Ankenævnet for Forsikring

911/13

Den 18. marts 2013 blev i sag nr. 82.409:

xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xx
xxxxx xxxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. De har tillige tegnet villaforsikring med rådskadedækning i samme selskab. På baggrund af korrespondancen for nævnet ses klagen at vedrøre selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for anmeldte skader på tagkonstruktionen og gulvkonstruktionen i stuen. Klagen ses desuden at vedrøre, at selskabet har opsagt villaforsikringen og tilbudt tegning af en ny forsikring uden rådskadedækning.

Selskabet har behandlet forholdene vedrørende henholdsvis tag- og gulvkonstruktionen over ejerskifteforsikringen. Selskabet har afvist at dække forhold, der relaterer sig til tagkonstruktionen, med henvisning til, at ejerskifteforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt, ligesom tilstandsrapportens beskrivelse af forholdene ikke er klart forkert. Selskabet har desuden henvist til, at klagernes ejerskifteforsikringspolice indeholder en klausul, hvorefter forsikringen ikke dækker årsagen til og eventuelle følger af skade, der kan henføres til tilstandsrapportens anmærkninger om taget. Forholdet vedrørende gulvkonstruktionen i stuen har selskabet afvist med henvisning til, at betondækket fortsat kan anvendes som undergulv, og at det derfor ikke findes dokumenteret, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Det er selskabets opfattelse, at opsigelsen af villafor-

sikringen og tilbuddet om nytegning af forsikring uden rådskadedækning er sket i fuld overensstemmelse med betingelserne for villaforsikringen.

Den omhandlede ejendom blev købt af klagerne med overtagelse den 15/8 2009. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 17/12 2008, hvoraf det bl.a. fremgår, at der er tale om et enfamilieshus opført i år 1900. Efter det oplyste er der opført en tilbygning i 1970'erne. Af tilstandsrapporten fremgår endvidere bl.a.:

"**Bemærkninger** **Ja Nej Bygning**

…

2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunne besigtiges? … Loftrum kun indkigsmulighed fra stige pga. lav højde og ingen gangbro. Skunkrum kun indkigsmulighed. ☒ ☐ **A**

…

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Ejendommen fremstår i rimelig god stand med nogle mangler som bør rettes.

…

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:		**Karakter:**	**Registrering og note:**
A	**Beboelse**	…	
	1.Fundamenter/sokler		
	1.1 Udvendigt terrænfald	K1	Terræn falder mod østgavl Note Giver mulighed for opfugtning af gavl.
	…		
	1.2 Sokkel	K1	Der er enkelte revner i sokkel. Lav sokkelhøjde østgavl og nordfacade. Note: Lav sokkelhøjde giver mulighed for opfugtning af murværk.
	…		…
	3. Yder- og Indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Mindre revne ved sammenbygning af tilbygning/hovedhus. Der er på hovedhus mindre puds afskalninger der er malet over. Der er generelt flere mindre revner i pudsede facader. Mindre huller i murværk østgavl. Note: Revnerne er spændingsrevner i de pudsede flader.
	…		…
	6. Gulvkonstruktion og gulve		
	6.2 Belægninger	K1	Gulve knirker lidt, samt er lidt ujævne på 1. sal.
	…	…	…
	8. Tagkonstruktion.		
	8.1 tagbelægning/rygning	K2	Mos og alger på tag Note: Mos og algebegroning hindrer vandafledningen fra tagfladen og øger dermed risikoen for vand-

		indtrængning/frostsprængning.
8.2 Tagfald	K1	Mindre ujævnheder på tagpap
8.3 Skotrender/inddækninger	K2	Inddækning tætnet med skum-gummi ved stalddør, sydside.
8.5 Udvendigt træværk ved tag	K3	Underbrædder mangler på østgavl. Note: Giver mulighed for fugtind-trængning.
	K1	Stern på built-up tag mangler vedli-geholdelse.
	K2	Dækbrædder og vindskeder mang-ler vedligeholdelse
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrender hænger.
8.15 Andet: Loftlem	K1	Loftlem uisoleret.
9 Bad/toilet og bryggers		
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K3	Revne i brusehjørne i fyrrum. Note: Forholdet giver risiko for vandindtrængning i den bagvedlig-gende skjulte konstruktion.
9.4 Gulvafløb	K3	Afstand mellem rist og skål i fyr-rum, brusehjørne. Note: Risiko for fugt i betonpladen.
9.7 Rumaftræk	K2	Ingen rumaftræk ved bad i fyrrum, og på badeværelse. Note: Ingen rumaftræk giver mulig-hed for fugtophobning i rummet.

...

Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre byg-ningsdele

UN: Bør undersøges nærmere
(Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares)"

Af policen for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"Forsikringsbetingelser — Foruden policen gælder forsikringsbetingelser for Ejerskifteforsikring, nr. 0702.
Disse er vedlagt.
Herudover gælder særlige betingelser

…

Ejerskifteforsikring

Ejerskifteforsikringen dækker ikke årsagen til og even-tuelle følger af skade der kan henføres til litra
A pkt. 1.1, 1.2, 3.1, 3.6, 4.2, 5.2, 8.1, 8.2, 8.3, 8.5, 8.6, 8.15, 9.2. & 9.4"

4. 82.409

Efter ejendommens overtagelse anmeldte klagerne diverse skader til selskabet. Selskabet afviste at dække hovedparten af de anmeldte skader.

Klagerne var utilfreds med afgørelsen, men hans indsigelser resulterede ikke i ændring heraf.

Den 17/4 2012 har klagerne indgivet klage til Ankenævnet for Forsikring. Af klageskemaet fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
> Vi har anmeldt en del områder på vores hus, der ifl. tilstandsrapport ikke er nævnt. En af områderne (gulv) har vi tidligere fået dækket et andet sted i huset på vores ejerskifteforsikring. De anmeldte områder er meldt via ejerskifte og villa forsikring. Dog mener ejerskifte ikke at de skal dække nogen af områderne. Sagen er derfor kommet frem til jeres instans.
>
> 2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
> De bedes genoptage vores skader og gennemgå omfanget, med den korrekte fagmand. Ikke sende elektriker til gulvkonstruktion og bærende bjælker.
> At de behandler vores anmeldelse efter forskrifterne, da vi ifl. tilstandsrapporten ikke har kunnet forudse de skader vi sidder med i dag."

I et følgebrev til nævnet har klagerne tillige bl.a. anført:

> "I bedes også vurdere om der i vores sag er gjort brug, af 'god forsikringsskik' i forbindelse med at Tryg har valgt at opsige vores villa forsikring (Se kopi af opsigelse fra Tryg). Det er nemlig uklart, om skaderne er omfattet af ejerskifteforsikringen eller vores villa forsikring."

Selskabet har ved brev af 23/5 2012 til nævnet redegjort for sagens faktiske omstændigheder og selskabets behandling af i alt 19 anmeldte forhold på ejerskifteforsikringen og 2 anmeldte forhold på villaforsikringen. Som indledningsvis anført har nævnet fundet grundlag for at behandle forholdene vedrørende tagkonstruktionen og gulvet i stuen. Af selskabets brev af 23/5 2012 fremgår bl.a.:

> "**Ejendommen.**
> Der er tale om en ejendom, som er 112 år gammel, hvor der er sket istandsættelser for 41 år siden.
> I tilstandsrapporten er der 11 K1, 4 K2 og 4 K3 anmærkninger på beboelsen alene. Der ses anmærkninger på samtlige bygningsdele, dog undtaget vvs og el installationerne. Derudover er alle andre bygninger tilhørende ejendommen undtaget af tilstandsrapporten, fordi den bygningssagkyndige har vurderet, at disse bygninger har en så lav byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage og udfærdige tilstandsrapport for disse bygninger.

5. 82.409

Den bygningssagkyndiges gennemgang af huset tager udgangspunkt i huse af tilsvarende alder og type og ikke et nyt hus. Forhold som er almindelige for tilsvarende huse, nævnes derfor ikke nødvendigvis i tilstandsrapporten. Det betyder, at jo flere anmærkninger i tilstandsrapporten, jo mere adskiller huset sig negativt fra tilsvarende huse.

Da der er tale om en ældre ejendom med 18 noterede anmærkninger i tilstandsrapporten og undtaget bygninger pga. lav byggeteknisk værdi, hvilket samlet set giver et billede af en ejendom, som ikke er af den bedste byggetekniske værdi. Dette afspejles selvfølgelig også i ejendomsmæglerens prissætning af ejendommen, hvorfor huset er udbudt til 700.000 kr., hvoraf den offentlige grundværdi er 307.800 kr.

Anmeldte forhold på ejerskifteforsikringen

Der er anmeldt følgende forhold på ejerskifteforsikringen.

1. Mug på skillevægge
2. revne i betongulv i værelser
3. toiletter kan ikke skylle ud
4. manglende dampspærre med deraf følgende skimmelsvamp
5. manglende afstivning af tag
6. manglende isolering på 1. sal
7. begynde råd i bjælke over baderum
8. skimmelsvamp i køkkenet
9. overetage ikke korrekt understøttet
10. gulve på 1. sal
11. revne i undergulv i stuen
12. ulovlige el-installationer bag forsatsvægge
13. manglende isolering i stuen
14. lofter ikke fastgjort til gavl
15. ulovlige elinstallationer i stuen
16. bjælker ligger af på vindue
17. Porøse bjælker
18. råd i 3 bjælker
19. revner i husmur

Vores gennemgang af de enkelte forhold:
…
4. Manglende dampspærre med deraf følgende skimmelsvamp
Den 10. maj 2010 anmelder vores kunde telefonisk, at de har konstateret, at der ikke er en dampspærre i ejendommen. Der er derfor konstateret fugt på lægter med videre, samt under spånplader.

Den 25. maj modtager vi en skriftlig henvendelse vedrørende forholdet, samt en lang række fotos.

Forholdet besigtiges den 3. juni 2010, og den 10. juni 2010 sender vores taksator et brev til kunden.

I dette brev meddeler vi blandt andet, at der ved besigtigelsen blev konstateret moderat skimmelvækst, samt at forholdet efter taksators opfattelse er beskrevet i tilstandsrapporten.

Dagen efter retter vores kunde telefonisk henvendelse til skadeafdelingen og oplyser i den forbindelse, at det er ulovligt, at der ikke er dampspærre i etageadskillelsen, samt at der efter kundens opfattelse er skimmelsvamp overalt. Da kunden er allergiker, medfører dette, at ejendommen reelt ikke kan bebos.

18. juni 2010 modtager vi en skriftlig klage fra kunden, og samme dag meddeler vi kunden, at vi rekvirerer … fugtteknik til at undersøge sagen, herunder fastslå opfugtningsgraden af træværket.

21. juni 2010 meddeler kunden, at de er af den opfattelse, at det ikke alene er skimmelsvamp, der skulle være udfordringen, men at det er tagets opbygning.

Besvares 22. juni hvor vi meddeler, at … fugtteknik ligeledes vil undersøge eventuel opfugtning af taget.

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at der under taget i tilbygningen kunne konstateres skimmelsvamp i større omfang end baggrunds skimmelsvamp.

På baggrund af denne rapport anerkender vi den 6.juli 2010 forholdet omkring manglende ventilation af taget på tilbygningen og skimmelsvampe angrebet, som værende dækningsberettigende, og vi anmoder kunden indhente tilbud på udbedring af dette.

Den 27. juli 2010 modtager vi to tilbud på udskiftning/renovering af tagkonstruktionen på tilbygningen på 205.000 kr. og et på ca. 238.000 kr.

Da tilbuddene ikke var i overensstemmelse med det, der var anerkendt, kunne tilbuddene ikke anerkendes, og der blev af kunden indhentet rapport fra …, der anbefaler ventilation på tværs i stedet for isættelse af hætter. Denne rapport modtages den 24. august 2010.

31. august modtages nyt tilbud på 211.250 kr., grundet bemærkninger i tilstandsrapporten, samt grundet slid og ælde meddeler vi, at der skal ske fradrag i den opgørelse, og 9. september anerkender vi på baggrund af det foreliggende en erstatning på 140.000 kr. + skimmelbehandling.

Denne skimmelbehandling bliver ved senere mails og på foranledning af kunden konverteret til hjælp til dækning af et spær, som kunden havde anmeldt til bygningsforsikringen.

Der blev således på denne sag udbetalt i alt 201.875 kr. til udbedring af forholdet.

Den 21. juni 2011 anmelder vores kunde en ny række forhold. Forholdene besigtiges den 6. juli 2011, og i det efterfølgende gennemgås de enkelte forhold. Vi sender den 30. august 2011 et brev, hvor vi tilkendegiver vores vurdering af de enkelte forhold.

5. Manglende afstivning af tag
Den 21. juni 2011 anmelder kunden via e-mail en ny række forhold, dette er nævnt som nr. 6 i rækken af forhold i mailen.

Forholdet er det, at tømrer, der tilsyneladende er i gang med en renovering, er af den opfattelse, at taget på ejendommens hovedhus mangler afstivning.

Under hensyntagen til, at ejendommens tag har eksisteret i mange år, finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet omkring vindafstivninger afviger nævneværdigt fra, hvad der kan

konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Forholdet opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor forholdet afvises på ejerskifteforsikringen.

Vores kunde oplyser i sit brev af 15. februar 2012, at der har været rettet henvendelse til …, der på baggrund af nummeret på pladerne kunne konstatere, hvornår disse var produceret. Kunden oplyser imidlertid ikke hvilket årstal, der er tale om.

Hvis kunden fastholder klagen, opfordres kunden til at oplyse dette.

Samtidig hermed anmeldte kunden, at der ikke skulle være tilstrækkeligt med overlæg på tagpladerne. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er tilstrækkeligt overlæg på tagpladerne, hvorfor forholdet afvises.

6. Manglende isolering på 1. sal
21. juni 2011 ved e-mail anmeldes, at der skulle mangle isolering på 1. sal i gavl mod vest og langs indervægge på begge sider.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der var anvendt cellotexplader på 1. salen.

Den vurderes som indrettet før der kom krav til isoleringsgraden af 1. sal, og afviger efter vores opfattelse ikke fra hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Forholdet nedsætter ikke bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt.
…
11. Revne i undergulv i stuen
Den 12. oktober 2011 anmelder vores kunde, at der under klikgulv i stuen er tæpper på linoleum på et tyndt betonlag, der igen ligger på legasten. Betonlaget er revnet.

Besigtiget den 15. november 2011, og 8. december 2011 fremsendes svar fra vores taksator.

Kunden klager over afgørelsen den 15. februar 2012, og denne henvendelse besvares den 15. marts 2012.

Revnerne er typiske svind og bevægelsesrevner, som fremkommer ved den pågældende type udstøbning.

Det er således vores vurdering, at der ikke er tale om revner i et sådant omfang, at gulvet ikke kan anvendes som undergulv for et tilsvarende klikgulv

Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres skader på selve klikgulvet, der var fjernet ved vores besigtigelse, idet der alene var tæpper på gulvet ved besigtigelsen.

Når et gulv er dækket med heldækkende beklædning, i dette tilfælde et klikgulv, vil det, der er under belægningen skulle betragtes som et undergulv, og i det omfang, det underliggende kan anvendes som et undergulv, vil forholdet ikke opfylde definitionen på et dækningsberettigende forhold.
…
Herudover har vores kunde anmeldt følgende to forhold til sin villaforsikring.

8. 82.409

A. Svamp og rådskade
B. Råd i bærende bjælke.

Vedrørende A
Forholdet blev anmeldt den 26. oktober 2010, og anerkendt som dækningsberettigende idet der var tale om trænedbrydende svamp i lægten.

Kundens anmeldelse af skimmelsvamp blev afvist, da denne ikke er trænedbrydende og den 23. december 2012 betalte vi 10.775 kr. til reparatøren.

Kundens klage af 15. februar 2012 blev sendt til Villaforsikringen, idet kunden klagede over, at der ikke var dækning for skimmelsvamp, og denne klage blev besvaret den 14. marts 2012.

Af besvarelsen fremgår det, at da skimmelsvamp ikke er trænedbrydende, er der ikke dækning for sådanne svampe over villaforsikringen.

Vedrørende B
Forholdet blev anmeldt den 2. januar 2012 og vedrørte rådskade i bærende konstruktion på badeværelset.

Forholdet blev anerkendt som dækningsberettigende skade, og efter aftale med kunden blev skaden opgjort til en kontant erstatning på 2.500 kr., der blev udbetalt til kunden den 23. marts 2012

På baggrund af de anmeldte skader foretager vi en fornyet vurdering af villaforsikringens dækningsområde, og meddeler den 23. marts 2012, at vi ikke længere ser os i stand til at tilbyde dækning for eventuelle fremtidige rådskader.

Opsigelsen af rådskadedækningen er foretaget på baggrund af en konkret vurdering, herunder de anmeldte forhold, samt det faktum, at der er tale om en gammel ejendom, hvor det ikke er uventet, at der kan være råd i træværket.

Der er således ikke tale om en vurdering af, om der er nærliggende risiko for fremtidige rådskader, men en konkret vurdering hvori det indgår, at det ikke er usædvanligt, at der kan konstateres råd i træværk i bygninger der er mere end 100 år gamle.

Argumentation.
I relation til forbeholdet på Villaforsikringen er vi i henhold til betingelserne nr. 0805 pkt. 13.4, berettiget til, i tilfælde af skade at opsige eller indføre forbehold med mindst 14 dages varsel. Vores kunde kunne også opsige forsikringen med samme varsel.

Opsigelsen eller forbeholdet skal ske/indføres fra vores kunde anmelder skaden og indtil 14 dage efter erstatningen er betalt eller skaden er afvist. Forbeholdet er indført inden for denne tidsgrænse.

Vedrørende ejerskiftesagen.
Udgangspunktet for en ejerskifteforsikring og hele ordningen omkring ejerskifteforsikring er, at den købte ejendom skal sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Dette fremgår da også af definitionen på en dækningsberettigende skade.
…
Det vil med andre ord sige, at en bygning skal sammenlignes med tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand, og kun hvis et anmeldt forhold afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger, er der tale om en dækningsberettigende skade.

Vores kundes ejendom skal således sammenlignes med tilsvarende bygninger fra 1900, med tilbygning fra 1971.

Ud fra en samlet betragtning af ejendommens alder og oplysningerne i tilstandsrapporten kan der efter vores opfattelse ikke være tvivl om, at der er tale om en ejendom, der trænger til istandsættelse, hvilket endvidere ikke kan være uventet for vores kunde.

Ved gennemgangen af de anmeldte forhold kan det konstateres, at disse er anmeldt i forbindelse med vores kundes arbejde på ejendommen, og kunden oplyser flere gange i sine klager, at nedrivningen af ejendommen vil fortsætte; mens sagen vurderes over ejerskifteforsikringen.

At en renovering af ejendommen bliver dyrere end forventet er ikke i sig selv en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Som det fremgår af vores gennemgang af de enkelte forhold er det vores opfattelse, at forholdene ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme, som er omkring 112 år gamle, selv hvis de er i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Dog kan vi vedrørende forhold 15 ikke se, at vi har modtaget en rapport fra en autoriseret elinstallatør, hvorfor vi ikke har taget endelig stilling til dette forhold.

I den forbindelse, samt generelt henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at det er vores kunde, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, hvilket fremgår af Forsikringsaftalelovens § 22.

Det er fortsat vores opfattelse, at kunden ikke har løftet denne bevisbyrde på de anmeldte forhold, bortset fra de, der er anerkendt og betalt for. Der er sammenlagt betalt omkring 210.000 kr. i erstatning over ejerskifteforsikringen."

Hertil har klagerne i brev af 8/6 2012 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Ejendommen.**
Det Det er rigtig at ejendommen, er af ældre dato - på papiret samt at der er sket i renovering i begyndelsen af 1970'erne. Vi mener dog ikke, at Tryg kun kan henholde sig til de faktuelle årstal, men at man også er nødt til at se på ejendommen som helhed.
Vi har kun få dele/områder på ejendommen, som i dag står fra 1900 tallet.

Det er korrekt, at der er sket en renovering i begyndelse af 1970'erne. Vi har oplysninger fra Teknisk Forvaltning, der oplyser vores tilbygning fra 1973-1974.

Klinkerne på vores badeværelse er anslået, af forskellige håndværker til at være en typisk midt 70'er model. Største delen af ejendommen er, opmuret i Lega Sten. Der er tale om øst

gavlen samt hele den ene side af hovedhuset mod baghave. Ligeledes omtalte tilbygning fra 70'erne er muret op i Lega Sten.

Der er udskiftet vinduer i midt 80'erne, formoder vi i henhold til årstal i ruderne. Dog ikke i vores fyrrum, hvor vinduet er af ældre dato. Dette agter vi selv at skiftet.

Køkken elementerne er udskiftet i 90'erne som også er skrevet i salgsopstillingen.

1. salen på ejendommen er opført midt 70'erne evt. begyndelse af 80'erne. Den er opført yderst sparsomt med cellotex på alle vægge. Gulvet er tyndt bræddegulv, der forefindes ingen døre, da dørhuller er skåret ud, hvilket gør de er smalle og har en meget lav højde.

Loft beklædningen er plader i tynd finér.

Der er adgang til skunk via 2 udgange langs væg og en smal udgang ved loft. Der er stort set kun plads til en dreng af 10 års alderen. Men vi har som tidligere oplyst til Tryg, været i hulrummet, efter som vi har kunne give oplysninger om afstivning og isolerings forhold.

Taget der lagt er et bølge eternit tag som ifl. vores tømrer er lagt slut 70'erne midt 80érne, det er svært og komme med et helt præcist årstal.

Vi medsendte en montage vejledning fra … til Ankenævnet som bilag. Denne vejledning fik vores tømrer ved at tag kontakt til ...
Oplyste vores tagpladers produkt nummer og fik udleveret vejledning. Den gælder for opførelse, af sådanne tage som vores fra 1978 og frem.
Montage vejledning knytter sig derfor til vores tagpladers produkt nummer.

Endvidere har vi fra naboer, der har boet mange år i …, fået oplyst at tagkonstruktionen på hovedhuset, angiveligt er et tag der er ned taget fra en anden ejendom og lagt på vores.

Der var tale om en langsom proces oplyste naboerne. Dels da ejer selv stod for oplægning samt et økonomisk aspekt.

På baggrund af ovenstående, mener vi ikke at Tryg kan holde sig til de faktuelle årstal. Da ejendommen ud fra materialer, opbygning osv, klart afspejler at renovering er stået på over flere årrækker.

- Det er rigtigt med antal af K1, K2 og K3 'ere. Vi mener dog at med den tilstand som vores bolig er i pt. burde der måske have været et større antal af de forskellige K1, 2 og 3'ere. Vi mener ikke at tilstandsrapporten lever op til det billede der reelt er i dag af ejendommen. Fakta er bare at vi har købt huset ud fra denne rapport.
- Fakta er, at de problemstillinger vi har ved ejendommen i dag, er ikke nogen som vi har kunnet læse os til via tilstandsrapporten. Så som er vores gulv i stuen vil få lunker og pudslaget vil slå revner. Tagkonstruktion på hovedhus var lagt ukorrekt så man kunne forvente vandskade og gyngende tag.

- Tryg skriver og vi citerer 'Da der er tale om en ældre ejendom med 18 notere anmærkninger i tilstandsrapporten og undtaget bygning pga lav byggeteknisk værdi, hvilket samlet set giver et billede af en ejendom, som ikke er af den bedste byggetekniske værdi'.

Ja, men trods det har Tryg valgt at dække os med en ejerskifteforsikring. Vi vidste, at der var tale om en ældre ejendom, som vi som første gangs købende, kunne gå og nusse på og re-

novere i det tempo som vi ville. Men at vi skulle stå med problemer af disse karakterer havde vi nu ikke forventet.

I vores skrivelse/klage sendt til Tryg 15. februar 2012 oplyser vi, at vi har købt ejendommen under finanskrisen og har fået den 125.000 kr. under udbuds prisen. Det er derfor ikke korrekt, som Tryg skriver i deres skrivelse af 23. maj 2012, at huset er udbudt til 700.000 kr. Den pris er hvad vi har betalt efter korte forhandlinger.

Ejendommen blev oprindeligt udbudt til 825.000 kr. Vi vedlægger bilag ... Et print fra Boliga.dk med dokumentation, på korrekt udbudspris af ejendommen.

Tillige kan oplyses at vores offentlige ejendomsvurdering hedder 970.000 kr.

Anmeldte forhold på ejerskifteforsikringen.

…

4.

Forhold nr. 4 Manglende dampspærre med deraf følgende skimmelsvamp. Det er rigtigt at vi har anmeldt dette forhold. Dog er forholdet kun omkring tilbygningen fra 70érne. Dette mener vi ikke, er helt præciseret i Trygs skrivelse af 23. maj 2012.

Tryg skriver og vi citerer 'Denne skimmelbehandling blev ved senere mails og på foranledning af kunden konverteret til hjælp af et spær, som kunden havde anmeldt til bygningsforsikringen'.

Ovenstående citat er ikke korrekt oplysning.

Vi rekvireret, via vores tømrer, firmaet ...

De besigtiget vores ejendom, via deres direktør ...
Han gennemgik tagkonstruktionen og fremkom herefter, med et tilbud på afrensning af spær, i forbindelse med svampe spore.

Dette tilbud, sendte vi videre til Tryg 'daværende taksator der havde sagen, nemlig ... Vi og … blev enige om, at det prismæssigt var billigere at opføre en helt ny spærkonstruktion.
Det er det der er tales om i ovenstående citat.

Skaden der blev anmeldt til bygnings- villaforsikringen, var en skade der fremkom da vores tømrer havde nedtaget det gamle tag.
Her opdager han, en lægte som gik ind i hovedhuset. Denne lægte var meget ramt af skimmelvækst og formentligt nedbrydningssvampen.

Vi kontaktet Tryg' skadeafdeling ved vores villaforsikring, hvilket … havde oplyst os om. Her anerkendte man skaden og udbetalte et ekstra beløb (de senere omtale 10.775 kr).

5.

Forhold nr. 5 Manglende afstivning af tag.
Korrekt at forholdet er meldt. Det er dog ikke rigtigt at vores tømrer er i gang med en renovering som Tryg skriver.
Vi vil meget gerne, bede om evt. dokumentation for denne oplysning, da den er lodret forkert.

Der er tale om os, som privat personer, der forsøger at vedligeholde vores ejendom.

Vi har længe været plaget, af knagen og brækken i den omtalte tagkonstruktion på hovedhuset. Vi har forsøgt at undersøge konstruktionen, i samarbejde med vores tømrer. Han har fundet frem til at, der ikke er afstivning i konstruktionen. Dette gør at der er knagen og brækken ved blæse vejr.
Denne oplysning har Tryg fået, ved besigtigelsen den 06. juli 2011, samt i vores anmeldelse af forskellige forhold af 21. juni 2011.

Det gør ligeledes, som også oplyst i anmeldelsen af 21. juni 2011, at tagkonstruktion hælder mod baghaven. Taksatoren … besigtiget som tidligere nævnt, ejendommen den 06. juli 2011 hvor [klageren] og tømrer … deltager.
Her oplyser [taksator], vi citerer 'Det er korrekt at der ikke er nogen form for afstivning i taget, og den form for papvægge man har sat op, holder slet ikke noget'. Det var hvad han oplyste os på ejendommen. Citatet og informationen er tidligere givet til Tryg i skrivelse af 15. februar 2012 under stk. 3.

Da [taksatoren] gennemgår tagkonstruktion, spørg [klageren] om han ønsker en stige, til adgang så han ligeledes har bedre mulighed for at tag foto. Dette ønskede han ikke, det var meget klart hvad der var problemet udtalte han.

[Klageren] spørg ligeledes til en vandskade som er fremkommet, i samme konstruktion. Området er skråvæg ved repos på 1 salen. Han oplyser at han vil, tag den med i sin rapport. Dog er det aldrig sket, da vi aldrig har fået adgang til hans rapport af Tryg, trods gentagende henvendelser. Men d.d. er stadig problemer når det regner.

Til Tryg' svar på, om ejendommens tag har eksisteret i mange år, kan vi henvise til denne skrivelses pkt. 1. Hvis en konstruktion er lagt forkert, er oplysningen om alder vel også overflødig. Man vil opleve problemer om taget så var 2 eller 40 år, hvis man ikke har fulgt nogle elementære regler på området.

… har fremsendt montagevejledning som passer til vores tagplade nr. Nummeret er ... (se bilag ... skrivelse fra tømrer ...)

Denne vejledning er ligeledes sendt til Ankenævnet.

I vejledningen, står meget præcist at med en plade længde på 1220 mm som vores, skal der være overlæg på min. 140 mm ved 45 graders hældning.

Vores tagplader har målende 1086 * 1220 mm. (Se bilag nr. …)

Under tagrenoveringen af tilbygning, fremkom som tidligere beskrevet, en ekstra betaling. I den forbindelse måtte der skiftes nogle tagplader på hovedhuset. Det er på baggrund af dette, at vores tørrer ved hvor meget overlæg, der er på ejendommens hovedhus tag.
Tømreren udtaler, vi citere 'Det kan ses, med det blotte øje at taget er lagt helt forkert. Derfor burde en byggesagkyndig have opdaget fejlen.'

Tømreren mener at det formentligt er, fordi der er tale om selvbyg og at man ikke har valgt at bruge montage vejledning.

Som tidligere beskrevet i anmeldelse er ejendommens tag lagt med overlæg på 50-80 mm.

[Taksatoren] var ved bestigelse af ovenstående område, yderst overfladisk så det må være på baggrund af dette, at Tryg ikke mener at der er tilstrækkelig beviser i forholdet.

6.
Forhold nr. 6 Manglende isolering på 1. sal.
Forhold er korrekt og anmeldt.
Vi står uforstående overfor Tryg' udtale om at, der er anvendt cellotex på 1. sal.?

Vi har anmeldt isolering eller mangel på samme. Vi er bekendt med at der cellotex, dette har hele hovedhuset som vægbeklædning. Vi er udmærket godt klar over at dette er noget som vi ikke vil kunne få dækket.
Men som anmeldelsen udtrykker, er der tale om isolering og ikke vægbeklædning. Der forefindes isolering i skunk rum på ejendommens 1. sal. Det er dog meget sparsomt. Vi har som ejer, selv lagt ekstra op, hvor vi nu havde mulighed for adgang. Da vi i samarbejde med vores håndværker er overbevist om at 1. salen er renoveret, i starten af 80'erne eller slut 70érne, kan Tryg' udtale om isolerings krav ikke være korrekt.

Ved vores tidligere tagkonstruktions sag, var taget fra 70'erne. Her var der ifl. byggereglement isolerings krav. Hvorfor skulle man så ikke have dette i starten af 80érene eller slut 70 'erne?
Vi bygger vores teori dels på materiale valg, udarbejdning samt udsmykning af rummene på 1. salen.
Vi talte faktisk om dette, ved besigtigelse sammen med [taksator], den 06. juli 2011. Da man har valgt at sætte tov op langs hjørner og kanten mellem loft og væg, mente vi alle 3 at årstallet lå deromkring.

Vi mener at have bevist forholdet. Men ikke at Tryg har gjort nok hvad angår det.

Blot til oplysning var det ved denne besigtigelse at [taksator], kom med en meget usædvanlig udtale. Han oplyste og vi citerer 'Jeres 1. sal er intet værd og skulle bare rives ned. Nu du taler om gulvet [klageren] så skulle man måske, overveje at rive hovedhuset ned.'
En chokerende oplysning at modtage som kunde.
Her have vi haft ejendommen i 2 år. Oplysning er givet til Tryg, i vores skrivelse af 15. februar 2012.

Vi har dog aldrig, set [taksators] rapport fra besigtigelsen som den eneste. Alle de andre gange vi har haft taksatoren ude, har vi nogle uger senere modtaget hans rapport med evt. laboratorie prøver.

[Taksator] har vi anmodet mange gange, også om aktindsigt i vores sag. Dette har vi heller ikke måtte få. Det glæder os at der nu, ligger en intern rapport som vi 04.06.2012 har anmodet Ankenævnet om at få tilsendt. Med dertilhørende bilag.
…
11.
Forhold nr. 11 Revner i undergulv i stuen.
For god ordens skyld skal det oplyses, at vi aldrig har kaldt det for undergulv.

Som tidligere beskrevet til Tryg senest 15. februar 2012 er der tale om samme konstruktions fejl, som tilbage i 2009, hvor Tryg ved [taksator] valgte og dække skaden/skaderne. Se evt. under pkt. 2.

Det står meget uklart for os, hvad det er Tryg mener under pkt. 11 i skrivelsen af 23. maj 2012.

Det er ikke korrekt som Tryg skriver 23. maj 2012 at vi har tæpper på gulvet, det er direkte usandt. Der er klik gulv i hele stuen. Ved den omtalte besigtigelse 15. november 2011, havde vi lavet adgang til taksator …, i form af hul i pudslaget så der var adgang til det løse lega lag.
Vi har frigjort et område i vores stue, hvor vi har blotlagt gulvet så, det er meget tydeligt at se, at gulvet slår revner samt at man kan se fejlkonstruktionen. Dette valgte vi, da vi ikke kunne forstå hvorfor klik gulvet giver lunker og ujævnheder. Det er oplyst Tryg flere gange.

Pga uklarhederne fra Tryg angående konstruktions opbygning, har vi kontaktet en fagmand og bedt om en udtale i sagen, for at få forholdet præciseret endnu engang.

Vores fagmand …, har mere end 20 års erfaring med beton som arbejdsmateriale. Han udtaler følgende.
'Der er lagt et pudslag oven på løse lega kugler. Pudslag der brugt er (04) korn størrelse på gruset. Dette lag kan ikke bære, oven på de løs lega kugler.

Skaderne der opleveres må forventes, når der er tale om følgende konstruktion. Den kan simpelthen, ikke bære almindelig menneske press/trafik.

Hvis der ikke sker udbedring, vil gulvet blot revne og krakelere endnu mere. Man vil til sidst gå på et meget dårligt gulv, som vil være knust puds samt lega kugler.
…
20.
Villaforsikring.
Skaderne under pkt. A og B i Tryg 'skrivelse af 23. maj 2012 er korrekte. Det er dog meget trist at skulle gennemlæse disse sjuskefejl.

Tryg skriver at vi fik afvist en skimmelsvamp sag, under vedrørende pkt. A side 8. Tryg afviser sagen da der ikke var tale om nedbrydnings svamp, men de udbetaler 10.775 kr. den 23. december 2012?

Hvordan kan man afvise en sag og bagefter udbetale?

Datoen Tryg referer til er i år den 23. december 2012.

Det trist at skulle se så simple sjuskefejl, som formentligt ville være opdaget ved en grundig gennemlæsning.

Men det er korrekt, at vi fik dækning til råd skader på 2.500 kr.
Det var dog et besynderligt møde. Han var mange steder og se på vores ejendom fra have til skunk.
Kørte så med hjulspind i vores indkørsel. Vi fik hans rapport 1,5-2 timer senere. Det var meget hurtigt.
Næste dag opsiger Tryg, vores husforsikring. Så bliver man chokeret som kunde.
Om Tryg argumenterer rigtigt eller forkert, i deres skrivelse af 23. maj 2012 i forhold til opsigelse, vil vi lade Ankenævnet vurdere. Vi føler blot at det sætter os som deres kunde, i et yderst mærkeligt lyst.
Vi har jo ikke gjort noget galt, kun det en hver anden kunde ville gøre i vores situation."

Efterfølgende er klagerne og selskabet kommet med yderligere bemærkninger i breve dateret henholdsvis 22/6 og 4/7 2012.

I forlængelse heraf har klagerne i brev af 19/7 2012 til nævnet bl.a. anført:

> "Vi vil meget gerne indlede denne skrivelse, med at præcisere hvilke anmeldte skader som vi er uenige med Tryg omkring. Det virker nemlig desværre, lidt som om at Tryg er i tvivl om dette. Det er de to nedenstående forhold som vi har bedt Ankenævnet vurder/undersøge med denne sag.
>
> **1. Tagkonstruktion på hovedhus.**
> Vi har konstateret vandskade i konstruktionen, der ligeledes er meddelt Tryg. Den blev meddelt Tryg i sommeren 2011. Der er fortsat problemer, da vi ikke udbedrer nogle problemer nu hvor denne sag er aktiv. Det kan derfor ikke udelukkes, at selv tagkonstruktionens træ opbygning om muligt har taget skade.
>
> Der er meget sparsomt isoleret, taget i betragtning af at taget er oplagt i begyndelsen af 1980érne.
> Vi har ved renovering i vores badeværelse, fundet en avis i skunken fra 1982.
>
> Tagpladerne er ikke monteret korrekt. Se vores skrivelse af 22. juni 2012.
>
> Konstruktionen hælder, da der ikke er monteret afstivning. Dette ligeledes oplyst til Tryg.
>
> Til Trygs spørgsmål i skrivelse af 04. juli 2012, om hvad vi ønsker de skal tag stilling til under deres punkt 6 [manglende isolering på 1. sal], har vi følgende svar.
>
> Vi har anmeldt skaden tilbage i sommeren 2011. Den mener vi fortsat, at Trygs taksator ikke lavet en grundig nok gennemgang.
>
> Vi mener fortsat heller ikke at vores 1. sal er over 50 år gammel, på den baggrund kan Tryg ikke nægte at dække skaderne.
> Vi har for kort tid siden, da vi er i gang med renovering på vores badeværelse, fundet en avis fra 1982 i skunk rummet på 1 salen.
>
> Vi mener der var lovkrav om varmeisolering i 1982. Det bør Tryg endnu engang tag stilling til. Vi har tidligere tilbudt Tryg at de kunne sende en fagmand eller syns og skøns mand ud, for og gennemgå de skader som vi er uenige om til dato. Dette ønskede Tryg ikke. Men dette kunne være et forslag igen.
>
> **2. Gulvkonstruktion i stue (undergulv ifl. Tryg)**
> Vi har i 2009 fået dækket en lignende skade af Tryg.
>
> Problematikken er ens som i 2009. Gulvets opbygning er ikke korrekt og derfor revner laget under klikgulv. Det har givet mange ujævnheder og huller. Det bliver værre og værre.
>
> Vi mener at have rejst bevisbyrden i begge sager. Der er tale om forhold der er anmeld og Tryg har besigtiget dem med deres taksator. Der er tale om områder, der ikke er nævnt i vores tilstandsrapport. Dette er oplyst tidligere til Tryg."

Selskabet har ved brev af 12/9 2012 meddelt nævnet, at der vil blive foretaget en ny besigtigelse af ejendommen med henblik på at opnå enighed om, hvori uenigheden be-

står, og således at de forskellige punkter fremadrettet benævnes med samme litra eller nummer.

I selskabets brev af 20/11 2012 til nævnet hedder det bl.a.:

"To af vores ejerskiftetaksatorer besigtigede ejendommen den 7. november 2012, og optog i den forbindelse en række billeder, samt udarbejdede en rapport.

På baggrund af den seneste besigtigelse kan vi herefter konstatere, at sagen er skåret til, således at der alene er to udestående forhold, der nu skal tages stilling til, nemlig taget og gulvkonstruktionen.

Vedrørende taget.
I forbindelse med vores taksatorers besigtigelse af bygningen er der optaget en lang række fotos, som vedlægges.

Det var ikke i forbindelse med besigtigelsen muligt at fastslå, hvornår de omhandlende tagplader var oplagt på ejendommen; men på baggrund af oplysningerne fra vores kunde formodes det, at pladerne i hvert fald er oplagt i 1970'erne.

Det fremgår af de foreliggende oplysninger, at ejendommen har fået foretaget en gennemgående renovering, og af ruderne på facaden kunne det konstateres, at disse er fra 1976.

Ud fra det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at tagbelægningen er tidligere end dette, hvorfor tagbelægningen vurderes til at være minimum 36 år gammel på nuværende tidspunkt.

Vores taksatorer kunne ved besigtigelsen konstatere, at der var nogle gamle udtørrede skjolder i tagrummet, samt ved trappeopgangen til 1. sal; men der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres aktiv vandindtrængning.

Det kan ikke afvises, at der ved specielle vindretninger kan trænge vand ind ved taget; men det afviger efter vores opfattelse ikke fra hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende tage af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Forholdet omkring taget opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettigende skade.
…
Den bygningssagkyndige har … 17. december 2008 konstateret og beskrevet, at der er øget risiko for vandindtrængning, dels grundet mos og alger på taget og beskrevet dette som en alvorlig skade (K2), samt fordi der mangler underbrædder ved østgavlen, hvilket den bygningssagkyndige har beskrevet som en kritisk skade (K3).

Ud fra det foreliggende er det fortsat vores opfattelse, at denne beskrivelse af forholdene ikke er klart forkert, når der tages hensyn til tidspunktet for udfærdigelsen af rapporten, samt alderen på tagbelægningen.

I henhold til betingelsernes pkt. 4.1 dækker forsikringen ikke forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

17. 82.409

Da det konstaterede efter vores opfattelse, svarer til det, der er beskrevet i tilstandsrapporten, kan vi ligeledes af denne grund ikke tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

Endvidere fremgår det af forsikringspolicen, at der er taget en lang række forbehold for dækningen, herunder er der indsat en klausul, der meddeler, at forsikringen ikke omfatter årsag til eller følger af skader, der kan henføres til punkterne omkring taget.

Vores kunde er således forud for beslutningen om, hvorvidt de ville købe ejendommen og i givet fald til hvilken pris, blevet orienteret om, at ejerskifteforsikringen ikke ville omfatte de nævnte forhold omkring taget eller følgerne heraf.

Vi må ligeledes af denne grund meddele, at vi ikke kan tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Revner i betongulv i stuen.
Ved vores besigtigelse kunne det konstateres, at der er enkelte revner i betondækket til stuegulvet.

Gulvet er bygget op af flydende gulv lagt på betondækket, og ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres svagheder eller lignende på dette flydende gulv.

Det er således vores opfattelse, at de konstaterede revner ikke har indflydelse på betondækkets anvendelse som undergulv for en tilsvarende gulvbelægning.

Når et gulv eller et betondæk er belagt med heldækkende belægning, vil det, der er under belægningen skulle betragtes som et undergulv, og for at eventuelle forhold ved et sådant undergulv kan betragtes som et dækningsberettigende forhold, skal betondækket ikke kunne anvendes som undergulv for en tilsvarende belægning.

Da betondækket fortsat kan anvendes som undergulv for en tilsvarende belægning, finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Det er korrekt, at vi i forbindelse med værelserne har anerkendt, at der skulle være tale om et dækningsberettigende forhold; men denne anerkendelse er ikke ensbetydende med, at forholdet omkring stuen er omfattet af ejerskifteforsikringen. Der vil i hvert enkelt forhold skulle foretages en individuel vurdering af forholdene.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det således fortsat vores opfattelse, at forholdet omkring stuegulvet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for dette forhold."

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

"Vi fremsender hermed vores kommentarer til ovenstående skrivelse fra Tryg.

Vi vedlægger ligeledes vores tømrer … rapport af vores tagkonstruktion.

Vi har følgende bemærkninger til Trygs skrivelse.

Vi har aldrig fået oplyst at der skulle være en klausul på forsikringen. Vi meldte skaderne på vores tagkonstruktion første gang i sommeren 2010. Hvorfor har Tryg ikke allerede den gang oplyst om en mulig klausul?

18. 82.409

Der er tale om skader som vi har meldt på vores ejerskifte og ikke villaforsikring.

Med hensyn til Trygs udlægning af vores gulvkonstruktion er vi lodret uenige.

Vi har i vores brev af 08. juni 2012 oplyst Tryg om forholdende omkring vores gulv. Her gav vi ligeledes en beskrivelse af hvordan konstruktionen er udført og hvordan den burde have været udført. Det er så ret utroligt at vi igen skal komme med en beskrivelse. Trods at vi havde en fagmand der gjorte dette ved besigtigelsen den 07. november 2012.

Men vi vil med denne skrivelse gerne præcisere endnu engang.

Ved Entreprenør … har vi fået følgende beskrivelse.
Det var ligeledes ham der deltog ved besigtigelsen den 07. november 2012.

Gulvet er fejlkonstrueret. Gulvet er belagt med klikparket efterfulgt at gulvtæppe og vinyl. Derunder ligger et meget tyndt pudslag på ca. 2 cm. Under her er omkring 5 cm løse lega nødder og slutteligt grovbeton helt i bunden. Grovbetonen er omkring 8 cm. Kunden oplyser at de ikke har foretaget noget på gulvet.

Der er tale om en fejlkonstruktion da det tynde pudslag aldrig kan udgøre det for undergulv. Det vil under alle omstændigheder revne eller sætte sig. Der er tegn på revner og sætninger, forskellige steder på gulvet.

Dette skyldes ligeledes brugen af løse lega nødder. Dette funger som en korkprop. Ved fugt gennemtrængning, vil lega nødderne skubbe op ad og presse på pudslaget. Du kan prøve og komme en pose løse nødder i en spand med vand, de vil flyde op og ligge sig oven på vandet. Det tydeligt at se, at man skulle have lavet konstruktionen meget anderledes. Nødderne har på denne konstruktion ligeledes en funktion som rulle effekt. Pudslaget ligger oven på nødderne som arbejder/ruller og gør overfladen ujævn.

Ved en korrekt konstruktion burde man have kommet cement sammen med lega nødderne, som havde ville givet en fast bund. Pudslaget man har anvendt skulle have været noget tykkere.

Vi har som kunde tidligere oplyst Tryg, bland andet i skrivelse af 08. juni 2012, at vi har fået dækket en skade mangen til den nuværende gulv skade tilbage i 2009. Her var der tale om samme konstruktionsfejl, blot et andet sted i huset.

Her dækket Tryg skaden uden problemer. Der var tale om vores første skadesanmeldelse på vores ejerskifteforsikring. Skaden blev dengang opgjort til 37.500 kr. Da vi havde en selvrisiko på 30.000 kr. fik vi inden for 1 uge udbetalt 7.500 kr. til udbedring. Trygs taksator den gang ... udtalte at der tale en fejlkonstruktion.

Tryg erkende på besigtigelsen den 07. november 2012, samt i en telefon samtale med taksator …, der deltog den 07. november, at Tryg har lavet en fejl tilbage i 2009 ved at dække skaden. Denne erkendelse blev sagt flere gange ved besigtigelsen. Vi som kunde kan dog ikke se at deres fejl, skal gå ud over os nu, hvor vi står med en skade helt magen til."

I den vedlagte rapport dateret 30/11 2012 fra klagernes tømrer/snedker hedder det:

"Vedr. besigtigelse af ejendommen …, fredag d 23.11.2012 Svar til Trygs brev af 21-11-2012.

Det kan konstateres udfra dansk eternit at pladerne er fra 1977 eller 1987, og det kan ud fra monterings vejledninger, fra 1977 og 1984, konstateres at pladerne er op lagt forkert.
Der er forskelligt overlæg på pladerne, der skal nemlig være 14-15 cm i henhold til vejledningerne.

Skruehullerne skal være centreret over midten over overlæg, det vil sige 7-7,5 cm og være gennemgående gennem begge plader.
Dette er de ikke på overstående matrikel. Pladerne er skruet sådan så de sidder lige over pladens overkant så der er en øget risiko for, at taget gir sig.

Ved gennemgangen er der tydelige tegn på, at der mangler en form for vindkryds.
Pladerne er endvidere skruet i de forkerte bølger, som må betegnes som en fejl montering.

Taget har en naturlig form for patina, i form af mos på nord side, men ikke mere ind hvad der må kunne forventes af en nord side, og det kan ikke ses, at der skulle være risiko for 'frostsprængninger'.
Jeg har forhørt mig hos forskellige udbydere og ingen har nogensinde hørt om at, eternit med asbest kan frost sprænge?

Det kan ses at der er en forhøjet risiko for vand indtrængning da plader ikke har korrekt overlæg.

Jeg må ud fra mit faglige synspunkt konstatere at taget er oplagt forkert.

Dette er selvom det skulle være monteret i 1977 eller 1987, da der på daværende tidspunkt var montage vejledninger hvilke, der ikke er blevet overholdt.

Det kan ikke ses at vand indtrængning midt i huset, skulle være påvirket af at dæk brædder og vindskeder i øst gavl skulle mangle?

Da jeg på oven nævnte dato, kan konstatere at følgende er blevet skiftet for 2 år siden. Jeg har svært ved at se, at det skulle være grundende til at kunde stadig er plaget af fugt/ vand indtrængning, i midt af hus."

Selskabet har i brev af 14/12 2012 til nævnet anført:

"**Vedrørende taget**
Af vores kundes brev fremgår det, at vores kunder ikke skulle være blevet gjort opmærksomme på, at der på policen var undtagelser for dækningen.

Til orientering vedlægges kopi af policen, og Ankenævnets opmærksomhed henledes på, at der af side 1 fremgår, at der gælder særlige betingelser.

Endvidere fremgår det på side 3, at der er en række forbehold på policen.

Det er således fortsat vores opfattelse, at vores kunde var blevet gjort bekendt med, at der var forbehold på policen, herunder forbehold vedrørende taget.

Vedrørende gulvet

Vores kundes kommentarer indeholder ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret opfattelse af sagen."

Efterfølgende har klagerne i brev af 28/12 2012 til nævnet bl.a. anført:

"Vi er selvfølgelig bekendte med de nævnte forbehold i Tilstandsrapporten - men opfatter ikke, at nogen af ' de anmeldte skader er omfattet af de nævnte forbehold og derfor ikke har betydning for denne sag.

Vi tillader os, at henlede opmærksomheden på, at Tryg heller ikke tidligere har tillagt de nævnte forbehold nogen betydning, bl.a. blev den tilsvarende skade på gulvet dækket, uden nogen form for kulance eller forbehold.

Endvidere har Tryg ikke tidligere i deres sagsbehandling henvist til disse forbehold.

Vi er af den opfattelse, at Tryg ikke, med henvisning til - 'loftsrum kun har indkigsmulighed fra stige pga. lav højde og ingen gangbro' - kan afvise erstatning for den anmeldte skade, om at monteringsvejledningen ikke er fuldt ved monteringen af tagpladerne. Tagpladernes montering besigtiges udvendigt."

Nævnet har i sin helhed fået forelagt de fremlagte bilag, herunder bl.a. diverse fotos samt taksatorens interne rapport af 14/7 2011. Af sidstnævnte fremgår bl.a.:

"**Anmeldte forhold**
…
4. isolering af tagkonstruktion
5. tagkonstruktion/tagbelægning på hovedhus.
…
Ad. 4. 1. sal er indrettet med et værelse og pulterrum, der tydeligvis er udført som selvbyg (sælgeroplysning) for mange år siden idet det er udført med cellotex, der blev forbudt for mere end 50 år siden, forholdet afviger ikke fra hvad der er sædvanligt og forventeligt i et hus med denne alder, men på nuværende tidspunkt anses de omhandlede rum for uegnede til natophold og udgør en stor brandfare.

Ejendommen er opført på et tidspunkt hvor der ikke var krav til varmeisolering. Ved tilgængelige skunke er der isolering i vekslende omfang, men kvaliteten heraf er tvivlsom.

Der vurderes ikke skade eller nærliggende skade i forsikringens betydning ligesom forholdet ikke vurderes at afvige fra tilsvarende bygninger med samme alder og bygge måde.

Ad. 5. Taget fremstår uden skader, men er da næppe udført i dagens standard. Med hensyn til pladerne måltes konkret fra kant til overlæg 102 cm, det betyder at der er overlæg på 20 cm idet pladerne i standard er 122 cm.

Jeg er uforstående over for påstanden om problemer med taget, der utvivlsom har ligget i mange år og erstattet hvad der må antages at have været et stråtag.

Taget afviger ikke fra andre tilsvarende med samme alder og byggemåde og der vurderes ikke skade i ejerskifteforsikringens betydning."

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

21. 82.409

"**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, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
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.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

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

"**13. Fælles bestemmelser**
…
13.4 Forsikringens varighed og opsigelse

Forsikringen gælder for en periode på 1 år og forlænges løbende for yderligere 1 år ad gangen.

Både du og vi kan opsige forsikringen skriftligt, senest 1 måned før forsikringsperioden udløber.
…
I tilfælde af skade kan vi opsige eller indføre forbehold i dækningen med mindst 14 dages varsel. Du kan også opsige forsikringen med 14 dages varsel.

Opsigelsen eller forbeholdet kan ske/indføres, fra du anmelder skaden og til senest 14 dage efter, at erstatningen er udbetalt eller sagen er afvist."

22. 82.409

Nævnet udtaler:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstagerne at sandsynliggøre, at de har et krav mod selskabet.

Efter sin gennemgang af sagen har nævnet følgende bemærkninger til de omtvistede forhold:

Tagkonstruktionen
Nævnet finder at måtte lægge til grund, at tagpladerne ikke er lagt i overensstemmelse med montagevejledningen. På det foreliggende grundlag findes forholdet dog ikke i ejerskifteforsikringens forstand at udgøre en aktuel skade, ligesom det ikke findes godtgjort, at der er nærliggende risiko for skade.

Ifølge klagerne mangler der isolering på ejendommens 1. sal. På det foreliggende grundlag har nævnet ikke anledning til at tilsidesætte selskabets standpunkt, hvorefter forholdet ikke afviger fra, hvad der kan konstateres i tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet opfylder derfor ikke ejerskifteforsikringens skadebegreb.

Det findes ikke godtgjort, at der er andre ikke anerkendte forhold ved tagkonstruktionen, som opfylder ejerskifteforsikringens skadebegreb, og som ikke er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten.

Forhold vedrørende tagkonstruktionen findes i øvrigt heller ikke at være omfattet af villaforsikringen.

Gulvkonstruktionen i stuen
På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke bevist, at der er tale om revner i et sådant omfang, at gulvet ikke kan anvendes som undergulv for et tilsvarende klikgulv.

23. 82.409

Nævnet kan på den baggrund ikke pålægge selskabet at yde forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen.

Forholdet vedrørende gulvkonstruktionen i stuen findes i øvrigt heller ikke at være omfattet af villaforsikringen.

Opsigelsen af villaforsikringen

Selskabet har opsagt forsikringen og tilbudt klagerne tegning af en ny forsikring uden bl.a. rådskadedækning.

Efter det oplyste må nævnet lægge til grund, at opsigelsen er sket i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne, og at der efter de foreliggende oplysninger ikke er grundlag for at fastslå, at opsigelsen er i strid med reglerne om god forsikringsskik. Nævnet har derfor ikke mulighed for at pålægge selskabet at fortsætte den hidtidige forsikring.

Det ovenfor anførte vedrørende tag- og gulvkonstruktionen udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse for en domstol vedrørende sagens faktiske omstændigheder kan føre til et andet resultat.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson