# Ankenævnet for Forsikring

Den 19. november 2014 blev i sag nr. 85603:

xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

---

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet en ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold ved dimensioneringen af en tagkonstruktion. Klagerne har oplyst, at den oprindelige tagbelægning bestående af bølgeeternit blev udskiftet til tegl i 2008.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til, at der ikke er tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Spørgsmålet om forsikringsdækningen for forholdet vedrørende tagkonstruktionen har tidligere været behandlet af nævnet den 21/1 2013 i sag nr. 82.680, hvor nævnet fandt, at selskabet skulle genoptage sagsbehandlingen af det anmeldte forhold. Af kendelsen fremgår bl.a.:

> "For så vidt angår tagkonstruktionen har selskabet afvist at yde dækning med henvisning til, at klagerne ikke har gjort en garanti i henhold til AB 92 § 32 gældende over for håndværkeren, der lagde nyt tag på ejendommen i 2008.
>
> Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1910, og at klagerne overtog ejendommen den 1/9 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 25/5 2011.
>
> Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:
>
> "**Registrering af bygningens tilstand**

2. 85603

| Bygn.: | | Karakter: | Registrering og note: |
|---|---|---|---|
| A | **Beboelse** | | |
| … | | | |
| | **8. Tagkonstruktion** | | |
| | 8.1 Tagbelægning/rygning | K2 | Flere defekte afdækningstegl på kam ved bryggers mod syd. |
| | | K1 | Lunkedannelse i nordvendte tagflade. Note: Forholdet skyldes utilstrækkelig opklodsning ved lægning/opskalkning af nyere tag. |
| | 8.12 Isolering | K1 | Isolering på hanebåndsloft mangler generelt tilretning og supplering. |
| | 8.14 Gangbro | K1 | Gangbro er ikke færdiggjort og er løstliggende flere steder direkte på isoleringen." |

Klagerne anmeldte telefonisk en lang række forhold, som var konstateret ved en besigtigelse af ejendommen den 24/11 2011 foretaget af et arkitekt-, bygge- og rådgivningsfirma med henblik på at konstatere årsagen til, at taget omkring tagvinduerne var utæt, samt foretage en generel gennemgang af ejendommen. Af rapporten der blev udarbejdet i forbindelse hermed fremgår bl.a.:

"**Beskrivelse af fejl, mangler og skader konstateret og vurderet ved [rådgivningsfirmas] besigtigelse.**
Hoved- og underpunkter er de samme som i Tilstandsrapporten.
Relevante betydende punkter, som enten af … er vurderet anderledes eller ikke er beskrevet i Tilstandsrapporten er vist.
...

| 8.0 | Tagkonstruktion | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 8.1 | Tagbelægning/rygning | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | [Rådgivningsfirmas] vurdering | | | | | | |
| | Litra | IB | K0 | K1 | K2 | K3 | UN | Kommentar |
| | A | | | | | | X | Der er i tilstandsrapporten angivet lunkedannelse i tagflade og i en note årsagen til dette.<br>Da taget er oplagt i 2008 bør dette være plant, oprettet og uden afvigelser.<br>Der ses flere steder hvor tagsten ikke passer sammen ved overlæg.<br>Ved aftagning af tagsten - som ikke er omfattet af undersøgelse forud for tilstandsrapporter normalt - kunne det konstateres at tagsten ikke var fastgjort iht. gældende krav iht. oplægning af tegltage TEGL 36 og producentens anvisninger.<br>Se også pkt. 8.10. |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | **Krav til udbedring:**<br>Da den beskikkede bygningssagkyndige tydeligvis ikke har konstateret årsagen til skaden, havde det været mest korrekt at angive, at årsagen skulle undersøges nærmere. Se efterfølgende punkter. |
| | | | | X | | | | Tilskæring af tagsten omkring tagvinduer er ikke korrekt udført, da vandrender ved disse ikke er dækket.<br>**Krav til udbedring:**<br>Se efterfølgende punkter. |

...

| **8.0** | **Tagkonstruktion** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **8.3** | **Skotrender/inddækninger** | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | [Rådgivningsfirmas] vurdering | | | | | |
| | Litra | IB | K0 | K1 | K2 | K3 | UN | Kommentar |
| | A | | | | | | | |
| | B | | | | | X | | Nyere inddækning mellem tag på bygningen og gavlmur mod Ø på litra A er forkert udført, hvorfor der kan være risiko for indtrængen af vand under profilet, som i øvrigt vender forkert.<br>**Krav til udbedring:**<br>Inddækning aftages og ny inddækning monteres indfræst i mur, og dækket med en bane påsvejset tagpap, eller inddækning fjernes og erstattes med en bane påsvejst tagpap ført via trekantsliste op af mur og her afdækket med indfræst og efterfuget løskant. |

...

| **8.0** | **Tagkonstruktion** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **8.4** | **Hætter/aftræk** | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | [Rådgivningsfirmas] vurdering | | | | | | |
| | Litra | IB | K0 | K1 | K2 | K3 | UN | Kommentar |
| | A | | X | | | | | Manglende taghætter i tagflader over badeværelse i udnyttet tagetage. Når forholdet angives her skyldes det at dette vil være naturligt ved nye tagdækninger over badeværelser.<br>**Krav til udbedring:**<br>Se efterfølgende punkter |

...

| **8.0** | **Tagkonstruktion** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **8.6** | **Tagrender/tagnedløb** | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | [Rådgivningsfirmas] vurdering | | | | | | |
| | Litra | IB | K0 | K1 | K2 | K3 | UN | Kommentar |
| | A | | | | | X | | Ny tagrende mod N og 2 nye tagrender mod S, samt tagrende på facadekvist mod V har ikke tilstrækkeligt fald mod tagnedløbsrør, og der står vand i alle tagrenderne. Udborede huller i tagrender ved tagnedløbsrør er for små, både i forhold til dimension af tagnedløbsrør og fordi der var isat plastoverløbssikringer, som vendte på hovedet ned i tagnedløbsrør og derfor med- |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | førte tilstopning i stedet for.<br>**Krav til udbedring:**<br>Se efterfølgende punkter, i hvilken forbindelse tagrender genopsættes iht. gældende krav. |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8.0 | **Tagkonstruktion** | | | | | | | |
| | **8.8** | **Spær og lægter** | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | [Rådgivningsfirmas] vurdering | | | | | | |
| | Litra | IB | K0 | K1 | K2 | K3 | UN | Kommentar |
| | A | | | | X | | | Flere eksisterende spær og nyt påsat tømmer har belægninger af skimmel, som indikerer mangelfuld ventilation.<br>**Krav til udbedring:**<br>Se efterfølgende punkter |
| | | | | | | X | | Eksisterende spær er opsat med over 1 meter afstand (op til 135 cm) og trods dette er der foretaget opretning af tagkonstruktion ved påsat regler uden at der er udført mellemspær.<br>De anvendte - fra tilbud fra tømrer oplyste T1 lægter - kan ikke spænde over 100 cm, når disse er oplagt på pladen.<br>De anvendte regler til opretning af tagflade er ikke udført iht. gældende krav og anvisninger for opretning af spær, da der ikke er min. 50 % kontakt med eksisterende spær, og flere steder slet ingen kontakt og opretningsspær er ikke overalt påsat på begge spær eller forsvarligt samlet i kip (toppen af spær).<br>Der er ved underlag for skotrende foretaget efterfølgende nedsavning i opretningsspær som derved er svækket kritisk.<br>Skotrender er ikke udført på bæring plan med overkant af spær som gældende anvisninger, men ovenpå disse, hvorfor undertag danner lunke ved overgang til skotrender.<br>Pga. ovennævnte samt fordi der er skiftet fra let til tung tagdækning uden forstærkning af samlinger ved eksisterende spærkonstruktion ved hanebånd og kip og den håndværksmæssige udførelse af udskiftningen ikke er udført iht. gældende anvisninger, vurderes tagkonstruktionen i sin helhed for kritisk underdimensioneret.<br>**Krav til udbedring:**<br>Tagbelægning incl. lægter, afstandslister, undertag og udført spæropretning aftages i sin helhed, herunder tagvinduer, inddækninger og tagrender.<br>Ny spærkonstruktion udført iht. gældende krav og anvisninger monteres mellem eksisterende spær som kan fastholdes i denne.<br>Nyt undertag, afstandslister, lægter og tagsten, vindafstivning incl. tagvinduer, inddækninger, skotrender og underlag for disse, taghætter, tagrender og nedløb udføres. |

5. 85603

| 8.0 | Tagkonstruktion | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 8.9 | Vindafstivning | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | [Rådgivningsfirmas] vurdering | | | | | | |
| | Litra | IB | K0 | K1 | K2 | K3 | UN | Kommentar |
| | A | | | | | X | | Vindafstivning af tagkonstruktionen kan ikke konstateres udført, hverken under eksisterende spær eller under afstandslister (ved indkig ved undertag)<br>**Krav til udbedring:**<br>Se pkt. 8.8 |

| 8.0 | Tagkonstruktion | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 8.10 | Undertage/understrygning | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | [Rådgivningsfirmas] vurdering | | | | | | |
| | Litra | IB | K0 | K1 | K2 | K3 | UN | Kommentar |
| | A | | | | | X | | Nyt diffusionsåbent undertag er ikke udført iht. gældende krav, da det er oplagt med vandrette baner, kun stedvist dæmpet og der kan flere steder konstateres skimmelvækst på underside, samt utætheder omkring skorsten.<br>**Krav til udbedring:**<br>Se pkt. 8.8 |

| 8.0 | Tagkonstruktion | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 8.11 | Ventilation | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | [Rådgivningsfirmas] vurdering | | | | | | |
| | Litra | IB | K0 | K1 | K2 | K3 | UN | Kommentar |
| | A | | | | | X | | Ventilationsforhold i tagkonstruktion overholder ikke gældende krav i bygningsreglementet (BRS-98 eller BR08) hverken ved tagfod eller kip eller ved isatte tagrumsventiler omkring udsatte områder.<br>Der ses som dette allerede opfugtet træværk ved underlag for skotrender, eksisterende spær og skimmelvækst.<br>**Krav til udbedring:**<br>Se pkt. 8.8 |

| 8.0 | Tagkonstruktion | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 8.13 | Dampspærre | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | [Rådgivningsfirmas] vurdering | | | | | | |
| | Litra | IB | K0 | K1 | K2 | K3 | UN | Kommentar |
| | A | | | | | | | Anført under pkt. 3.9 |

| 8.0 | Tagkonstruktion | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 8.16 | Bemærkninger til skorsten | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | [Rådgivningsfirmas] vurdering | | | | | | |
| | Litra | IB | K0 | K1 | K2 | K3 | UN | Kommentar |

6. 85603

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | A | | | | X | | | Nye skorstenspibe er fra 'konsolplade' i murværk på eksisterende skorsten udført i cellesten, som over tag er pudsede.<br>Cellesten er ikke velegnede til skorstene eller skorstenspiber.<br>Der ses udfald af/manglende fugning mellem de enkelte mursten i tagrum.<br>**Krav til udbedring:**<br>Ny skorstenspibe udføres i massive mursten med efterfølgende puds, efter nedtagning af eksisterende skorstenspibe. |

Selskabet foretog besigtigelse den 6/1 2012 og afviste ved brev af 10/2 2012 at yde dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgjorde skader.

Da selskabet var af den opfattelse, at taget var ældre end fra 2008, sendte klagerens advokat tømrerens tilbud og faktura fra 2008 på udskiftning af tag og montering af Velux vinduer. Det fremgår, at AB 92 var aftalt mellem parterne.

Selskabet afviste herefter at dække forholdet vedrørende taget med henvisning til, at AB 92 § 32 måtte betragtes som en tredjemandsgaranti, og at forsikringen ikke dækker forhold, som klagerne kan få dækket i henhold til en garanti, eller som de har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti.

Af klageskemaet, der er underskrevet den 5/6 2012, fremgår bl.a.:

> "2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
> Vi ønsker at ejerskifteforsikringen fuldt ud dækker udgifterne til udbedring af de tre forhold, der ikke er nævnt i tilstandsrapporten og som derfor ikke er undtaget i ejerskifteforsikringen. Det drejer sig om … komplet udbedring af mangler og fejl på tagkonstruktion …"

Over for nævnet fastholder selskabet i brev af 25/6 2012 afgørelsen og bemærker, at forsikringen er tegnet uden ekstrasikring. Af brevet fremgår bl.a.:

> …
> **Taget**
> Med hensyn til taget kan vi dog på baggrund af det fremsendte konstatere, at taget er oplagt i 2008 på baggrund af tilbud dateret den 4.april 2008.
>
> I dette tilbud er der henvist til bestemmelserne i AB 92, og vores kundes opmærksomhed henledes i den forbindelse på, at i henhold til AB 92 § 32, har entreprenøren en udbedringspligt og udbedringsret for eventuelle fejl eller mangler ved det udførte arbejde.
>
> Dette er efter vores opfattelse at betragte som en tredjemands garanti, og i henhold til ejer- skifteforsikringens pkt. 4.5 dækker forsikringen ikke forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.
>
> Uden hermed at have anerkendt, at de beskrevne forhold udgør en skade efter ejerskifteforsikringens definition på en skade, er det vores opfattelse, at allerede fordi forholdet omkring taget er omfattet af entreprenørens garanti, vil forholdet ikke være omfattet af ejerskifteforsikringen.

Vores kunde opfordres derfor til at rette henvendelse til entreprenøren, for at denne kan gennemgå tagkonstruktionen og udbedre eventuelle fejl eller mangler ved det udførte arbejde.

Såfremt entreprenøren ikke agter at foretage udbedring af eventuelle fejl eller mangler ved arbejdet, beder vi vores kunde give os besked herom, hvorefter vi vil gennemgå forholdene endnu en gang, og i den forbindelse tage vores endelige stilling til, om forholdene ved taget opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

At AB 92 i ejerskifteforsikringens forstand skal betragtes som en garanti fremgår blandt andet af kendelse nr. 71.722 modsætningsvis. I den kendelse fandt Ankenævnet, at da det ikke kunne dokumenteres, at arbejdet ikke var udført som selvbyg, kunne undtagelsen vedrørende garanti ikke finde anvendelse i sagen. I den konkrete sag er det nu dokumenteret, at arbejdet er udført af entreprenør, og derfor må være omfattet af entreprenørens garanti.

Som nævnt er vi indstillet på, at genoptage sagsbehandlingen, herunder vurderingen af om der er tale om dækningsberettigende forhold, hvis entreprenøren ikke vil opfylde sin udbedringspligt og ret.

...

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

**"3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

**4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke**

**4.1**

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

**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.

...

**4.5**

Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring."

...

Nævnet udtaler:

...

Tagkonstruktion

Nævnet finder, at de mangelsbeføjelser, der tilkommer bygherren efter AB 92, ikke er en garanti som omhandlet i forsikringsbetingelsernes punkt 4.5, jf. nævnets kendelse i sag nr. 60.659. Nævnet finder derfor, at selskabet ikke har været berettiget til at afslå dækning med denne begrundelse. Dette udelukker ikke, at der kan være springende regres, jf. § 2, stk. 6, i den dagældende lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og bemærkningerne til det oprindelige lovforslag anført i Folketingstidende 1994-95, tillæg A, side 2994.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring NS, skal anerkende, at afvisning af dækning for det anmeldte forhold vedrørende tagkonstruktionen ikke kan ske med henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 4.5, og skal genoptage sagsbehandlingen af dette klagepunkt.
Klagerne får i øvrigt ikke medhold."

Klagerne foranledigede, at en ejendomsmægler vurderede værdien af den forsikrede ejendom. Af udtalelse af 2/8 2013 fra ejendomsmægleren fremgår bl.a.:

"**07. SAGSFREMSTILLING**

...

Samtidig rekvirerede køber en uvildig kontrol af tilstandsrapporten. Denne kontrol påviste skader/fejl, som ikke var anført i den ved handlen fremlagte tilstandsrapport. Bl.a. konstateredes det, at tagkonstruktionen i sin helhed er kritisk underdimensioneret. (se vedlagte bilag: gennemgang af tilstandsrapport side 13 af 19 ).

...

Køber indhentede tilbud på udbedring af de i kontrolrapporten påpegede fejl ved taget fra ...
Tømrer og snedkerforretning.
Tilbuddet konkluderer, at udgiften vil beløbe sig til kr. 549.375,00 incl. moms. Arbejderne er ikke iværksat.

...

**13. BESVARELSE**

På baggrund af sagsforløbet og med nuværende ejers kendskab til tagets fejlkonstruktion skønnes det, at oplysning skal videregives ved kommende handel, såfremt fejlene ikke er rettet.
En fornuftig køber, vil med disse oplysninger, enten forlange, at arbejderne betales af sælger, eller køber vil forlange et afslag i købesummen svarende til udgiften.
Ud fra foreliggende tilbud på arbejderne, vil den kommende handelspris / salgsprovenu således forventes at være kr. 549.375,00 lavere end ved salg med korrekt tag.

Udover det økonomiske målbare aspekt, kan kendskab til en væsentlig, bestående fejl på en ejendom, medføre, at salgsperiode forlænges, idet købere som hovedregel foretrækker at

købe ejendomme med så få og uvæsentlige fejl som muligt. Hvis der således er en tilsvarende ejendom til salg UDEN fejl, vil den blive foretrukket, frem for den fejlbehæftede ejendom.

**14. FORUDSÆTNINGER:**

at taget fremstår i samme stand som beskrevet i vedlagte rapporter,
at fejlene på salgstidspunktet kan repareres i.h.t. fremlagt tilbud
at de beskrevne tagfejl ikke i mellemtiden har forvoldt følgeskader på øvrige bygningsdele."

I klageskemaet af 5/1 2014 har klagerne bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**

*Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.*

Sagen har tidligere været indbragt for Ankenævnet for Forsikring, ref.nr. 82680, hvor Ankenævnet d. 23. januar 2013 beslutter, at TRYG Forsikring skal genoptage sagen vedrørende klagepunktet om tag og tagkonstruktion.
D. 15. marts 2013 besigtiger en TRYG taksator endnu engang de indklagede forhold, og han anerkender i sin rapport af 20. marts 2013 de indklagede forhold men mener ikke at der er sket skade eller at husets brugbarhed er nedsat på baggrund af forholdene. Han afviser hermed endnu engang at TRYG ejerskifteforsikring vil dække omkostningerne til, at tag og tagkonstruktion bliver renoveret så det lever op til gældende bygningsreglementer. Begrundelsen er, at forholdene ikke har betydning for husets brugbarhed.
Vi kontakter en uvildig ejendomsmægler, EDC ... mhp at få en vurdering af de indklagede forhold i relation til husets værdi. Der udarbejdes en vurderingsrapport.
Vi har d. 23. august 2013 indsendt skriftlig klage (pr. mail), inkl. vurderingsrapport, til TRYG Ejerskifteforsikring over afvisningen, og da vi ikke får respons ringer vi den d. 23. september 2013 til TRYG Ejerskifteforsikring, hvor man ikke kan sige noget om sagen, vi sender klagebrevet igen samme dag (pr. mail). D. 30. september sender vi (pr. mail) et brev til TRYG Ejerskifteforsikring hvori vi skriver, at hvis vi ikke har fået respons inden 04. oktober 2013 betragter vi det som en afvisning af vores klage og at vi vil bringe sagen for Ankenævnet igen. Vi har intet hørt.

**Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?**

Vi fastholder vores krav om, at TRYG Ejerskifteforsikring skal dække de indklagede forhold, jf. ref.nr. 82680.
I Ejerskifteforsikringspolicen pkt. 3 står: '.... Ved skade forstås fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi nævneværdigt.'
Vurderingsrapporten udarbejdet af EDC ... konkluderer at husets værdi i tilfælde af salg vil nedsat med minimum det beløb, der svarer til udgiften til at få ført de indklagede forhold op til bygningsmæssigt forsvarlige forhold. Derudover vurderes det i rapporten, at salgsperioden vil være forlænget på baggrund af det omfattende renoveringsarbejde, idet købere som hovedregel foretrækker at købe boliger med så få og uvæsentlige mangler som muligt.
Vi har et tilbud fra ...Tømrer-Snedker firma, på udbedring af de indklagede forhold, der lyder på 549.375,00 kr. Dette beløb betragter vi som værende af nævneværdig størrelse.
Vi mener, i henhold til ovenstående, ikke, at TRYG Ejerskifteforsikring kan afvise at dække de indklagede forhold. Derudover forventer vi, at TRYG Ejerskifteforsikring dækker de udgifter vi i relation til denne sag har haft til advokat, byggesagkyndig bistand samt udarbejdelse af vurderingsrapport."

Dertil har selskabet i brev af 28/1 2014 til nævnet bl.a. bemærket:

"**Kort sagsfremstilling efter kendelse.**
Den 15. marts 2013 besigtiger vores taksator ejendommen, for at konstatere, om der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Forud for denne dato havde der i området været vind på 17,2 meter pr. sekund eller derover

Den 20. marts 2013 sender vores taksator et brev til kunden, hvori vi meddeler, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, idet der ikke er sket en fysisk skade eller er nærliggende risiko for skader.

Vi har herefter ingen registrering af henvendelser fra vores kunde, og hører først mere til sagen, da den indbringes for Ankenævnet. Efter modtagelsen af nævnets brev har vi gennemgået mailpostkassen; men har ikke kunnet finde nogen henvendelse fra vores kunde.
...
**Tilstandsrapporten**
Af tilstandsrapporten fremgår følgende vedrørende taget:

| | | |
|---|---|---|
| 6.2 Loftbeklædning | K2 | Manglende færdiggøreIser af lysninger omring veluxvinduer på 1. salen.<br>Der mangler ligeledes tætning mod små gavlvinduer i værelse 1. sal.<br>Note: Der kan være risiko for fugt vandringer til bagvedliggende bygningsdele. |
| ... | | |
| 8.1 Tagbelægning/rygning | K2 | Flere defekte afdækningstegl på kam ved bryggers mod syd. |
| | K1 | Lunkedannelse i nordvendte tagflade.<br>Note: Forholdet skyldes utilstrækkelig opklodsning ved lægning /opskalkning af nyere tag. |
| ... | | |
| 8.12 Isolering | K1 | Isolering på hanebåndsloft mangler generelt tilretning og supplering |
| ... | | |
| 8.14 Gangbro | K1 | Gangbro er ikke færdiggjort og er løstliggende flere steder direkte på isoleringen. |

**Policeforbehold**
Ejerskifteforsikringen er tegnet med flere forbehold, herunder, at forsikringen ikke dækker årsag til eller følger af 5.2 og 8.1. i tilstandsrapporten.

**Argumentation**
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at der er tale om en traditionel opført ejendom fra 1910, hvor tagbelægningen er udskiftet i 2008.

Vores kundes rådgiver ABR har påpeget følgende forhold i relation til tagkonstruktionen:

1. lunker i tagfladen, især ved indgangssiden pga. mangelfuld opretning af den gamle spærkonstruktion
2. For stor lægteafstand og for lille lægtedimension i henhold til krav i 2008

3. mangelfuld binding af tagsten i forhold til krav i 2008
4. uafsluttede inddækninger ved 4 stk. veluxvinduer
5. mangelfuld afstivning i forhold til krav fra 2008
6. forkert udlagt undertag - oplagt med vandrette baner (der er formodning om, at der er tale om Protex Step undertag, som i henhold til producentens anvisning kan oplægges både lodret og vandret).
7. generelt er udførelsen ikke sket i forhold til krav fra 2008

Vores kundes rådgiver har således generelt påpeget, at tagkonstruktionen ikke er opført efter de vejledninger, der var gældende på tidspunktet for oplægningen i 2008; men der er ikke i rapporten påpeget, at der på grund af disse forhold er sket en fysisk skade.

Ved vores besigtigelse kunne det ikke konstateres, at der var sket en skade på grund af de nævnte forhold.

Efter de foreliggende oplysninger er der ikke anmeldt skader på tagkonstruktionen på grund af storme, herunder orkanerne Allan og Bodil, som har hærget i 2013.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det således ikke dokumenteret, at der er sket en skade på grund af forholdene, og henset til, at taget efter det oplyste ikke har lidt skade efter det blev oplagt i 2008, og det herunder ikke har taget skade efter orkaner i 2013, finder vi det ikke dokumenteret, at der er nærliggende risiko for skader på taget, som følge af de nævnet forhold.

Det er således fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

At taget ikke er oplagt i overensstemmelse med de vejledninger, der var gældende på udførelsestidspunktet er i sig selv ikke en dækningsberettigende skade.

For at dette kan være dækningsberettigende skal der være sket en skade eller være nærliggende risiko for skader, hvilket fremgår af betingelsernes pkt. 4.2.

Efter de foreliggende oplysninger er der ikke sket en skade på grund af forholdene, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skader på grund af forholdene, hvorfor forsikringen i henhold til betingelsen ikke omfatter ulovlige forhold, jfr. betingelsen.

Som argumentation for, at ejendommens værdi skulle være nedsat, har vores kunde fremlagt en vurdering fra en lokal ejendomsmægler, der anfører at salgsværdien vil være nedsat tilsvarende omkostningerne ved udskiftning af taget.

Indledningsvis skal vi i den relation henlede nævnets opmærksomhed på, at begrebet ejendommens værdi i betingelserne ikke relaterer sig til ejendommens salgsværdi; men ejendommens værdi som ejendom for vores kunde.

Dette værditab erstattes ikke under en ejerskifteforsikring, se blandt andet kendelse nr. 82.170, hvor køberen af en ejendom netop anvendte en beregning fra en lokal ejendomsmægler til at forsøge at dokumentere, at ejendommens værdi var nedsat. Trods udtalelse fra ejendomsmægleren om, at ejendommen ved salg ville indbringe et beløb svarende til det, det i kendelsen kostede at udbedre forholdet, fandt nævnet, at der ikke var tale om en dækningsberettigende skade.

Det er vores opfattelse, at kendelsen vedrørende dette punkt er direkte sammenlignelig med forholdet i denne sag, hvor vores kunde via en udtalelse fra en ejendomsmægler vil påvise, at ejendommens salgspris vil være nedsat med beløb svarende til omkostningerne ved udskiftning af tagkonstruktionen.

Udtalelsen fra ejendomsmægleren medfører således ikke, at forholdene opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.
Herudover finder vi det ikke dokumenteret, at undertaget er oplagt forkert, som beskrevet af kundens rådgiver.

Efter de foreliggende oplysninger skulle der være tale om et undertag af mærket Protex Step, som i henhold til det foreliggende kan oplægges både vertikalt og horisontalt.

Med hensyn til de anførte lunker ved indgangssiden kan vi konstatere, at beskrivelsen af forholdet i kundens rådgivers rapport stemmer overens med beskrivelsen i tilstandsrapporten, og det er derfor vores opfattelse, at forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten.

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

Idet forholdet ikke er klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, vil forholdet ikke være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Samtidig henledes nævnets opmærksomhed på, at der i policen er taget forbehold, således at forsikringen ikke omfatter årsag til eller følger af lunkedannelser i nordvendt tagflade.

Tilsvarende gør sig gældende i forhold til Velux vinduerne, hvor det i tilstandsrapporten under pkt. 5.2 er beskrevet, at der er manglende færdiggørelse af lysninger omkring velux vinduer på 1. salen, samt at der ligeledes mangler tætning mod små gavlvinduer i værelse på 1. salen. I noten er det anført at der kan være risiko for fugtindtrængning til bagvedliggende bygningsdele.

Dette forhold er efter vores opfattelse ikke klart forkert beskrevet, blandt andet fordi, det i noten er anført, at der er risiko for fugtindtrængning til bagvedliggende bygningsdele.

Der er i policen ligeledes i relation til dette punkt taget forbehold for årsagen til og følgerne af forholdet."

Med henvisning til selskabets bemærkninger har klagerne i brev af 21/2 2014 til nævnet bl.a. påpeget:

"Vi er fuldt ud klar over, at ejerskifteforsikringen ikke dækker forhold, som er beskrevet i tilstandsrapporten.
Tryg lister på side 1 i svarskrivelsen fire punkter op, der alle har relation til tag eller loft, og som er fundet i den tilstandsrapport, der ligger til grund for vores køb af ejendommen: 5.2 Loftsbeklædning, 8.1 Tagbelægning/rygning, 8.12 Isolering og 8.14 Gangbro. Det er ikke disse forhold vi klager over.
Vi klager over en mangelfuld og underdimensioneret tagkonstruktion, som ikke, i forbindelse med, at der i 2008 blev lagt nyt tag på vores ejendom, blev forstærket i henhold til gældende håndværksmæssige forskrifter og regler.

I tilstandsrapporten er der ingen kommentarer vedr. selve tagkonstruktionen. Tidligere ejer skiftede fra let tag, bølgeeternit, til tungt tag, glaserede teglsten. Da den oprindelige tagkonstruktion er fra 1910, kræver et sådant tagskifte som minimum at tagkonstruktionen forstærkes efter gældende regler og forskrifter.
Taksator for Tryg, ..., anerkender at tagkonstruktionen, da der blev lagt nyt tag i 2008, ikke er forstærket efter de gældende regler og forskrifter, jf. Taksatorrapport af 20. marts 2013, bilagt vores klageskrift.
Ligeledes vedlægger vi et brev fra advokat ..., ... Advokater, der repræsenterer ... Tømrer og Snedkerforretning A/S, som er det firma, der lagde det nye tag på vores ejendom i 2008. Heri dokumenteres det også, at tagkonstruktionen i forbindelse med oplægningen af det nye tag, ikke blev forstærket. Dette brev er tidligere sendt til Tryg Ejerskifteforsikring via vores advokat, dateret 26.11.2012.

At tagkonstruktionen har holdt til to storme, Allan og Bodil samt kraftige vindstød, er ikke et begrundet argument for at den kan holde til andre storme/vindstød, eller at der ikke sker skader i fremtiden. Det er en antagelse Tryg gør.

Vedr. spørgsmålet om værditab:
Tryg henviser til kendelse 82.170, og mener at den er direkte sammenlignelig med vores sag. Det er vi uenige i, det er to vidt forskellige sager, og at en ejendomsmæglervurdering ikke tages til indtægt i en sag betyder ikke, at en ejendomsmæglervurdering ikke har berettigelse i vores sag.

Tryg skriver på side 3 i svarskrivelsen, '..at begrebet ejendommens værdi ikke relaterer sig til ejendommens salgsværdi men til ejendommens værdi som ejendom for vores kunde.'
Det kan vi kun forstå sådan, at det er herlighedsværdien af vores ejendom der er omfattet af forsikringspolicen. Tryg uddyber selv, at begrebet 'værdi' i forsikringsbetingelserne ikke relaterer sig til pengeværdi - og herlighedsværdi er det, der er tilbage, når alt andet er målt og vejet i pengeværdi (wikipedia.com). Såfremt det er herlighedsværdien vi har forsikret, burde det have fremgået klart og tydeligt af forsikringspolicen.
Vi henleder Ankenævnets opmærksomhed på, at herlighedsværdien af en ejendom er subjektiv og alene kan vurderes af de personer der bruger/bebor ejendommen.
Når Tryg på side 3 i svarskrivelsen skriver, at det er ejendommens værdi som ejendom for kunden, lægger de alene vurderingen af herlighedsværdien over til os. Derfor er det paradoksalt at Tryg afviser vores sag.

Vi fastholder derfor vores krav om, at Tryg Ejerskifteforsikring fuldt ud dækker samtlige omkostninger til etablering af en tagkonstruktion der ikke er underdimensioneret og som lever op til nutidige håndværksmæssige krav og regler. Derudover fastholder vi vores krav om, at Tryg Ejerskifteforsikring dækker samtlige de udgifter vi har haft i relation til at få Tryg til at anerkende forholdet, dvs. udgifter til advokat, byggesagkyndig rådgivning inkl. diverse rapporter samt ejendomsmægler, inkl. rapport og klagegebyrer."

I brev af 22/8 2014 til nævnet fra selskabet hedder det bl.a.:

"Hermed bekræftes modtagelsen af jeres brev af 28. juli 2014, hvori I anmoder os om vores kommentar til kundens indlæg vedrørende omkostninger til indhentelse af rapporter, advokat etc.

Med udgangspunkt i FAL § 22 påhviler det forsikringstageren at dokumentere, at der foreligger en dækningsberettigende skade, og i det omfang eventuelle rapporter ikke medvirker til

dette, vil forsikringsselskabet naturligvis ikke skulle betale for disse undersøgelser eller rapporter.

Ud fra vores tidligere breve til nævnet fremgår det, at vi ikke finder det dokumenteret, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet i sig selv udgør en skade, eller at der på grund af forholdet er nærliggende risiko for skader. De fremsendte rapporter fra kundens rådgivere, har ikke påvist disse forhold, og vi vil derfor som udgangspunkt ikke kunne anerkende, at skulle betale for rapporterne.

Hvis Ankenævnet måtte finde, at de byggetekniske rapporter, dokumenterer, at der foreligger en dækningsberettigende skade, vil forsikringen naturligvis omfatte rimelige omkostninger til disse rapporter.

Med hensyn til indhentelse af udtalelse fra Ejendomsmægler er det vores klare opfattelse, at der her er tale om et skridt, der ikke medvirker til oplysning af sagen, idet udgangspunktet vedrørende ejendommens værdi, netop ikke er ejendommens handelsværdi. Vi vil derfor ikke kunne anerkende, at skulle betale for denne udtalelse.

Vedrørende advokatomkostninger er udgangspunktet, at en ejerskifteforsikring ikke omfatter eventuel juridisk bistand til en forsikringstager.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at advokatens medvirken i sagen ikke har medført en ændring af vores opfattelse, eller en nærmere belysning af forholdene, hvorfor vi allerede af denne årsag ikke kan tilbyde dækning for advokatbistanden.

Endvidere er udgangspunktet, at en ejerskifteforsikring ikke skal betale for eventuel advokatbistand i forbindelse med forelæggelse af sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Ud fra det foreliggende vil vi således ikke kunne imødekomme kundens krav om betaling af advokatomkostninger i denne sag."

Nævnet har gennemset bilag – herunder bilag fra sag nr. 82.680, deriblandt breve af 2/4 2012 og 22/5 2012 til selskabet fra klagernes advokat. Det fremgår af brevene, at klagernes advokat anmodede selskabet om at revurdere sagen og at forelægge sagen for selskabets kvalitetsafdeling.

Nævnet udtaler:

Nævnet lægger til grund, at klagen for nævnet vedrører spørgsmålet om, dimensioneringen af tagkonstruktionen udgør en dækningsberettigende skade, og om der er dækning for udgifter til advokat, byggesagkyndig, ejendomsmægler og klagegebyr.

15. 85603

Selskabet har i sit brev af 28/1 2014 til nævnet bl.a. bemærket, at der ved selskabets besigtigelse ikke er konstateret skader på grund af det anmeldte forhold. Selskabet bemærker endvidere, at der ikke er anmeldt skader på tagkonstruktionen på grund af storme, herunder stormene Allan og Bodil i 2013.

Af rapporten fra klagerens arkitekt-, bygge- og rådgivningsfirma punkt 8.8, fremgår bl.a.: "… Pga. ovennævnte samt fordi der er skiftet fra let til tung tagdækning uden forstærkning af samlinger ved eksisterende spærkonstruktion ved hanebånd og kip og den håndværksmæssige udførelse af udskiftningen ikke er udført iht. gældende anvisninger, vurderes tagkonstruktionen i sin helhed for kritisk underdimensioneret."

Klagerne har herudover bl.a. henvist til vurderingen fra ejendomsmægleren.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at det på det foreliggende skriftlige grundlag ikke er muligt at vurdere, hvem der har ret ud fra de oplysninger der er i sagen. Det vil kræve en bevisførelse – herunder syn og skøn – der ikke kan ske for nævnet. I givet fald må bevisførelsen ske ved domstolene. Det følger af vedtægternes § 4, stk. 1, at nævnet derfor må afvise at afgøre sagen. Nævnet kan som følge heraf heller ikke tage stilling til spørgsmålet om dækning af advokatudgifter mv.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels