disse steder forekomme skader, der ikke er muligt at registrere.
…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**		
…			
	8. Tagkonstruktion		
	8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Rendjern er stedvis med rust.
	8.10 Undertag/understrygning	K2	Der er partiel nedbrydning i bræddeunderlag for tagpapbelægning.
	8.12 Isolering	K1	Isoleringsgranulat på loft er ujævnt og har derfor varierende kvalitet og isoleringsevne.
	8.16	K1	Der er områder med misfarvning på skorstenspiben. Note: Se i øvrigt sælgeroplysninger pkt. 8.3.
….			
B	**Beboelse - tilbygning**		
…			
	8 Tagkonstruktion		
	8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Tagpapdækning mangler tilpasning ved afdækningsprofil langs stern og vindskeder.
	8.3 Skotrender/inddækninger	K3	Inddækning mod beboelsesbygning A er ikke udført håndværksmæssigt korrekt.
	8.11 Ventilation	K3	Der er ikke tilstrækkelig udluftning af tagkonstruktionen.

…

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.
UN: Bør undersøges nærmere. (Der kan være en alvorlig skade: derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)

En **note** er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Af klageskemaet, som nævnet har modtaget den 22/11 2011, fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
Vi har anmeldt en omfattende svampeskade, konstateret i tagkonstruktionen i juli 2011 umiddelbart inden afslutningen af længerevarende genhusning i forbindelse med en ejerskifteforsikringssag. Selskabet afviser d. 16. august 2011 anmeldelsen pga. der i tilstandsrapporten er oplyst at; Der er partiel nedbrydning i bræddeunderlag for tagpapbelægning + der er ikke tilstrækkelig udluftning af tagkonstruktionen.

1.1 Forholdet vedr. partiel nedbrydning '8.10 Undertale/understrygning' er imidlertid klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten. Forholdet er karaktergivet K2 ('Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelen svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele.'). Skaden skulle rettelig have været karaktergivet K3 ('Beskriver skader, som vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt risikerer at medføre skader på andre bygningsdele'). Konkret risikerer bræddeunderlagets svigt

at medføre vandindtrængning i tagkonstruktionen med vandskader i lofter samt opfugtning af hele tagkonstruktionen, og næring til den konstaterede svamp.

1.2 Vedr. den utilstrækkelige udluftning af tagkonstruktionen har selskabet læst forkert i tilstandsrapporten. Det karaktergivne forhold vedrører bygning B og ikke bygning A. Det er bygning A som er angrebet af korkhat svamp (konstateret ved analyse udført af Teknologisk Institut, Bilag ..) og i denne bygning er der ingen forhold vedr. ventilation der har givet anledning til anmærkninger. Forhold vedr. bygning A's tag er beskrevet i tilstandsrapporten i særskilt afsnit på side 10 øverst, mens forhold vedr. bygning B's tag er beskrevet i nederste afsnit På side 11. Bygning A og bygning B har selvstændige og uafhængige tagkonstruktioner (se bilag …), og selskabet lægger således et forhold i en bygning til grund for en opstået skade i en anden bygning. Dette er åbenlyst forkert.

Derudover er der i tilstandsrapporten andre forhold vedr. tagkonstruktionen, som er klart forkert beskrevne og som har direkte indflydelse på den konstaterede svampeudvikling, disse er:
1.3 Vedr. '8.12 Isolering' anføres, at isoleringsgranulat på loft er ujævnt og har derfor varierende kvalitet og isoleringsevne. Dette forhold har fået karakteren K1 ('Beskriver skader, som ikke har indflydelse på bygningens eller bygningsdelens funktion'). Forholdet er klart forkert beskrevet, idet den indblæste isoleringsgranulat er så ujævnt fordelt, at det med stor sandsynlighed har medført tilstoppede og tildækkede luftindtag. Dette har direkte indflydelse på luftfugtigheden i tagrummet og vil kunne medføre skader på andre bygningsdele. Se foto taget 14.01.2011 (bilag …) der viser hvorledes isolering er blæst helt ud til stern og med nogen sandsynlighed forhindrer tilstrækkeligt luftindtag. Forholdet er klart forkert beskrevet, og skulle således have haft enten karakteren K3 eller UN.

1.4 Endvidere er en anmærkning '8.11 Ventilation' fraværende vedr. bygning A. Med den partielle nedbrydning af bræddeunderlag, samt det af den bygningssagkyndige konstaterede ujævne isoleringsgranulat in mente, burde forholdet have været tildelt karakteren K3 eller UN og er således klart forkert beskrevet.

1.5 Desuden er der ikke gjort anmærkninger til '8.8 Spær og lægter'. Den beskikkede bygningssagkyndige burde ligeledes og med samme begrundelser som ovenfor, have foretaget en fugtmåling eller blot have været opmærksom på fugtaftegninger på spærene. I det lys, kan fotodokumentationen udført af TRYG's taksator i forbindelse med dennes inspektion af tagrummet i januar 2011 vise sig at være interessant. Eget foto taget 14.01.2011 (bilag …) viser fugtaftegninger og skimmel på spærhoved og tænger. Forholdet burde have været K2 eller K3, afhængigt af om der kunne måles et forhøjet fugtindhold eller blot kunne konstateres fugtaftegninger, og forholdet er således klart forkert beskrevet. En fugtmåling i efteråret 2009 ville med nogen sandsynlighed have vist et forhøjet fugtindhold, hvis denne generelle vejrsituationen ikke var markant anderledes end den i efteråret 2010 (hvor tagrummet var meget opfugtet).

1.6 Selskabet afviser at yde forsikringsdækning med henvisning til, at skaden var kendt på forsikringstidspunktet. Vi mener, at vi med dokumentationen af de klart forkert beskrevne forhold og fejlagtige karaktergivninger i tilstandsrapporten anført i ovenstående punkt 1.1, 1.3, 1.4, 1.5 har tilbagevist dette og henviser til forsikringsbetingelsernes afsnit 4., pkt. 4.1. Disse understreger, at forsikringen ikke dækker en skade hvis denne er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre denne er klart forkert beskrevet. Vi gør samtidigt opmærksom på, at der er en afgørende forskel på, stedvis at skulle udskifte et partielt nedbrudt bræt og brænde nyt tagpap på (omkostning anslået mindre end kr. 10.000,-) og udskiftning af store dele af tagkonstruktionen, inkl. angrebne spær samt evt. nedtagning af lofterne, el arbejder, blikarbejder m.v.

(omkostning anslået op til kr. 500.000). Tilstandsrapporten har ikke givet os som købere et retvisende billede af husets tilstand; et længere genhusningsforløb / ejerskifteforsikringssag understøtter dette standpunkt.

Endvidere gør vi opmærksom på, at der i forbindelse med ejerskifteforsikringssagen foretoges besigtigelser af loftskonstruktionen af flere byggefagfolk et antal gange i 2010 og 2011, herunder arkitekter, ingeniører, beskikkede huseftersynskonsulenter samt forsikringsselskabets egen taksator, uden at konstatere svamp (se bilag A, B, C og D).

1.7 Bygningstaksator J. … henviser desuden til, at der i et antal lignende sager er truffet samme afgørelser i Ankenævnet for Forsikring og henviser specifikt til sags nr. 72066, 69004, 63878. Dertil har vi følgende kommentarer:

I sag nr. 72.066 omhandles en rådskade i kvist der i tilstandsrapporten er karaktersivet korrekt med K3. Dette forhold er således i modsætning til forholdene i vores tilstandsrapport ikke 'klart forkert beskrevet'.
I sag nr. 69.004 omhandles nedbrudt 1 på 2 træbeklædning i gavle. Dette forhold er karaktersivet korrekt med K2 (gavlbeklædning, sandsynligvis opsat på forskalling med afstand til spær, vil ikke medføre skader på andre bygningsdele). Dette forhold er således i modsætning til forholdene i vores tilstandsrapport ikke 'klart forkert beskrevet'.
I sag nr. 63.878 omhandles nedbrydning i garageport og nedbrudte kældervinduer. Disse forhold er karaktersivet korrekt med hhv. K1 (kosmetisk skade på port) og K2 (vinduet i den sandsynligvis tunge kælderydervæg kan næppe føre til skader på andre bygningsdele). Disse forhold er således i modsætning til forholdene i vores tilstandsrapport ikke 'klart forkert beskrevet'.
Derudover skal nævnes, at de involverede selskaber i ingen af de tre sager har forvekslet bygninger.

1.8 Grundlæggende er tilstandsrapporten misvisende og beskriver forhold klart forkert på en række punkter (til orientering er vedlagt bygningsrapport fra den igangværende ejerskifteforsikringssag, bilag …).
Vedr. taget i bygning A er tilstandsrapportens beskrivelse relativt 'ufarlig' og giver ikke et retvisende billede af tagets sande tilstand endsige de økonomiske konsekvenser skaderne ville medføre.
…
SVAR PÅ KLAGE
Vi får svar på vores klage fra TRYG v. K. … d. 11. november 2011 (korrespondance vedlagt samlet som bilag …). Vi finder at selskabets beskrivelse af sagen og hændelsesforløbet afviger væsentligt fra vores opfattelse, og der henvises til forhold der ikke har sammenhæng med sagen. I det følgende vore kommentarer hertil:

1.9 Vi har ved flere lejligheder gjort opmærksom på selskabets fejltagelse vedr. deres forveksling af bygning A og bygning B. Men der refereres fortsat til bygning B, som intet har med den aktuelle svampeskade at gøre.

1.10 Selskabet anfører (på side 2), at vi da vi bliver kontaktet af ekstern taksator T. … skulle have meddelt, at vi havde trukket anmeldelsen tilbage, da vi på det tidspunkt skulle være blevet gjort bekendt med at svampeskaden var nævnt i tilstandsrapporten. Det er ikke korrekt: på det tidspunkt vi bliver kontaktet af T. … har vi allerede nogle dage forinden fået selskabets afvisning (dateret 16. august) hvilket vi meddeler T.

T. forklarer for os, hvorledes de eksterne taksatorer henter deres assignments i TRYG's internetpulje, og det konkluderedes på den baggrund at selskabet blot endnu ikke havde nået at slettet sagen i puljen. Derfor besigtigede T. ikke vort hjem.

1.11 Selskabet skriver endvidere (også på side 2), at deres bygningstaksator E. … skulle have vejledt os til, at tage kontakt til vores villaforsikring hvis vi var af den opfattelse at der var svamp i tagrummet, og at han ikke forholdt sig til om der var svamp i taget eller ej. Det står i klar modsætning til vores opfattelse af hans inspektion, som udelukkende blev iværksat fordi vi i forbindelse med en voldsom skimmelopblomstring i vort hjem, gerne ville have fastslået om der også var svamp i taget. E. skønnede, at eksterne konsulenter (f.eks. svampeeksperter fra Teknologisk Institut) blot ville fordyre og forhale processen og at han selv ville være i stand til at foretage en vurdering af om der var svamp i taget eller ej. E. meddelte os på baggrund af sin inspektion, at han vurderede, at der ikke var alvorlige forhold i spil i tagkonstruktionen, og at opfugtningen i bræddeunderlaget kunne skyldes et pludseligt vejrskifte og heraf følgende kondensering, og at vi desuden ved at udskifte loftslemmen kunne forhindre opstigning af varm luft i at nå loftrummet og kondensere her. Vi var således på baggrund af taksatorens konklusion forvissede om, at vort tag ikke var angrebet af svamp. At E. jf. K. ikke skulle have forholdt sig til de aktuelle forhold i tagkonstruktionen er simpelthen ikke korrekt. Og vi synes, at påstanden om, at selskabets taksator ved en inspektion af tagkonstruktionen for svamp, ikke skulle have forholdt sig til netop svamp i tagkonstruktionen er mærkværdig og selvmodsigende. Inspektionen havde kun et formål, nemlig at konstatere om vi havde svamp i taget eller ej, og netop fordi selskabets taksator ikke konstaterede svamp foretog vi os ikke yderligere. Det er i øvrigt nyt for os, at han skulle have rådet os til at gå videre til vores Villaforsikring. Tværtom gik vi ingensteds, fordi E. forsikrede os om, at der ikke var noget graverende i taget.

1.12 Skrivelsen rundes af med en bemærkning om, at der går mere end et år fra vi overtager ejendommen til vi anmelder skaden, og at det er forventeligt at en skade udvikler sig, hvis ikke der foretages indsatser der begrænser den, og selskabet er i øvrigt ikke bekendt med at der er foretaget tiltag af den art.
Vi skal gøre opmærksom på, at vi flytter ind i ejendommen i april 2010 og at vi umiddelbart herefter opdagede en række fejl i huset, som ikke var nævnt i tilstandsrapporten. Vi kontakter flere ingeniører som gennemgår huset og der udfærdiges en rapport på 190 sider som dokumenterer ulovlige og farlige forhold vedr. især kloak, vandinstallation, fjernvarme og el-installationen. For at understrege karakteren af forholdene, og uden anden sammenhæng i øvrigt, skriver den involverede el-ingeniør eksempelvis, at 'installationen i yderste konsekvens er livsfarlig'. Rapporten udarbejdes i perioden maj-juli og en dialog indledes med TRYG som anerkender skaderne. Det er bl.a. i denne periode at også tagrummet besigtiges af flere byggefagfolk som ikke konstaterer svamp. I samarbejde med TRYG laves aftale med rådgivende ingeniørfirma S. … ApS om at udarbejde udbudsmateriale til licitation på sagen som udfærdiges i efteråret 2010. Licitation afholdes i slutningen af januar 2011 og vi genhuses i februar. I august flytter vi tilbage til vores bolig efter endt skadesudbedring. Der er derfor en nøje sammenhæng mellem længden af perioden hvori den ukendte svampeforekomst får lov at udvikle sig, selskabets behandlingstid, skadesudbedringerne og byggearbejderne på vores bolig. Da vi ikke ved erhvervelsen af ejendommen på baggrund af en misvisende tilstandsrapport var bekendt med, at der skulle være graverende forhold i tagkonstruktionen, mener vi at udviklingen i svampeangrebet tillige er omfattet af forsikringen.

1.13 Kvalitetskonsulent K. henviser desuden til, at der i et antal lignende sager er truffet samme afgørelser i Ankenævnet for Forsikring og henviser som tidligere specifikt til sags nr.

69.004, 63.878, men i stedet for 72.066 nu til sag 75.721. Dertil har vi følgende kommentarer:
Vedr. sag nr. 69.004 og 63.878 har vi de samme bemærkninger som tidligere.
I sag nr. 75.721 omhandles vandskader og råd som tilsyneladende ikke omhandler forkert beskrevne forhold, men forskellige udgaver af en tilstandsrapport. Disse forhold er således i modsætning til forholdene i vores tilstandsrapport ikke 'klart forkert beskrevet'. Endvidere var der i pågældende sag taget forbehold i forsikringsdækning, hvilket der ikke er i vore forsikringers tilfælde.
Og ej heller i denne sag har det pågældende selskab forvekslet bygninger.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
Hverken i vores villaforsikring eller ejerskifteforsikring nævnes der forbehold eller undtagelser i dækning vedr. svamp og da vi ikke gennem tilstandsrapporten har kunnet danne os et retvisende billede af husets tilstand på baggrund af de klart forkert beskrevne forhold vil vi:
2.1 At selskabet foranlediger eksterne / uvildige svampeeksperter til at dokumentere omfanget af skaderne gennem direkte inspektion (f.eks. Teknologisk Institut eller lign. virksomhed).
2.2 At selskabet påtager sig at etablere den fornødne ventilation i taget i bygning A.
2.3 At selskabet påtager sig at udskifte angrebne spær.
2.4 At selskabet påtager sig at udbedre bræddeunderlag for tagpap, de steder hvor det er mere end blot 'partielt nedbrudt' - prøverne til Teknologisk Institut blev nedtaget blot med fingrene som værktøj (se fotos i bilag …).
2.5 At selskabet påtager sig at udbedre følgeskader forbundet med ovenstående, herunder nedtagning af lofter, el arbejder, blikarbejder / inddækninger m.v.
2.6 At selskabet påtager sig at udbedre skader som følge af svampe samt følgeskader opstået i perioden fra overtagelse af ejendommen til dato.
2.7 At selskabet påtager sig udgifterne til de eksterne fagfolk og eksperter som vi selv har bekostet, og som har dokumenteret de faktiske forhold som vi ikke har kunnet læse os til i tilstandsrapporten, og som har bistået os i udarbejdelsen af nærværende klageskema."

Heroverfor har selskabet i brev af 5/12 2011 til nævnet bl.a. anført:

"Der er tale om, at vores kunde er utilfreds med, at vi på villaforsikringen har afvist at dække svampeskade i bræddeunderlag i tagkonstruktion, da det er nævnt i tilstandsrapport for ejendommen, at der er partiel nedbrydning i bræddeunderlag for tagpapbelægning.

Endvidere er vores kunde utilfreds med, at vi har afvist at dække forholdet på ejerskifteforsikringen, da dette er nævnt i tilstandsrapporten.

Der er tale om villaforsikring med betingelsesnummer 0805 forsikringen er tegnet hos os pr. 19. marts 2010. Ejerskifteforsikringen har betingelsesnummer 0702 og er indtegnet hos os pr. 19. marts 2010.

Da der er tale om klage på både villaforsikring og ejerskifteforsikring redegør vi for hver enkel forsikring.

Ejendommen
Der er tale om en ejendom fra 1934 opført i gængs byggeskik. Vores kunde har overtaget ejendommen den 19. marts 2010.

Villaforsikring

7. 81.592

Den 27. juli 2011 anmelder vores kunde telefonisk til villaforsikringen, at der er konstateret svamp i tagkonstruktionen i bygning A, samt at der er tale om Korkhat. På baggrund af anmeldelsen, anmodede vi en taksator om at foretage besigtigelse af ejendommen.

Da vores kunde ikke var blevet kontaktet af taksator ringede han den 2. august 2011 og rykkede for besigtigelse af skaden. Vi sendte den 4. august 2011 sagen til ekstern taksator og bad ham om, at foretage besigtigelse af ejendommen.

Vores kunde havde dog også den 3. august 2011 haft talt med kontortaksator J. …, og det aftales i den forbindelse at vores kunde skal indsende diverse bilag til taksator. Kontortaksator J. modtog den 8. august 2011 bilag fra vores kunde i form af billeder, tilstandsrapport, rapport fra Teknologisk institut samt tegninger.

På baggrund af de modtagne bilag meddelte taksator i brev af 16. august 2011, at skaden ikke er dækket af forsikringen da det i tilstandsrapporten er oplyst; Der er partiel nedbrydning i bræddeunderlag for tagpapbelægning + der ikke er tilstrækkelig udluftning af tagkonstruktionen. Der kan derfor ikke ydes forsikringsdækning med henvisning til, at skaden var kendt på tegningstidspunktet jf. tilstandsrapporten. Til orientering vedlagde taksator kendelser i lignende sager fra Ankenævnet, hvor der er truffet samme afgørelse, 72.066, 69.004 og 63.878.

Desværre får kontortaksator ikke givet besked til vores eksterne konsulent om, at han har afvist skaden, og kunden bliver derfor kontaktet af vores eksterne konsulent. Da han ringer til vores kunde for at aftale et mødetidspunkt, oplyser kunden, at anmeldelsen er trukket tilbage, da de var blevet gjort bekendt med, at det anmeldte forhold var omtalt i tilstandsrapporten. Skaden bliver derfor ikke besigtiget af vores eksterne taksator.

I forbindelse med anmeldte forhold på ejerskifteforsikringen holdt vores ejerskiftetaksator E. møde med vores kunde den 21. januar 2011 og blev i den forbindelse spurgt af vores kunde, om han ville kikke på tagkonstruktionen, da vores kunde mente der var fugtigt og muligvis også svamp i konstruktionen.

Vores ejerskiftetaksator oplyser, at han orienterede vores kunde om, at det var hans opfattelse, at konstruktionen var i en forventelig stand for en ca. 75 år gammel tagkonstruktion af denne type.

Endvidere oplyste vores ejerskiftetaksator til vores kunde, at hvis det var vores kundes opfattelse, at der var svamp i tagkonstruktionen, skulle det anmeldes til villaforsikringen. Vores taksator tog ikke stilling til om der var svamp i tagrummet, eller om det eventuelt kunne være dækket af villaforsikringen.

Vores vurdering
Det fremgår blandt andet af forsikringsbetingelsernes side 10, at forsikringen dækker aktive angreb af svamp, der nedbryder træværk. Angrebet skal være konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

Derudover fremgår det af forsikringsbetingelsernes side 11, at forsikringen 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. Angrebet skal være konstateret og anmeldt i forsikringstiden.

Tilstandsrapporten er udarbejdet den 7. oktober 2009, og vores kunde overtager ejendommen den 19. marts 2010.

Indledningsvis skal vi oplyse, at vi godt er klar over, at det alene for bygning B er anført i tilstandsrapporten, at der ikke er tilstrækkelig udluftning af tagkonstruktionen.

Af tilstandsrapporten under bygning A fremgår det med karakteren K2, at der er 'partiel nedbrydning i bræddeunderlag for tag papbelægning'.

Vores kunde anmelder ca. 1 år og 4 måneder efter overtagelse af ejendommen, at der er svampeskade i brædder i tagkonstruktionen.

Vi har overfor vores kunde afvist at dække det anmeldte svampeangreb, da angrebet er beskrevet i tilstandsrapporten, som er udarbejdet den 7. oktober 2009, og dermed er konstateret før villaforsikringen trådte i kraft den 19. marts 2010.

Det er uden betydning for villaforsikringen, hvilken karakter der er givet i tilstandsrapporten, da byggesagkyndige klart har skrevet, at der er partiel nedbrydning af bræddeunderlaget.

Nedbrydning er en samlebetegnelse for, at bræddeunderlaget ved besigtigelsestidspunktet var svækket, og det kan være af enten råd, svamp eller andre trænedbrydende forhold.

Ud fra det foreliggende er det således fortsat vores opfattelse, at forholdet omkring nedbrydningen af bræddeunderlaget har været nævnt i tilstandsrapporten, og da nedbrydning er en samlebetegnelse for svamp, råd eller lignende er den konstaterede svampeskade omfattet af denne beskrivelse.

Siden udarbejdelsen af tilstandsrapporten eller vores kundes overtagelse af ejendommen er der ikke foretaget reparationer eller begrænsninger af nedbrydningerne i tagkonstruktionen, hvorfor disse vil have udviklet sig løbende og derfor naturligt vil have forårsaget en kraftig nedbrydning.

Vi må fastholde, at den anmeldte svampeskade i bræddeunderlaget ikke er dækket af villaforsikringen, da denne er konstateret før tegning af forsikringen.

Vi henviser i øvrigt til ankenævnskendelser nummer 63.878, 69.004, 72.066 og 75.721.

Ejerskifteforsikringen
I relation til ejerskifteforsikringen kan det konstateres, at den bygningssagkyndige i sin tilstandsrapport blandt andet har oplyst, at tagflader på bygning A ikke er besigtiget grundet stor højdeforhold over terræn, samt at tagkonstruktionen er besigtiget fra stige ved lem til gangarealer og 1-1½ meters omkreds, grundet manglende gangbro/pladsforhold.

Uagtet dette har den bygningssagkyndige i sin tilstandsrapport lavet følgende anmærkning:

8. Tagkonstruktion

8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Rendjern er stedvis med rust.
8.10 Undertag/understrygning	K2	Der er partiel nedbrydning i bræddeunderlag for tagpapbelægning.
8.12 Isolering	K1	Isoleringsgranulat på loft er ujævnt og har derfor varierende kvalitet og isoleringsevne.

Disse anmærkninger er udarbejdet næsten 2 år forud for kundens anmeldelse af forholdet omkring svamp i tagkonstruktionen.

9. 81.592

Nedbrydning er en samlet betegnelse for råd og svampeangreb, som svækker/nedbryder træværk, og det er fortsat vores opfattelse, at vores kunde forud for handlens indgåelse er blevet adviseret om, at der var nedbrydning af tagkonstruktionen.

Forholdet er beskrevet med karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, der indebærer at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Det er således fortsat vores opfattelse, at vores kunde forud for købet af ejendommen var adviseret om, at tagkonstruktionen var under nedbrydning, og at vores kunde kunne have taget dette med i betragtningerne om, hvorvidt ejendommen skulle købes, og i givet fald til hvilken pris.

I den forbindelse henledes opmærksomheden på, at den bygningssagkyndige netop har gjort opmærksom på, at taget ikke kunne besigtiges, samt at tagkonstruktionen kun kunne besigtiges i relativt lille omfang.

Disse kommentarer, sammenholdt med beskrivelsen omkring nedbrydningen har efter vores opfattelse være tilstrækkeligt til, at vores kunde burde have indset, at der var tale om nedbrydning i tagkonstruktionen.

Af vores kundes klage fremgår det, at kunden iværksætter en del udbedringsarbejde; men der er tilsyneladende ikke i forbindelse med disse udbedringsarbejder påbegyndt nærmere undersøgelse eller udbedring af nedbrydningen i taget.

Når der er tale om alvorlige skader, bør der sættes ind med udbedringen af disse, da skaderne ellers vil kunne udvikle sig yderligere.

Vores kunde er af den opfattelse, at karakteren på forholdet ikke skulle have været en K2'er; men den skulle have haft karakteren K3.

I den forbindelse henvises til, at det ikke er karakteren alene, der fastlægger, om forholdet er eller ikke er klart forkert beskrevet. Den beskrivelse, der føler med karaktergivningen, skal endvidere inddrages i vurderingen, og det er fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

At forholdet eventuelt har udviklet sig gennem de næsten 2 år, der er gået siden udarbejdelsen af tilstandsrapporten og anmeldelsen fra kunden, er ikke usædvanligt.

Vores kunde har endvidere i sin klage til Ankenævnet anført, at beskrivelsen af den indblæste granulatisolering skulle være klart forkert.

Vores kunde er således af den opfattelse, at denne ekstraisolering med stor sandsynlig skulle have medført, at ventilationen i loftsrummet ikke skulle være tilstrækkeligt, hvilket skulle medføre en forøget fugtighed i loftsrummet.

Indledningsvis er det vores opfattelse, at vores kunde ikke har løftet sin bevisbyrde for, at isoleringen har medført en tilstopning og tildækning af ventilationen.

I den forbindelse må vi henvise til Forsikringsaftaleloven § 22, hvoraf det fremgår, at det er forsikringstageren, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettiget forhold.

Uagtet om det måtte dokumenteres, at den indblæste isolering har tilstoppet udluftningen er det vores opfattelse, at vores kundes opmærksomhed forud for handlens indgåelse har været henledt på, at tagkonstruktionen var under nedbrydning, og en eventuel tilstopning af ventilationen kan således ikke medføre, at forholdet omkring nedbrydningen af taget er omfattet af ejerskifteforsikringen .

I tilstandsrapporten er det oplyst, at:

8.12 Isolering	K1	Isoleringsgranulat på loft er ujævnt og har derfor varierende kvalitet og isoleringsevne.

Vores kundes opmærksomhed har således forud for handlens indgåelse været henledt på, at der kunne være problemer med den indblæste isolering, idet denne ligger ujævn og derfor har varierende kvalitet og isoleringsevne.

Hvis vores kunde kan dokumentere, at isoleringsgranulatet har stoppet for ventilationen i loftsrummet er det vores opfattelse, at dette forhold naturligt, og reelt uden ekstraomkostninger, vil blive udbedret i forbindelse med udbedringen af det nedbrudte tag.

Vores kunde vil således ikke lide et økonomisk tab ved udbedringen af forholdet, hvis det måtte konkluderes, at granulatet lukker for ventilationen."

Hertil har klagerne i brev af 13/12 2011 til nævnet bemærket:

"Indledningsvist ønsker vi at præcisere, at vores klage ikke handler om, at forsikringsselskabet ikke vil dække partiel nedbrydning i bræddeunderlag, men det omfattende svampeangreb der er i gang i hele tagkonstruktionen, herunder spær, med alle de følgeskader der er forbundet hermed. Angrebet har ikke *partiel* karakter (pkt. 8.10 i tilstandsrapporten, K2), og der henvises til billeder i tidligere fremsendt bilag … rapport fra Teknologisk Institut. Billederne viser et voldsomt svampeangreb som ikke kan ses fra loftslemmen, men kun ved at man kravler ind i selve tagrummet. Selskabet skriver i øvrigt i forbindelse med dette og andre bilag, at kontortaksator J. modtog disse fra os 8. august. Det er ikke korrekt, da bilagene blev sendt digitalt pr. E-mail 3. august, samme dag som undertegnede havde talt med J., og vi rykkede igen skriftligt 6. august (se vedlagte bilag …).

<u>Villaforsikring</u>
Vedr. Villaforsikringen skal vi bemærke, at det i forbindelse med ejerskifteforsikringstaksator E.'s inspektion af tagrummet er korrekt, at han udtrykte at taget var i en helt almindelig stand. Men også at han understregede at der ikke var noget graverende i form af svamp i taget. E. rådede os specifikt til at få udskiftet vores loftlem, således der ikke kom varm luft op i tagrummet der kunne kondensere her inden det kunne bortventileres; og var således opmærksom på den ventilationsproblematik, som ikke er nævnt i tilstandsrapporten. I den forbindelse kan det være interessant at få forelagt de to billeder han tog fra tagrummet, henholdsvis mod øst og mod nord, med henblik på at få dokumenteret forholdene på dagen for inspektionen. Vi vedlægger eget foto taget umiddelbart efter skimmelopblomstringen (vedlagt som bilag …) fra november 2010. Billedet viser et meget opfugtet undertag, der idet det er vådt på hele fladen må skyldes kondensering / utilstrækkelig ventilation og ikke blot et hul i taget. Dette foto dokumenterer således utilstrækkelig ventilation i tagkonstruktionen - et i tilstandsrapporten *klart forkert beskrevet forhold,* idet det slet ikke er nævnt.

Vi ser os i øvrigt ikke i stand til at vurdere om det er ejerskifte- og/eller villaforsikringen der skal bringes i spil. Det er helt evident, at der er nye svampeforekomster, men det er også

sandsynligt at noget er af ældre dato vurderet ud fra omfanget af svampeskaderne (se bilag …).

I svaret fra TRYG fremgår det endvidere, at selskabet godt er klar over at det kun er i bygning B og ikke i den angrebne bygning A der er beskrevet utilstrækkelig ventilation. Det er første gang vi ser, at selskabet gør op med en del af deres egen begrundelse for det indledende afslag.

Vi har ingen fornemmelse af, om det er uden betydning for selskabet, hvilken grad en skade har. Men vi har en klar fornemmelse af, med en beskikket huseftersynskonsulents ord i ryggen, at svampeskaden ikke er en K2 eller blot *partiel* (se bilag …) og at tilstandsrapporten ikke har givet et retvisende billede af husets tilstand (se bilag …). Vi gør opmærksom på, at vi har været genhuset gennem længere tid pga. netop skjulte skader, store og små, hvorfor tilstandsrapporten næppe kan påstås at have givet et fulddækkende billede af husets tilstand.

Endvidere skriver selskabet, at det er naturligt at skaden vil udvikle sig og forårsage en kraftig nedbrydning. Dette er imidlertid kun korrekt, hvis vækstbetingelserne er til stede, helt konkret i vort tilfælde at der er et fravær af ventilation i bygning A's tagkonstruktion (ej beskrevet i tilstandsrapporten). Og det er under ingen omstændigheder korrekt at skaden vil sprede sig til andre bygningsdele, medmindre forholdet (partielt nedbrudt bræddeunderlag) ikke var en K2 men et K3 eller UN forhold.

Ejerskifteforsikring

Vedr. Ejerskifteforsikringssagen skriver TRYG i deres svar, at de fortsat er af den opfattelse at vi med tilstandsrapporten var korrekt adviseret og kunne have taget skaderne i betragtning, da vi handlede huset og til hvilken pris. Vi synes, at det er en selvmodsigelse, når ejerskifteforsikringens egen taksator ved sin inspektion åbenbart ikke selv har kunnet konstatere svamp. Endsige har de andre byggefagfolk der har inspiceret tagkonstruktionen. Vi mener, at vi med tilstandsrapporten med rette kan siges, at have været orienteret om, at kunne påregne udgifter i forbindelse med udbedringsarbejder partielt i bræddeunderlag og tagpap (måske i størrelsesordenen kr. 10.000,-), men ikke udskiftning af hele tagkonstruktionen, med spær, lofter etc. (anslået op til kr. 500.000,-).

Selskabet noterer endvidere, at vi iværksætter en del udbedringsarbejder på huset, men tilsyneladende ikke nogen nærmere undersøgelse af taget eller udbedringsarbejder i forbindelse hermed. Det mener vi ikke er korrekt - og faktisk en noget besynderlig påstand - da ejerskifteforsikringens egen taksator jo netop på vores foranledning undersøgte taget, da han vurderede at de af os foreslåede eksterne konsulenter blot ville forhale og fordyre processen. Her forinden havde vi i forbindelse med skimmelopblomstringen i efteråret 2010 endvidere en dialog med … Kommune angående problemerne, se skrivelse af 13. januar 2011 (bilag …). Vi rådførte os telefonisk med arkitekt C. … om hvorledes loftet (og den ovenliggende konstruktion) skulle inspiceres, og blev foreslået at dette blev gjort ved partielt at nedtage en del af loftet for et kunne besigtige konstruktionen nedefra, de steder der var utilgængelige ovenfra. I forbindelse med E.'s inspektion af tagkonstruktionen forelagde vi dette for ham, men han replicerede, at det var kommunen ikke bemyndiget til at kræve. Vi godtog E.'s ord, og var vel mest af alt blot glade for at han havde konstateret at vi ikke havde svamp i taget. I bakspejlet kan man dog med nogen ret sige, at TRYG via deres taksator modsatte sig den nødvendige inspektion som vi nu klandres for ikke at have gennemført. I øvrigt har vi selv udført en undersøgelse af taget, og konstateret endnu en i tilstandsrapporten ikke beskrevet K3 fejl (8.1 Tagbelægning/rygning) i taget som TRYG's taksator har anerkendt og dækket (se bilag …), og som selskabet således også må være bekendt med.

Vi finder desuden, at der mellem linjerne rettes en kritik mod os for ikke at have været agtpågivende nok i forhold til mulige problemer. Den kritik finder vi ikke er rimelig idet vi konsekvent og med stor grundighed har undersøgt skader og mulige problemstillinger. Vi har brugt mange penge på undersøgelser og skadesudbedringer og 75 % af samtlige forhold i tilstandsrapporten, kosmetiske såvel som alvorlige, er nu undersøgt til bunds, er udbedret eller ved at blive det. Således har vi vedr. bygningernes tage eksempelvis inspiceret det utilstrækkeligt ventilerede tag i bygning B (8.11, K3) nedefra (og i øvrigt fundet det tørt og sundt, se bilag …), har fået udført inddækningsprofil mod bygning A (8.3, K3, se bilag …), og har fået udført småreparationer på taget (se bilag …), har tætnet loftkonstruktionen med ny loftslem efter E.'s anbefaling. De problemstillinger vi således har været bekendt med, har vi adresseret, hvorimod vi ikke har gjort noget for at løse de skader (specifikt manglende ventilation bygning A) som vi ikke var bekendt med, og som har givet næring og liv til et skjult svampeangreb som hverken vi eller TRYG via deres taksator var bekendt med.

Selskabet skriver endvidere, at de er af den opfattelse at forholdet ikke er klart forkert beskrevet, idet det ikke alene er karakteren der fastlægger dette. Vi har igen rettet henvendelse til beskikket bygningssagkyndig Aa. … som udtrykker at flere af "disse manglende angivelser er en meget stor fejl" (se bilag …), og vi er af den opfattelse at forholdet/forholdene er klart forkert beskrevet.

I skrivelsen fremføres det desuden, at vi ikke har løftet bevisbyrden for at den indblæste isoleringsgranulat skulle have forhindret ventilation. I den forbindelse har vi via ingeniør S. … fået udfærdiget et dokument (bilag …) der beskriver udførelsen vedr. ekstraisoleringen - der står bl.a. at 'Isoleringen er ført ud i kværket, de fleste steder op mod underlagsbrædderne og ventilationsåbningerne langs tagfoden er således dækket'. Endvidere skrives det 'Den manglende viden om udluftning af tagrum i forbindelse med efterisolering af loftet, samt den hermed sænkede temperatur i tagrummet, har afstedkommet at tagrummet nu står som en ikke korrekt udført konstruktion.' samt 'Taget er utilstrækkeligt ventileret, og som direkte følge heraf er der dannet svampevækst'. Årsagssammenhængen vedr. den manglende ventilation må således være dokumenteret som et forhold der skulle have været karaktergivet K3 eller UN, idet denne har afstedkommet betingelser for svampeskaden der nu har spredt sig til andre bygningsdele.

Selskabet bemærker endvidere, at selv hvis sammenhængen mellem den utilstrækkelige ventilation og den indblæste isoleringsgranulat, skulle blive dokumenteret da kan forholdet ikke være dækket af ejerskifteforsikringen, da forholdet var kendt inden handlens indgåelse. Igen skal vi understrege, at det nu må være påvist, at en hel del afgørende forhold vedrørende taget er klart forkert beskrevet vedr. isolering (K?), ventilation (K3/UN), opfugtning af spær (K2/K3), svamp i tagkonstruktion (K3), fravær af rygningspap (UN).

Afslutningsvis anfører selskabet, at vi via tilstandsrapporten er blevet gjort opmærksom på at isoleringen ligger ujævnt og har varierende kvalitet (K1, og at vi i forbindelse med udbedringsarbejderne reelt ikke vil lide et økonomisk tab ved udbedringen af dette forhold også. Til dette skal vi gøre opmærksom på, at der for at skaden skal kunne udbedres, skal etableres vindbremse i kværket ud mod sternen i hele husets omkreds (for at forhindre vind i at komme ind under isoleringen samt forhindre isolering i at stoppe ventilationen), og at dette kun lader sig gøre ved at nedtage bræddeunderlag og tagpap i de yderste 2 meter, svarende til 64 % af tagets samlede areal. Det skal bemærkes at den partielle nedbrydning ikke er konstateret i dette område. Det er derfor ikke korrekt, at vi ikke vil lide et økonomisk tab. Og det kan kun være korrekt under forudsætning af, at man anerkender at den partielle nedbrydning af bræddeunderlaget ikke er *partiel,* men *total.)* K1 'beskriver mindre alvorlige skader, som ikke har nogen indflydelse på bygningsdelens eller bygningens funktion', jf. Håndbog for beskik-

kede bygningssagkyndige.) - med de konsekvenser isoleringen har haft for huset, synes karakteren ikke umiddelbart at matche de faktiske forhold.

Det er vores grundlæggende opfattelse at selskabet negligerer betydningen af tilstandsrapportens flere klart forkert beskrevne forhold, og at skaderne derfor må være dækningsberettigede. Har forsikringsselskabet behov for yderligere dokumentation, kan taget evt. skæres op udvalgte steder for en nærmere inspektion."

Selskabet har i brev af 12/1 2012 til nævnet anført:

"**Villaforsikringen**
I forbindelse med anmeldte forhold på ejerskifteforsikringen holdt vores ejerskiftetaksator E. møde med vores kunde den 21. januar 2011 og blev i den forbindelse spurgt af vores kunde, om han ville kikke på tagkonstruktionen, da vores kunde mente der var fugtigt og muligvis også svamp i konstruktionen.

Vores ejerskiftetaksator oplyser, at han orienterede vores kunde om, at det var hans opfattelse, at konstruktionen var i en forventelig stand for en ca. 75 år gammel tagkonstruktion af denne type i relation til ejerskifteforsikringen.

Endvidere oplyste vores ejerskiftetaksator til vores kunde, at hvis det var vores kundes opfattelse, at der var svamp i tagkonstruktionen, skulle det anmeldes til villaforsikringen. Vores taksator tog ikke stilling til om der var svamp i tagrummet, eller om det eventuelt kunne være dækket af villaforsikringen. Vi vedlægger til orientering kopi af de billeder vores taksator tog ved besigtigelsen.

Uanset hvad der er årsagen til den konstaterede nedbrydning i tagkonstruktionen må vi fastholde, at den anmeldte svampeskade ikke er dækket af villaforsikringen, da denne er konstateret før tegning af forsikringen.

Ejerskifteforsikringen
Anmærkninger i tilstandsrapporten om, at der er nedbrydning i bræddeunderlag er udarbejdet næsten 2 år forud for kundens anmeldelse af forholdet omkring svamp i tagkonstruktionen.

Nedbrydning er en samlet betegnelse for råd og svampeangreb, som svækker/nedbryder træværk, og det er fortsat vores opfattelse, at vores kunde forud for handlens indgåelse er blevet adviseret om, at der var nedbrydning af tagkonstruktionen.

Forholdet er beskrevet med karakteren K2, der beskriver alvorlige skader, der indebærer at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid.

Når den bygningssagkyndige giver en bygningsdel karakter, gives denne på grundlag af en vurdering set i forhold til tilsvarende ejendomme af samme alder og vedligeholdelsesstand.

Karakteren skal derfor gives ud fra en sammenligning med en tilsvarende tagkonstruktion fra 1934. På baggrund af dette er det vores vurdering, at det anmeldte forhold ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, og at det har været muligt, at tage forholdets reelle omfang, karakter og betydning i betragtning ved købet af ejendommen. Tilstandsrapporten anfører netop, at der er partiel nedbrydning i bræddeunderlag for tagpapbelægning. Det er derfor vores opfattelse, at vores kunde er blevet korrekt oplyst om skaderne på tagkonstruktionen.

Henset til forsikringsbetingelsernes afsnit 4.1, kan de konstaterede forhold ikke anses som værende klart forkert beskrevet, hvorfor det fastholdes, at det anmeldte forhold ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Endvidere er tilstandsrapporten udarbejdet den 7. oktober 2009 og ejendommen er overtaget 19. marts 2010 og forholdet er anmeldt til os den 21. juli 2011. Der er således gået næsten 2 år fra tilstandsrapportens udarbejdelse til anmeldelse af forholdet, og der ses ikke i denne periode at være foretaget udbedring af de i tilstandsrapporten anførte skader på tagkonstruktionen.

At svampeangrebene har udviklet sig gennem de næsten 2 år, der er gået siden udarbejdelsen og tilstandsrapporten, er ikke usædvanligt.

Korkhat
Af BYGERFA erfaringsblad (29) 03 12 28 fremgår, at forekomsten af korkhat fremkommer i tagtømmer (nåletræ), især under sort tagpap og i udendørs træværk, fx udragende bjælkeender, vindskeder, trapper og gelændere, syd- til vestvendte mørke facader.

De foretrukne vækstbetingelser er 30-35 °C og høj træfugtighed, 30-50 %, men korkhat tåler meget store udsving i temperatur (op til 70 °C) og træfugtighed.

Korkhat er overordentlig modstandsdygtig over for udtørring, men ved træfugtighed under 15 % går væksten dog i stå.

Nedbrydningsform viser sig i form af brunmuld med små/mellemstore sprækkeklodser. Svampeangrebet udvikler sig ofte i midten af træet, hvor udtørringen er mindst.

Overfladen kan være intakt meget længe. Når de synlige tegn på angreb ses, er skaden i træets indre ofte betydelig."

Klagerne er kommet med yderligere bemærkninger i breve af 17/1 og 15/2 2012.

I forlængelse heraf har klagerne i brev af 20/2 2012 til nævnet supplerende anført:

"Vi har netop modtaget en kopi af en tidligere tilstandsrapport for ejendommen … udført 26.10.2007. Denne rapport er omtrent to år ældre end den gældende tilstandsrapport som er udarbejdet 07.10.2009.

I denne er der afvigelser fra den gældende rapport, hvoraf følgende skal fremhæves (alle på side 2:3), på bilagene er disse highlightet med grøn:

8.5 Udvendigt træværk ved tag	K2 Stern på karnap stedvis under nedbrydning
8.6 Tagrender/tagnedløb	K3 Revne nederst i nedløb på NV-hjørne. Note: Risiko for vandindtrængen i kælder.
8.10	UN Stedvise fugtaftegninger på bræddeunderlag for tagpap. Note: Tag bør tjekkes for eventuelle utætheder.

Disse forhold har ikke fået anmærkninger i den gældende tilstandsrapport. Og da der ikke ses udbedringer, andre end dem vi selv har iværksat, må disse fortsat være til stede. Det vil

sige, at der udover de forhold som vi i tidligere korrespondancer har dokumenteret er *klart forkert beskrevne* i den gældende tilstandsrapport, kan føjes yderligere tre forhold til i rækken af dokumenterede *klart forkert beskrevne* forhold / karaktergivning.

Med ovenstående mener vi, at vi har fremlagt yderligere dokumentation for, at tilstandsrapporten som vi har baseret vort huskøb på har været meget mangelfuld / fejlbehæftet og med adskillige *klart forkert beskrevne* forhold, og at vi som købere ikke har haft et retvisende billede af husets sande tilstand.

Derudover ønsker vi, at føje udbedringen af de ovenfor nævnte forhold til de allerede fremførte krav om skadesudbedring."

Vedlagt brevet har nævnet modtaget kopi af uddrag af den tidligere tilstandsrapport.

Det fremgår heraf, at den bygningssagkyndige under punkt 8.10, Undertage/understrygning, har anført "Partielt nedbrudt bræddeunderlag for tagpap". Forholdet har fået karakteren K2.

Herefter har selskabet i brev af 29/3 2012 til nævnet anført:

"Vores kunde anfører, at der en tidligere tilstandsrapport fra 2007, hvor der er afvigelser i henhold til den tilstandsrapport, som er gældende for vores kundes forsikring, og de ønsker derfor at føje udbedringen af de forhold der er nævnt i tilstandsrapporten fra 2007 til de allerede fremførte krav.

Vi gør opmærksom på, at det at et forhold ikke er nævnt i tilstandsrapporten gør ikke, at skadebegrebet jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 3 er opfyldt.

Hvis vores kunde vil opretholde, at der er tale om nye forhold ved ejendommen, skal vi bede vores kunde om, at præcisere, hvad han vil anmelde som skade, og derefter anmelde skaden til vores ejerskifteafdeling. Anmeldelsen kan foretages på mail på adressen ejerskifte@trygg.dk. vores kunde skal sende beskrivelse af forholdende og årsagen til disse, samt fotos.

Når vores skadeafdeling har modtaget disse oplysninger fra vores kunde, vil de vurdere om forholdende er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Det er evident, at der er beskrevet 'partielt nedbrud bræddeunderlag for tagpap'. Dette er beskrevet i såvel den 'gamle' som den 'nye' tilstandsrapport.

Herudover indeholder vores kundes breve efter vores vurdering ikke nye oplysninger der kan give anledning til en ændret vurdering omkring svampen i tagrummet."

Efterfølgende er klagerne kommet med afsluttende bemærkninger i brev af 12/4 2012 til nævnet.

16. 81.592

Nævnet har fået forelagt diverse fotos samt øvrige sagsakter, hvoraf nogle gengives i det følgende.

Af udtalelse af 6/9 2011 fra arkitekt fremgår:

"I forbindelse med rådgivning omkring bygnings ændringer og konstateret skimmelsvampeangreb i ejendommen besigtigede jeg også tagkonstruktionen på familiens ejendom.

Det kunne konstateres at træværket/tagbrædder var med mørke afmærkninger og der var fare for skimmelsvampe i tagkonstruktionen. På tidspunktet kunne ikke konstateres svampe, -lugte i tagrummet indikerede ikke at en nedbrydningsproces var igangsat, men den begyndende opfugtning kan udvikle sig til skimmel og/eller træ nedbrydende svampe.

Tilstanden har været under udvikling over en periode og skyldes sandsynligvis dårlig eller slet ingen ventilation i tagrummet.

Et forhold som den bygningssagkyndige skal have bemærket og beskrevet.

Jeg har beskæftiget mig med taksator arbejde i mange år og kan via min erfaring og tilegnede viden forudse, dersom der ikke foretages en tilbundsgående analyse, at der vil være risiko for at der udvikles regulære og destruktive træ nedbrydende svampe med kollaps til følge.

I øvrigt må den sundhedsmæssige side af et eventuelt svampeangreb ikke nedtones hvad enten der er tale om skimmel eller ægte svampe."

Af udtalelse af 6/9 2011 fra bygningsingeniør fremgår:

"I har bedt os om en udtalelse i forbindelse med Tryg forsikrings afvisning af Jeres skadesanmeldelse af svampeangrebet i tagkonstruktion på Jeres ejendom, hvilket vi hermed gør.

Sagsfremstilling:
Vores virksomhed har i forbindelse med [klagernes] erhvervelse af ejendommen …, samt i forbindelse med den efterfølgende ejerskifteforsikringssag på ejendommen, fungeret som byggeteknisk rådgiver for dem på vegne af Tryg Forsikring, og vi har således både før og efter hushandlen besigtiget pågældende ejendom herunder også tagkonstruktionen.

Som rådgivende ingeniør og certificerede energikonsulenter, konstaterer vi ofte på både råd og svampeskader i de bygninger vi besigtiger. Det har vi imidlertid på intet tidspunkt kunnet konstatere på ovennævnte ejendom, førend nu hvor der uomtvisteligt er et svampeangreb i gang. Vi er derfor af den opfattelse, at forsikringens kontortaksator begår et fejlskøn, når denne antager at skaden var kendt på tegningstidspunktet.

Endvidere noterer jeg mig, at den beskikkede huseftersynskonsulent, der udarbejdede tilstandsrapporten, heller ikke har konstateret svamp."

Af besigtigelsesrapport af 13/9 2011 fra rådgivende ingeniør Aa. fremgår:

"På given foranledning har du anmodet mig om, at gennemgå nogle forhold omkring ovenstående.

17. 81.592

Tilstandsrapporten med Ib. nr. …7 dateret den 07.10.2007:

Under tilstandsrapportens pos 8.10 Undertag / Understrygning er der anført: 'K2 Der er partiel nedbrydning i bræddeunderlag for tagpapbelægning'.

Endvidere er der på side 6 af 18 under 'Bemærkninger' angivet:

'Tagflader, bygning A er ikke besigtiget grundet stor højdeforhold over terræn. Tagkonstruktion er besigtiget fra stige ved lem i gangareal og ca. ½ - 1 meters omkreds grundet manglende gangbro / pladsforhold. Tagkonstruktion på bygning B er ikke besigtiget grundet loftet følger taghældningen. Der kan disse steder forekomme skader, det ikke er muligt at registrere'.

Ud fra ovenstående angivelser er den givne karakter K2 ikke korrekt - det skulle have været karakteren UN.

Karakteren K2 angiver:
Alvorlige skader
'Beskriver skader, som medfører, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette vil ikke medføre skader på andre bygningsdele'.

Begyndende nedbrydning af bræddeunderlag for tagpapdækningen vil da medføre alvorlige skader på andre bygningsdele ved svigt af bærelaget for tagpapdækningen - karakteren skulle have været K3 - se vedlagte Bilag … - 'Håndbog for beskikkede bygningssagkyndige'.

Med ovenstående angivelse af tagrummets besigtigelse ½ - 1 m fra lemmen og med konstatering af pos. 8.12. Isolering: K1 Isoleringsgranulat på loft er ujævnt og har derfor varierende kvalitet og isoleringsevne er usikkerheden omkring den nødvendige ventilation, meget stor - der henvises ligeledes her til udskrift af ovenstående håndbog. (uddrag vedlagt). hvori der angives, at den bygningssagkyndige skal være opmærksom på *eventuel* manglende ventilation.

Derfor skulle karakteren ikke bare have været K3. men UN som det fremgår af vedlagte Bilag …. der beskriver definition på UN m.v.

Ud fra ovenstående er det min bestemte opfattelse, at I som køber ikke har haft den fornødne viden - på grund af tilstandsrapportens forkerte angivelser - derfor vil jeg råde Jer til på ny at kontakte Jeres forsikringsselskab.

Villaforsikringen skade nr. …4:
Du har oplyst, at dit forsikringsselskab har afvist, at accepterer de temmelig voldsomme svampeangreb af korkhat — konstaterede af Teknologiskinstitut ved rapport dateret den 26. juli 2011.

Du har ligeledes oplyst, at din forsikring omfatter bl.a. råd og svamp.

Endvidere har du oplyst, at flere kompetente professionelle byggefolk, herunder Tryg Forsikrings egen taksator E. ikke tidligere har konstateret svampeangreb i tagkonstruktionen.

Jeg kan i øvrigt tilslutte mig dette, da jeg ikke tidligere har set nogen form for svampeangreb i tagkonstruktionen i forbindelse med familiens køb af villaen i 2009.

Jeg skal ikke undlade, at gøre opmærksom på, at det undre mig rigtig meget, at forsikringsselskabet afviser en så klar sag når forsikringen netop, er tegnet til, at dække råd og svamp - og forsikringsselskabet har udstedt denne uden nogen form for forbehold.

Mit råd til Jer er, at I på ny skal kontakte forsikringsselskabet for, at få en nyvurdering af forholdene og anmode om et møde på stedet - jeg deltager gerne i et sådan møde, hvis I måtte ønske dette."

Den rådgivende ingeniør har efterfølgende anført følgende i udtalelse af 10/12 2011:

"I forlængelse af fornyet besigtigelse af villaens tagkonstruktion - fra loftslem med skarp lys dags dato - kunne synsmæssigt konstateres, at spær og undertagsbrædder er markant befængt med meget mørke aftegninger, der indikerer opfugtet træ - eller har været opfugtet.

Disse aftegninger er naturligvis ikke fremkommet 'hen over natten' og har således også været synlige ved tilstandsrapportens udarbejdelse.

Henset hertil skal trækonstruktioner kontrolleres for opfugtning, hvilket ikke fremgår af den gældende tilstandsrapport er sket - end ikke er der givet en antydning herom i tilstandsrapporten.

Hvis det grundet adkomstforholdene til loftrummet ikke har været muligt, at komme derop, skal der da i tilstandsrapporten gives karakteren UN ud fra de konstaterede synsmæssige forhold - jeg er derfor af den bestemte opfattelse, at disse manglende angivelser er en meget stor fejl - netop, da det vedrører tagkonstruktionen, og som vores håndbog angiver, citat 'Derfor skal et huseftersyn af taget udføres med stor grundighed for, at sikre, at alle væsentlige skader og tegn på skader er afdækket' citat slut.

Med disse konstateringer er mit råd til Jer, at i kontakter Jeres ejerskifteforsikring omkring de angivne forhold."

I tilsynsnotat af 12/12 2011 fra et rådgivende ingeniørfirma hedder det:

"2 OPGAVEBESKRIVELSE
2.1 Besigtigelse af ventilation af tagrum på ovenstående adresse.
2.2 Vurdering af ventilationens tilstrækkelighed.

3 BESIGTIGELSENS OMFANG
3.1 Tagrum
Tagrummet over hovedbygningen besigtiges.
3.2 Tag over sidebygning (spisestue), kan ikke besigtiges.
3.3 Klienten indhenter selv analyse fra Teknologisk Institut af evt. svampe- og svampesporer for at fastslå typen.

4 GENNEMGANG
4.1 Materialer

4.1.1 Tagpap
Det kunne konstateres at tagpaptaget er intakt om end præget af at have ligget i mange år. Taget har reparationer fra flere forskellige perioder, og bærer præg af at være vedligeholdt.

4.1.2 Udluftningsstudse
Udluftningsstudsene (10 stk.) er ført gennem tag til tagrum med en diameter på 40 mm. 4.1.3

4.1.3 Underlag
Underlaget for tagpap er udført af (oprindelige?) brædder, 22 mm., uden fer og not. 4.1.4

4.1.4 Spær
Spær er opbygget som gitterspær med spærhoveder på mellem 125-150 x 45 mm

4.1.5 Isolering
Der er isoleret i flere omgange, med i alt 200-400 mm mineraluld dels bats og dels granulat. Isoleringen er ført ud i kværket, de fleste steder op mod underlagsbrædderne og ventilationsåbningerne langs tagfoden er således dækket.

4.1.6 Loft mod beboelse
Loftet mod beboelsen er det oprindelige pudsede loft, hvor der I forbindelse med nylig ejerskiftesag er etableret nyt gipsloft med dampspærre.

4.2 Ventilation

4.2.1 Studse i top
Den opadgående luftstrøm går gennem 8 studse, med et frit åbningsareal på i alt 101 cm^2. Studsene har åbning i siden og er orienteret som følger: 3 mod vest, 2 mod nord, 2 mod syd 1 mod øst. Studsenes åbninger kan drejes 360°.

4.2.2 Ventilation ved tagfod
Det er vurderet at der langs tagfoden oprindeligt var et tilstrækkeligt åbningsareal, men at der ved tidligere renovering(er?) fejlagtigt er anvendt udhængsbrædder med fer og not, hvilket der efterfølgende er kompenseret for ved dels at ibore ventilationsriste (Ø80, 21 stk.) og dels at etablere udluftningsstudse i form af taghætter (Ø40 2 stk. mod vest).

5 KONKLUSION
5.1 Materialer
De til tagkonstruktionen anvendte materialer er egnede til opbygning af en, for opførelsestidspunktet korrekt og sund tagkonstruktion.

5.2 Udførelse
Den manglende viden om udluftning af tagrum i forbindelse med efterisolering af loftet, samt den hermed sænkede temperatur i tagrummet, har afstedkommet at tagrummet nu står som en ikke korrekt udført konstruktion.

5.3 Mangler
Udluftning i alt skal iht. både gældende (08 12 30) og tidligere Erfaringsblad fra BYG-ERFA, minimum udgøre 1/500 af det bebyggede areal. Det bør, hvis det er muligt, placeres med 1/1000 i top og jævnt fordelt langs tagfod yderligere 1/1000. Det er konstateret, at udluftningen i toppen ikke udgør mere end 101 cm^2 og det er konstateret, at ventilationen langs tagfoden ikke er virksom, idet der er indblæst mineraluldsgranulat henover og desuden er det konstateret at ventilationsåbningerne ved tagfoden, såfremt de var virksomme, tilsammen ikke udgør mere end: 1.080 cm^2. I alt er der et ventilationsareal på 1.181 cm^2, hvilket svarer til 67% af minimumsarealet (61% af det bebyggede areal, men udestuen på 10 m^2 med 'varmt tag' er fraregnet.

5.4 Samlet konklusion
Taget er utilstrækkeligt ventileret, og som en direkte følge heraf er der dannet svampevækst."

Af de forsikringsbetingelser, der er gældende for villaforsikringen, fremgår bl.a.:

"**6. Insekt- og svampeskade**
DÆKKER SKADER EFTER
…
SVAMP
Aktive angreb af svamp, der nedbryder træværk

Ved svampeangreb forstås en hurtig nedbrydning af trækonstruktionen i forhold til konstruktionens forventede levetid.

Angreb skal være konstateret og anmeldt
• i forsikringstiden, eller
• inden 6 måneder efter forsikringen er ophørt.
…
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. Reparation af vinduer og døre dækkes uden dette krav.

Angrebet skal være konstateret og anmeldt
• i forsikringstiden, eller
• inden 6 måneder efter forsikringen er ophørt."

Af de forsikringsbetingelser, der er gældende 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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, de sikrede overtag ejendommen, og som konstateres anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

21. 81.592

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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet ikke at kunne lægge til grund, at der er konstateret en svampeskade, før villaforsikringen trådte i kraft. Selskabet er derfor ikke berettiget til at afvise den anmeldte skade med denne begrundelse.

At den bygningssagkyndige i tilstandsrapporten har angivet, at der foreligger vanskelige besigtigelsesforhold indebærer ingen indskrænkninger i ejerskifteforsikringens dækning, når selskabet ikke i policen har taget forbehold herfor.

Med hensyn til den nu konstaterede svampeskade, der efter det oplyste vedrører alle underlagsbrædder i bygning A og tillige spær, finder nævnet det godtgjort, at svampeangrebet som årsag har utilstrækkelige ventilationsforhold.

Efter nævnets opfattelse er klagerne ikke advaret herom i tilstandsrapporten, og selskabet er derfor uberettiget til at afvise skaden med henvisning hertil.

Selskabet skal derfor anerkende, at der foreligger en dækningsberettigende skade i henhold til ejerskifteforsikringen. Om skaden også er omfattet af villaforsikringen, må afgøres ud fra, om det er skimmelsvamp eller et svampeangreb, der har betydning for træværkets bæreevne.

Nævnet kan ikke på det foreliggende tage stilling til udbedringsmetode eller erstatningens størrelse.

22. 81.592

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at det er uberettiget til at afvise skaden i henhold til villaforsikringen med henvisning til, at skaden er konstateret før forsikringens ikrafttræden.

Selskabet skal endvidere anerkende, at der i henhold til ejerskifteforsikringen foreligger en dækningsberettigende svampeskade og skal genoptage sagsbehandlingen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson