Ankenævnet for Forsikring

Den 17. februar 2016 blev i sag nr. 86507:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har tegnet villa- og ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Selskabet har anerkendt at yde dækning for rådskadede lægter i henhold til villaforsikringen. Klagen for nævnet omhandler, hvordan rådskaden skal udbedres, herunder om klagerne er berettiget til at få udført en større ændring af tagkonstruktionen, så den opfylder kravene i det seneste bygningsreglement. Klagerne kræver endvidere at få tilkendt erstatning for afholdte omkostninger til sagkyndig bistand.

Tagkonstruktion består af blandt andet af to forskudte tegltagssektioner med lav taghældning. De rådskadede lægter er så vidt ses konstateret i den nedre tegltagssektion.

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet i brev af 23/2 2015 tilbudt udbedring i henhold til villaforsikringen, således, at der på den rådskadede del af taget etableres et nyt, fast undertag (i stedet for det eksisterende monarfolundertag), hvorpå der lægges nye frostsikre teglsten som erstatning for de eksisterende, delvist frostsprængte og løbende udskiftede K21-romerfalsteglsten.

Selskabet har afvist at yde lovliggørelseserstatning i forbindelse med udbedringen. Selskabet har anført, at der i byggelovgivningen ikke er krav om, at udbedringen foretages i henhold til det seneste bygningsreglement, da der alene er tale om udskiftning af tagbelægning og undertag på ca. 1/3 af den samlede tagflade, og at det ikke vil være renta-

belt at opfylde BR10's isoleringskrav, da dette vil medføre, at hele tagkonstruktionen forhøjes i en sådan grad, at det vil nødvendiggøre omkostningstunge ændringer af andre bygningsdele. Selskabet har endvidere gjort gældende, at klagerne ikke har godtgjort, at de har fået afslag på en dispensationsansøgning fra kravene i BR10.

For så vidt angår ejerskifteforsikringen har selskabet anført, at den lave taghældning og fraværet af afstandslister ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadekriterium.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1972. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft den 30/5 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 7/3 2011. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	Karakter:	Registrering og note:
A Beboelse		
…		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K3	Enkelte afskalninger på teglsten. Note: Afskalninger skyldes frostsprængninger. Taget kan konstateres at være løbende eftergået for utætheder, idet flere teglsten er udskiftet.
	K1	På tagfladen ses enkelte vippede og frost skadede teglsten. Note: Tegltaget skønnes at være det oprindelige, der fremstod i rimelig stand, i forhold til tagets alder. Der må påregnes normal vedligeholdelse af taget og det anbefales at lade taget eftergå af en murer hvert 2. - 4. år.

Klagernes advokat har i klageskemaet af 21/7 2014 anført:

> "1. Sagsfremstilling
>
> Mine klienter har i juli 2013 anmeldt rådskade på lægter på ejendommen … til Tryg /Husforsikringen i juli 2013. Tømmerfirma bestilt af Tryg har vurderet, at skaderne umiddelbart skyldes for lav hældning på tegltaget. Sagen er henvist til ejerskifteforsikringen (også i Tryg). Tømmerfirmaet har efterfølgende udarbejdet tilbud (3 stk.) på tag. Tryg vil alene dækker tilbud på tag med tagpap.
> Sagen går ud på, hvem der har ansvar for, at køber lider et tab ved at husets konstruktion m.m. er mangelfuld med deraf følgende skade. Forskellige forslag har været fremme dels med ændret tagbelægning og dels uden udskiftning af undertag. Min klient har købt et hus med tegltag med de tekniske og æstetiske og dermed værdimæssige kvaliteter, som et tegltag har. Derfor må denne belægning fastholdes. Jeg forstår, at omlægning ikke kan ske uden at ødelægge undertaget, hvorfor dette som en integreret del også skal skiftes. Det er muligt, at belægningen kræver en højere rejsning, og det må derfor også være en integreret del af en udbedring.

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

Mine klienter ønsker, at Tryg dækker i det omfang, som fremgår af vedlagte arkitektrapport fra arkitekt …"

Selskabet har i brev af 21/8 2014 til nævnet bl.a. anført, at klageren ikke havde givet selskabets klageafdeling tid til at revurdere sagen, inden den blev indbragt for nævnet, og bad om udsættelse med henblik på at lade en taksator foretage en fornyet besigtigelse.

Selskabet har i brev af 23/2 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvis skal vi beklage den utrolig lange svartid.

På vores kundes Villaforsikring har vi i den mellemliggende periode undersøgt mulighederne for at udbedre forholdet således, at der kan etableres teglsten igen.

Forholdet kan udbedres ved at der etableres et fast undertag, hvorpå der lægges nye frostsikre teglsten, hvilket kan accepteres over den tegnede Villaforsikring.

I relation til den lave taghældning, som vores kundes advokat mener er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, kan vi oplyse, at hældningen er i overensstemmelse med de godkendte tegninger, der lå til grund for ejendommens opførelse. Kopi af tegningerne vedlægges.

Ejendommen er således opført i overensstemmelse med disse tegninger, og hældningen afviger således ikke fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den manglende taghældning opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen.

Vores kunde bedes oplyse, om de kan acceptere det fremsendte løsningsforslag, eller hvis dette ikke er tilfældet, meddele, hvorfor forslaget ikke kan accepteres.

Hvis vores kunde kan acceptere den foreslåede udbedringsmetode, opfordres kunden til at indhente tilbud på udbedringen.

Af de foreliggende oplysninger kan vi endvidere konstatere, at vores kunde via Ankenævnet for Huseftersynet er tilkendt en erstatnings på 30.000 kr., hvilket naturligvis skal fragå i erstatningsopgørelsen på Villaskaden."

Klagernes advokat har i brev af 20/4 2015 til nævnet anført:

"Indledningsvis bemærkes, at vi er tilfredse med, at der er sket en positiv udvidelse i Tryg's bedømmelse af sagen. Mine klienter er tilfredse med, at dækningen sker via villaforsikringen, men det fastholdes, at der ikke må ske nogen forringelse af dækning eller udbedring i forhold til en bedømmelse efter ejerskifteforsikringen.

Det fremsendte tilbud accepteres i øvrigt med følgende præciseringer:

1. Der udarbejdes et udbudsprojekt og dette projekt udføres af arkitekt …, … Arkitekter MAA efter sædvanlig honorering betalt af Tryg.

2. Projektet indeholder opdatering og lovliggørelse efter gældende bygningsreglement.

3. Projektet indeholder nye lægter og fast undertag.

4. Som følge af den lave hældning pålægges frostsikre tegl.

Ankenævnet anmodes om at træffe afgørelse i overensstemmelse med ovenstående."

Selskabet har i brev af 16/6 2015 til nævnet hertil bl.a. anført:

"Indledningsvis skal jeg beklage den lange svartid.

Jeg vil i det efterfølgende kommentere på vores kundes advokats brev, idet jeg tillader mig, at dele besvarelsen op efter de to forsikringer, der er klaget over.

Vedrørende ejerskifteforsikringen.
Det er fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Dels er selve rådskaden omfattet af ejendommens Villaforsikring, og i henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring, omfatter forsikringen ikke forhold, der er dækket af en anden forsikring.

Med hensyn til taghældningen har vi noteret os, at Ankenævnet for Huseftersyn er af den opfattelse, at den manglende taghældning burde have været noteret; men henset til, at ejendommen er opført med den taghældning, som tegningerne angiver, finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at taghældningen i sig selv afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme.

For god ordens skyld skal vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at der i de gældende ejerskiftebetingelser ikke er dækning for forøgede byggeomkostninger, hvorfor der ikke på ejerskifteforsikringen er dækning for lovliggørelse i forbindelse med en dækningsberettigende skade.

Vedrørende Villaforsikringen.
Vi har på vores kundes villaforsikring accepteret, at foretage udbedringen af forholdet ved at etablere fast undertag, hvorpå, der lægges frostsikre teglsten, og har derved imødekommet advokatens punkter 3-4. Hvis det viser sig, at der er behov for udskiftning af lægter, vil dette indgå i erstatningsopgørelsen.

Vedrørende punkt 2, fremgår det af betingelserne for Villaforsikringen, at det er en betingelse for dækning af lovliggørelse, at der er søgt dispensation hos kommunen, samt at der er givet afslag på dette.

Ud fra de foreliggende oplysninger kan vi ikke konstatere, at der skulle være søgt dispensation for øget isolering, ligesom vi ikke kan se, at der er givet afslag på dispensation for dette.
I forbindelse med en sådan ansøgning, som vores kunde skal foretage, skal der udarbejdes en rentabilitetsberegning, og det er vores umiddelbare opfattelse, at omkostningerne til lovliggørelse af forholdet ikke står mål med de besparelser, som kan opnås.

Vi skal i den forbindelse henlede nævnets opmærksomhed på, at yderligere isolering af det pågældende tagområde vil medføre en forhøjelse af tagkonstruktionen, således at vinduespartiet ligeledes skal ændres. Dette kan yderligere medføre, at hele den oprindelige tagkonstruktion skal ændres.

Ud fra det foreliggende vil vi ikke kunne imødekomme advokatens punkt 2, idet der ikke foreligger dokumentation for afslag for dispensation vedrørende forøgede isolering.

Med hensyn til advokatens punkt 1, er det vores opfattelse, at der til den foreskrevne udbedring af forholdet ikke er behov for udbudsprojekt fra en arkitekt, hvorfor vi ikke kan imødekomme dette krav. Der er tale om en forholdsvis simpel udbedring af forholdet bestående i etablering af fast undertag, eventuel udskiftning af lægter og pålægning af frostsikre tegl."

Selskabet har i brev af 31/7 2015 besvaret en henvendelse fra nævnets sekretariat således:

"I mailen spørger I til, om der i vores opgørelsen af skaden er iberegnet omkostninger til afstandslister mellem det faste undertag og lægterne.

Indledningsvis skal vi gøre opmærksom på, at der ikke i de originale tegninger er beskrevet eller anvist etablering af disse afstandslister.

Det er derfor vores umiddelbare formodning at spørgsmålet er relateret til lovliggørelsesdækningen over den tegnede Villaforsikring, idet der i dag er krav om etablering af sådanne afstandslister.

Vi har haft kontakt med vores taksator, der oplyser, at der formentligt er plads til afstandslister på 32 mm., at disse ikke er iberegnet beløbet, samt at meromkostningerne til afstandslisterne vil beløbe sig til 5.000 kr. inkl. moms.

Dette beløb kan naturligvis accepteres, hvis der er plads til afstandslisterne."

Klagerens arkitekt har i mail af 2/9 2015 til den kommune, den forsikrede ejendom er beliggende i, anført:

"Med henvisning til telefonsamtale d.d. om udskiftning af husets eksisterende tegltag og undertagskonstruktion, grundet nuværende forkert udførelse med for lav hældning ift. den udførte tegl- og undertagskonstruktion.

Nævnte ejendom tag har 17 graders fald med betontagsten, Monarfol banevareundertag, hvilket har forårsaget omfattende nedbrydning af lægter, undertag m.v. Den samlede tag-

belægning og undertagskonstruktion skal omgøres med opbygning af ny tagbelægning med fast undertag, frostfaste tagtegl m.v.

Det er af kommunen oplyst, at der ved renovering og udskiftning af eks. tegltag iht. bygningsreglementet af 2010 og energistyrelsens krav, skal foretages efterisolering iht. Bygningsreglementet 2010 energikrav til U- værdier for tagkonstruktionen.

Undertegnede skal venligst anmode … kommune bekræfte ovenstående.
Af hensyn til sagens behandling i forsikringsankenævnet anmodes om svar hurtigst muligt."

Kommunen har i mail af 2/9 2015 til klagerens arkitekt hertil anført:

"Ved udskiftning af tag, skal den nye konstruktion overholde kravene i bygningsreglementet 2010, kap. 7.4, herunder de U-værdier der er fastsat i dette kapitel."

Selskabet har i brev af 30/9 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Tak for jeres breve i ovennævnte sag bilagt kopi af vores kundes advokats seneste indlæg.

Vores kundes advokat har i de sidste to indlæg dels krævet erstatning for advokatomkostninger, og dels meddelt, at der har været rettet henvendelse til kommunen vedrørende lovliggørelse i forbindelse med udbedringen.
…
Vedrørende lovliggørelse.
Af de foreliggende oplysninger kan vi konstatere, at vores kundes rådgiver har haft rette henvendelse til kommunen.
…
Der var ikke i forbindelse med denne forespørgsel forelagt en rentabilitetsberegning, eller en nærmere beskrivelse af, hvilket arbejde en opfyldelse af BR10's krav ville medføre.

For at en kommune kan fremkomme med et validt svar, er det naturligvis vigtigt, at kommunen er i besiddelse af samtlige relevante oplysninger til vurderingen af sagen. Herunder skal der udarbejdes en rentabilitetsberegning, der viser, hvor store omkostningerne er ved at leve op til lovliggørelseskravene i forhold til den besparelse, der opnås.

Henset til udformningen af ejendommen, herunder det korte mellemrum, der er mellem vinduerne og halvtaget, vil en eventuel forøgelse af isoleringen kræve, at vinduespartiet skal løftes, da halvtaget i modsat fald vil afslutte oppe i vinduespartiet.

En sådan ændring vil i bedste fald koste mere end 100.000 kr.

Vores taksator har udarbejdet et overslag over den besparelse, der ville opnås over de næste 40 år ved en opfyldelse af U-værdierne, kopi vedlægges. Af dette overslag fremgår det, at der over de næste 40 år ville kunne opnås en besparelse [på] 5.800 kr. Det vil med andre ord tage næsten 700 år, inden besparelsen overstiger investeringen.

Det er herefter vores klare opfattelse, at der ikke er rentabilitet mellem de udbedringstiltag, der skal foretages, for at ejendommen kan leve op til BR10's isoleringskrav og de omkostninger, der er forbundet med udbedringen til at leve op til disse krav.

Vi vil derfor ikke kunne imødekomme kravet omkring lovliggørelse i henhold til BR10's krav omkring U-værdier.

I denne forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på kendelse 87.199, hvor nævnet fandt, at der ikke kunne fremsættes krav om lovliggørelse, selvom loftet og isolering skulle udskiftes efter en vandskade.

Vedrørende ingeniørhonorar.
I henhold til betingelserne for de af vores kunde tegnede forsikring omfatter forsikringerne nødvendige og rimelige omkostninger til teknisk bistand, når disse er aftalt med Tryg.

Ud fra de foreliggende oplysninger kan vi ikke konstatere, at der foreligger en sådan aftale mellem Tryg og kunden; men dette skal i sig selv ikke medføre, at vi er afvisende overfor at deltage i omkostningerne.

Af Ingeniørens nota …135 kan det konstateres, at der kræves betaling for deltagelse i syn og skøn over ejendommen.
Det syn og skøn der henvises til må være det, der er afholdt i forbindelse med advokatens krav mod den bygningssagkyndige, hvilket blev indgivet til Disciplinær og Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, og har som sådan ikke noget med sagen mod Villaforsikringen at gøre.
Vi vil derfor på det foreliggende ikke kunne imødekomme dette krav.

Ingeniørens nota nr. …079 er ikke specificeret således at det kan udledes i hvilket omfang arbejdet er relateret til sagen mod den bygningssagkyndige, og selvom kravet virker stort i forhold til sagsgenstanden, er vi forligsmæssigt indstillet på at imødekomme det til fuld og endelig afgørelse af teknisk bistand i forbindelse med sagen.
Fakturaen er på 13.359,38 kr.

Vedrørende advokatomkostninger.
Vores kundes advokat har fremsat et krav om betaling af 47.641,67 kr. i honorar til advokaten.

Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at der ikke i betingelserne er bestemmelse om, at forsikringen omfatter omkostninger til juridisk bistand til kunden, hvorfor det skal vurderes om advokatens bistand har medført en løsning af sagen.

Af advokatens timeopgørelse kan vi endvidere konstatere, at advokaten har debiteret timer for sagens behandling i Disciplinær og klagenævnet for Beskikkede bygningssagkyndige.
Af reglerne for dette nævns § 30 fremgår det, at ingen af parterne i en klagesag betaler omkostninger ved nævnsbehandlingen til den anden part. …
Indbringelsen for Disciplinær og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige har endvidere ikke haft betydning for sagens behandling over hverken Villaforsikringen eller ejerskifteforsikringen, hvorfor omkostningerne ved indbringelsen for Disciplinær og Klagenævenet for beskikkede bygningssagkyndige ikke kan imødekommes.

Tilsvarende kan det konstateres, at vores kundes advokat kræver honorar for sagen behandling i Ankenævnet for Forsikring.
I henhold til Ankenævnets vedtægter § 20 betaler ingen af parterne omkostninger ved nævnsbehandlingen til den anden part. …

Udgangspunktet må derfor være, at enhver debiteret time efter den 21. juli 2014 ikke kan imødekommes, da der er tale om sagsbehandling i Ankenævnets regi.

Imidlertid er vi indstillet på at tilbyde en dække advokatens omkostninger med 10.000 kr. til fuld og endelig afgørelse vedrørende dette punkt. Beløbet svarer til omkring 1/2 procedueremæssig salær ud fra en sagsgenstand på ca. 130.000 kr.

Vi skal anmode vores kundes advokat oplyse, om de to beløb kan accepteres til fuld og endelig afgørelse af disse delpunkter i sagen, og samtidig oplyse et konto nummer hvortil beløbene kan betales med frigørende virkning."

Klagerens advokat har i brev af 5/11 2015 til nævnet hertil bl.a. anført:

"**Ad lovliggørelse**
Indledningsvis skal det til den af Tryg fremsendte Rentabilitetsberegning bemærkes, at denne beregning vedrører et terrændæk og ikke en tagkonstruktion, og dermed er sagen uvedkommende.
Afgørelse af 26. oktober 2015 fra … Kommune vedlægges. Som det fremgår af afgørelsen, stilles der krav om efterisolering. Uanset rentabilitet vil man ikke dispensere for lovliggørelse af et så stort arbejde.

Omkring tagkonstruktionen over den lave del af bygningen skal bemærkes, at projektforudsætningerne med indbygning af et fast undertag og frostfaste tagtegl betinger en øget konstruktionshøjde, der har indflydelse på de eksisterende vinduer — dette uanset om konstruktionshøjden øges som følge af indbygning af mere isoleringsmateriale.

Dette problem løses simpelt ved indbygning af et nyt bundprofil i vinduerne mellem de to tage. Det betyder, at der skal leveres og indbygges nye termoruder tilpasset de nye karmmål. Reelt er det en udgift, der er relateret til sagen og dermed til de aktuelle byggeudgifter."

Klagerne har den 22/10 2015 indsendt en byggeansøgning om "energirenovering" til kommunen. Af ansøgningen fremgår bl.a.:

Redegørelse:
Der ønskes nyt tag i form af fast undertag (herunder nye lægter) med frostsikre tegl. Projektet forudsætter en øget konstruktionshøjde af tag.

På den baggrund anmodes der om en afgørelse af, hvorvidt der stilles krav om efterisolering i henhold til bygningsreglement 2010, kap. 7, eller hvorvidt der kan dispenseres herfra. Kommunen bedes samtidig oplyse, om der i den forbindelse stilles krav om udarbejdelse af en rentabilitetsberegning.

…

Markeret ikke relevant:

Vi mener ikke, der kan dispenseres fra kravene om efterisolering i bygningsreglementets kap. 7 uanset rentabilitetsberegning.
Stiller Kommune imidlertid krav om en sådan beregning, har vi foretaget en skønnet beregning som følger:
Skønnet pris for efterisolering med 200 mm isolering (allerede isoleret med 50-100 mm): 40.000 kr.
Skønnet m2 tag, som skal efterisoleres: 130 m2
Skønnet energibesparelse pr. m2 pr. år: 25 kr.
40 år x 25/308 (40.000/130)=3,25 w/m2 (u-værdien)

Kommunen har i brev af 26/10 2015 til klagerne bl.a. anført:

> "Du oplyser i redegørelsen, at der ønskes et nyt tag med fast undertag og nye lægter samt frostsikre tegl. Det forudsættes at konstruktionshøjden på taget øges.
>
> Vi kan oplyse, at der stilles krav om efterisolering ved udskiftning af tagbeklædning, jfr. Bygningsreglement BR10, kap. 7.4.1 stk. 1. Efterisoleringen skal foretages svarende til U-værdier i henhold til BR10, kap. 7.4.2. stk. 1.
>
> Der kan meddele dispensation fra lovkravet. Dispensation fra ovennævnte ses af BR10, kap. 7.4.2 stk. 2: Byggetekniske forhold kan indebære, at bestemmelserne i kap. 7.4.2 stk. 1 ikke kan opfyldes på rentabel eller fugtteknisk forsvarlig måde. Der kan imidlertidigt være et mindre omfattende arbejde, der nedbringer energibehovet. Det er så dette arbejde der skal gennemføres.
>
> Rentable efterisoleringer ses af BR10, bilag 6 (jfr. BR10, kap. 7.4.1 stk. 1). Som det fremgår af Tabel 1 i Bilag 6, så vurderes generelt at efterisolering af tag- og loftkonstruktioner er rentable.
>
> Klagevejledning er vedlagt."

Selskabet har i brev af 30/11 2015 til nævnet om klagernes korrespondance med kommunen bl.a. anført:

> "**Argumentation**.
> I Bygningsreglementet 2010 kap. 7.4 fremgår det blandt andet, at der ved ombygning og andre forandringer i bygningen og udskiftning af kedler med videre kun er et krav om lovliggørelse uanset rentabilitet, hvis hele tagkonstruktionen incl. spær og lofter mm. Fjernes.
> I den konkrete sag er der ikke tale om udskiftning af hele tagkonstruktionen ved beboelsen; men alene tagbelægningen, lægter og måske isoleringen.
>
> Den ramte del af tagkonstruktionen, som ligger over beboelsen, udgør 47,2 Kvm. eller kun 33,36 % al den samlede tagflade. I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at dele af den berørte tagflade ligger over garage og udhus.
>
> Vi finder det således ikke dokumenteret, at der kan fremsættes krav om lovliggørelse i den konkrete sag, og henleder i den forbindelse nævnets opmærksomhed på kendelse nr. 87.199.
>
> Med hensyn til brevet fra … Kommune er det vores opfattelse, at der med rette kan sættes spørgsmålstegn ved, om der er tale om en afgørelse ellerom der er tale om en vejledning.
>
> Der er således i brevet henvist til generelle bestemmelser samt vejledninger i BR 10, og den udbedring, som der henvises til, kan ikke udføres fysisk i det konkrete tilfælde, idet pålægning af yderligere isolering, vil dække for de eksisterende vinduer, eller dele af disse.
>
> Vi har ladet vores Byggeteknik gennemgå de foreliggende oplysninger, samt foretage en revideret rentabilitetsberegning. For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at denne rentabilitetsberegning burde have været foretaget af vores kundes rådgivere, samt

forelagt kommunen, således at denne havde mulighed for at vurdere rentabiliteten af en opfyldelse af kravet omkring yderligere isolering.
…
Ved at antage et energiforbrug på 1807 m3 naturgas for den 1/3 af beboelsen som vi regner på vil et årligt besparelse kunne udgøre 827 kr. pr. år. jf. beregningsmodel for videncenter for energibesparelser i bygninger.
Lægger vi det ind i formlen Årlig besparelse * levetid af foranstaltningen på 40 år / investeringen < 1,33 udgør en rentabel efterisolering et max på 25000,- kr.

Herudover ligger det fast, at udførelsen af yderligere isolering i den berørte tagflade, vil medføre, at der som minimum skal ske ændringer af vindueskonstruktionen, idet yderligere isolering vil blokere for de eksisterende vinduespartier.

Endvidere skal den valgte løsning være fugtteknisk forsvarlig, hvilket indebærer, at der i henhold til SBI 224 og Byg - Erfa ligeledes vil kunne kræves etablering af tæt dampspærre.

For god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at hvis den eksisterende isolering er på 150 mm. eller der er tale om et yngre gasfyr, vil besparelsen være mindre end ovenfor beregnet.

Ud fra de foreliggende beregninger er det fortsat vores opfattelse, at der ikke kan fremsættes krav om lovliggørelse i henhold til BBR, samt at et eventuelt krav om lovliggørelse ikke er rentabelt.

For god ordens skyld skal vi henvise til følgende to links fra henholdsvis Videncenter for Energibesparelse og Energistyrelsens eksempelsamling…. Endvidere vedlægger vi tegning af ejendommen hentet fra Weblager.dk"

Klagerens advokat har i brev af 7/12 2015 til nævnet anført:

"Herved skal jeg gøre indsigelse mod yderligere skriftveksling i sagen. Der er allerede skrevet alt for meget og i detaljer, som næppe er interessante for Ankenævnets afgørelse. Forsikringstageren har krav på en passende forbrugerbeskyttelse, hvorfor det ikke er rimeligt, at forsikringsselskabet bliver ved med at skrive stort set det samme, eller går tilbage til allerede afgjorte spørgsmål. Tilsyneladende alene med det formål at gøre forsikringstageren træt og påføre dem yderligere omkostninger. Jeg skal derfor insistere på en afgørelse nu.

Som konklusion på de foreliggende input skal jeg fastslå,

At udbedring af hele taget på ejendommen er omfattet af en TRYG forsikring,
At bidrag til delvis dækning af omkostninger er tilbudt og accepteret,
At kommunen har truffet en gyldig afgørelse om lovliggørelse ved omlægning af hele taget,
At TRYG ikke kan bestride kommunens afgørelse, og må acceptere den af arkitekt … skitserede udbedring,
At TRYG i konsekvens heraf, i samarbejde med forsikringstager, skal udarbejde udbudsmateriale/beskrivelse og sætte arbejdet i gang for TRYGS regning"

11. 86507

Selskabet har i brev af 15/12 2015 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Vi er ikke enig med advokaten om, at de anførte forhold kan lægges til grund i forbindelse med vurderingen af sagen, og vil i det efterfølgende gennemgå de forhold, hvor vi er uenige med advokaten.

Ad pkt. 1 omfanget af dækningstilsagnet.
Vores kundes advokat anfører i sit brev, at udbedring af hele taget på ejendommen er omfattet af vores forsikring.

Som det fremgår af sagen akter, er der alene konstateret rådskader i det halvtag, der befinder sig under vinduesrækken, vi vedhæfter kopi af tegning af ejendommen med markering af det pågældende tag, samt billeder af tagkonstruktionen. Billederne er optaget af [sagkyndig] omkring den 19. juli 2013, og vi vedlægger for god ordens skyld ligeledes kopi af rapport fra [sagkyndig].

For god ordens skyld henledes nævnets opmærksomhed på, at en stor del af denne tagkonstruktion befinder sig over garagen og udhuset, hvorfor der ikke vedrørende denne del kan sættes krav om eventuel efterisolering.

Vi må derfor fastholde, at det alene er omkring 1/3 af den samlede tagkonstruktion, som der eventuelt ville kunne fremsættes krav om efterisolering af.

Ad pkt. 2. "afgørelsen" fra kommunen.
Vores kundes advokat er af den opfattelse, at der er truffet en gyldig afgørelse om lovliggørelse ved omlægning af hele taget.

Under henvisning til ovenstående må vi indledningsvis fastholde, at vi alene har anerkendt rådskade på en del af tagkonstruktionen.

Spørgsmålet er herefter, om der reelt foreligger en afgørelse fra kommunen, og i givet fald, hvad afgørelsen går ud på.

Svaret fra kommunen er naturligvis afhængig af, hvad kommunen er spurgt om, og af de foreliggende oplysninger kan det konstateres, at der ikke er ansøgt om dispensation for overholdelse af isoleringskravene i henhold til BR 10.

Der er alene rejst spørgsmål om, hvorledes der skal foretages efterisolering ved udskiftning af et tag, og det kan da også af udtalelsen fra kommunen konstateres, at der er tale om en generel vejledning, som ikke har taget højde for individuelle forhold, herunder, at der ikke kan ske en forøgelse af tagkonstruktionen, uden at dette påvirker vinduernes placering over halvtaget.

I henhold til … Kommunes egen hjemmeside fremgår det blandt andet, at en dispensation altid er individuel, og allerede fordi udtalelsen henviser til en udbedring, der alene kan foretages ved ændring af vinduernes placering, uden at medinddrage dette i afgørelsen, finder vi ikke, at der er truffet en afgørelse ud fra det konkrete forhold.
Ordlyden i udtalelsen bærer ligeledes præg heraf, idet udtalelsen henviser til efterisolering generelt er rentable.
Udtalelsen er således ikke kommet ud fra en vurdering af, om efterisolering i det konkrete tilfælde, hvor der også skal ske ændringer af vindueskonstruktionen, er rentabelt.

Vi må derfor fastholde, at der ikke foreligger en konkret afgørelse vedrørende en dispensationsansøgning. Hvis vores kundes advokat nu vil ansøge om dispensation, opfordres advokaten til at fremlægge et udkast til ansøgning, således at det kan sikres, at der er enighed om de faktiske forhold, herunder den rentabilitetsberegning, som vores kunde skal indsende med ansøgningen.

Ud fra det foreliggende må vi således fastholde, at der i den konkrete sag ikke kan rejses krav om lovliggørelseserstatning over den tegnede forsikring.

Herudover fastholdes det tidligere fremførte i sin helhed."

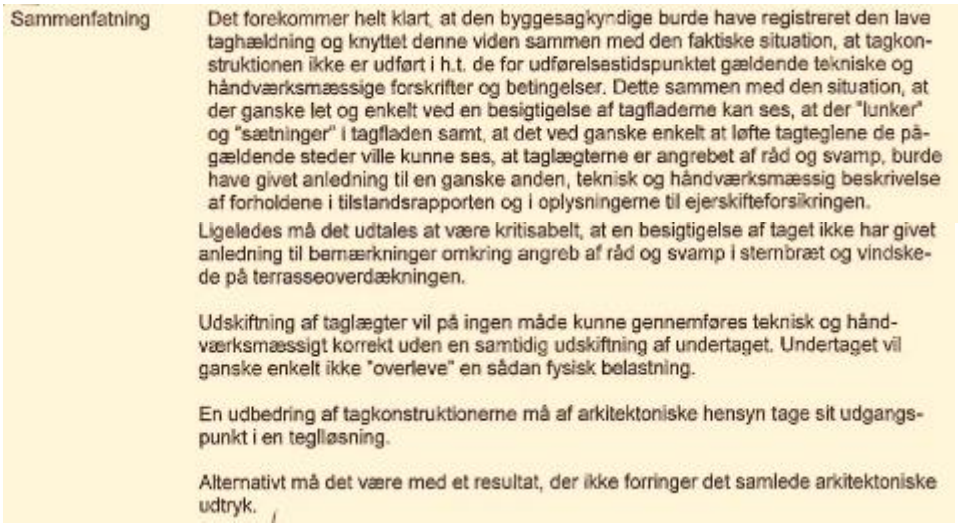
Nævnet har fået forelagt sagens bilag. Et uddrag heraf gengives i det følgende.

Klagerens arkitekt har i rapport af 14/5 2014 bl.a. anført:

Ejendommen	Huset er projekteret i 1971 af ingeniør m.a.i. S. E. Møller Jensen og opført i 1972 til eget brug. Såvel bygningstegninger som vvs- og afløbstegninger er udarbejdet af S.E. Møller Jensen. Der er ingen materiale- eller konstruktionsbeskrivelse i det foreliggende sagsmateriale.
Tagkonstruktionen	Tagkonstruktionerne opbygget som følger: Taghældning 1:4 hvilket svarer til 14° – (Det bemærkes hertil, at den faktiske taghældning af undertegnede er målt til 14°) Tagtegl Romerfalstagsten K 21 – uden skumnylonstrimler i falsen Taglægter 38x56 mm Undertag Monarfol Tagspær henholdsvis 3x6" og 3½x7" ….. Monarfolundertaget skal betragtes som den egentlige tætte tagflade, mens tegltaget er "dekoration", der samtidig beskytter undertaget mod mekanisk belastning af vejrlig og solbestråling, der vil nedbryde Monarfolundertaget. Den her anvendte Romerfalstagsten beskytter således Monarfolundertaget bedre end en vingetagsten. Der er ikke her indbygget afstandsliste mellem Monarfolundertag og taglægter, hvilket vurderes at være sædvanligt på udførelsestidspunktet. Ved tagsammenbygning af NV-tagfladen over værelsesfløjen er Monarfolundertagets sammenbygning med væggen ikke udført håndværksmæssig eller teknisk korrekt, da Monarfolundertaget blot er afskåret op til 50 mm fra væggen, hvorfor undertaget ikke kan betegnes som tæt. For udførelsestidspunktet gjaldt, at undertaget skulle indbygges tæt og udluftning af tagkonstruktionen skulle i sådanne tilfælde ske via udluftningsten i tagfladen og med udluftningsstuds i pvc eller zink indbygget i Monarfolundertaget.
Tegl anvisninger	I Tegl anvisningerne fra 1977 indgår 25 mm afstandslister mellem undertag og taglægter. For alle tagstenstyper oplagt på vandtæt undertag skal spærhældningen være mindst 25°. Tegltage med mindre hældning må kun udføres efter aftale med producenten – dette alene a.h.t. frostfasthed i tagteglstenen. Det forekommer ikke sandsynligt, at teglværksproducenten ville garantere frostfasthed på en Romerfalstagsten ved en indbygning på en tagkonstruktion som her, på kun 14°.

…

13. 86507



Sammenfatning

Det forekommer helt klart, at den byggesagkyndige burde have registreret den lave taghældning og knyttet denne viden sammen med den faktiske situation, at tagkonstruktionen ikke er udført i h.t. de for udførelsestidspunktet gældende tekniske og håndværksmæssige forskrifter og betingelser. Dette sammen med den situation, at der ganske let og enkelt ved en besigtigelse af tagfladerne kan ses, at der "lunker" og "sætninger" i tagfladen samt, at det ved ganske enkelt at løfte tagteglene de pågældende steder ville kunne ses, at taglægterne er angrebet af råd og svamp, burde have givet anledning til en ganske anden, teknisk og håndværksmæssig beskrivelse af forholdene i tilstandsrapporten og i oplysningerne til ejerskifteforsikringen.

Ligeledes må det udtales at være kritisabelt, at en besigtigelse af taget ikke har givet anledning til bemærkninger omkring angreb af råd og svamp i stembræt og vindskede på terrasseoverdækningen.

Udskiftning af taglægter vil på ingen måde kunne gennemføres teknisk og håndværksmæssigt korrekt uden en samtidig udskiftning af undertaget. Undertaget vil ganske enkelt ikke "overleve" en sådan fysisk belastning.

En udbedring af tagkonstruktionerne må af arkitektoniske hensyn tage sit udgangspunkt i en tegløsning.

Alternativt må det være med et resultat, der ikke forringer det samlede arkitektoniske udtryk.

Selskabet har i brev af 26/6 2014 til klageren anført:

"På baggrund af besigtigelse din skrivelse skal jeg fastholde, at der ikke er tale om en dækningsberettiget skade på ejerskifteforsikringen pga. lav taghældning m.m.

Begrundelse
Det forhold, at lægterne ikke kan udbedres uden at skade undertaget (som jeg læser i din skrivelse) er ikke en skade, som er dækket af ejerskifteforsikringen. Ejerskifteforsikringen tager udgangspunkt i huset ved overtagelsen for 3 år siden, hvor det vurderes, at der ikke var nærliggende risiko for skade som følge af selve undertaget. Ved min besigtigelse fremstod undertaget med almindelig aldersbetinget nedslidning. Undertagets teoretisk levetid er overskredet, da denne normalt er 25 - 35 år, når belægningen er K21 tegl.

I har gjort opmærksom på, at undertaget ikke er afsluttet korrekt jf. billede 9858. Henset til, at denne konstruktion har fungeret siden opførelsen af huset i 1972, uden at have givet skader på bygningen, vurderes det ikke, at der er nærliggende risiko for skader på bygningen, som nedsætter brugbarheden nævneværdigt. Der er i øvrigt ikke nogen årsagssammenhæng mellem at lægterne er nedbrudte, og det forhold, at undertaget evt. ikke er afsluttet håndværksmæssigt korrekt.

Der var ikke krav om montering af afstandslister mellem lægter og spær, hvilket erfaringsmæssigt kan øge risikoen for råd/svamp på lægterne, da vandet er sværere at bortlede og opfugter lægterne. Nedbrudte lægter er derfor en almindelig forekommende skade og ses ofte på bygninger fra denne tidsperiode. Der er således ikke tale om en skade, der nedsætter husets værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger fra samme tidsperiode. Dermed er der ikke er tale om et dækningsberettiget forhold over den tegnede ejerskifteforsikring, fordi skadebegrebet jf. forsikringsbetingelserne pkt.3 ikke er opfyldt.

At taghældningen er udført med en lavere hældning end *anbefalet* (hvilket var 20 grader, når der er monteret undertag) i 1972 er ikke afgørende i relation til dækningen på ejerskifteforsikringen - der skal være tale om en skade, der nævneværdigt nedsætter værdien eller brugbarheden af huset i forhold til tilsvarende huse, hvilket ikke er tilfældet, idet lægterne, uanset de er lagt med 14 grader eller de anbefalede 20 grader, vil være sårbare

over for fugt uanset hældningen, da der ikke er benyttet afstandslister. Ligeledes var der ikke noget myndighedskrav til selve taghældningen i bygningsreglementet fra 1966.

Ligeledes gør I opmærksom på, at inddækninger ikke er lavet håndværksmæssigt korrekt. Der er imidlertid ikke dokumenteret skader eller anmeldt skader som følge af dette, og henset til inddækningernes alder vurderet ud fra patina, vurderer jeg ikke, at der var nærliggende risiko for skader ved overtagelse af ejendommen i maj 2011.

Der er således på nuværende tidspunkt alene konstateret partielle skader på lægterne, som er dækket på din klients husforsikring.

Klagerne indbragte den 11/7 2014 en klage for klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, som udmeldte syn og skøn. Af skønserklæringen efter besigtigelse den 9/9 2014 fremgår bl.a.:

Oversigt over klagepunkter:	Pkt. 1: Husets og garagens tagkonstruktion har for lav hældning for belægning med teglsten - er 14°. Der mangler afstandslister mellem Monarfol-dug og taglægter. Der er derfor opstået nedbrydning i taglægter partielt. Bly/zink-inddækninger slutter ikke korrekt tæt overalt. …
Klagers påstand:	Den bygningssagkyndige har ikke forholdt sig til, at taghældningen er for lav til tegltag samt at manglende afstandslister har givet svampeskader i lægter. Ligeledes er nedbrydning i overdækket terrasse overset. Tilstandsrapporten burde have givet helt andre advarsler og ikke en så løs beskrivelse af nærmest betryggende karakter.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Tilstandsrapporten er baseret på visuel inspektion uden at løfte tagsten etc. Evt. nedbrud i taglægter pga. manglende afstandslister er således skjulte konstruktionsforhold. Den lave taghældning er ikke i sig selv en skade. De nævnte lunker i tagflade og rådskader var ikke til stede ved besigtigelsen.

	Eftersynet blev udført samtidigt af 2 bygningssagkyndige
…	
Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 1. Husets og garagens tag- konstruktion:	Enfamiliehus med indbygget garage er fra 1972. Ensidige tagflader med hældning på 14° og teglstensdækning. (Foto 1). …… Teglsten – 'Romerfals' - er fra opførelsen. Spredt over tagflader er der sket udskiftning af enkelte tagsten (foto 2 + 3 + 4). Ligeledes er der flere tagsten med revner eller frostsprængninger (foto 5 + 6 + 7). På steder, hvor der er 'trådt igennem' eller lægter er nedbrudt ses mindre nedbøjning i tagflader. Afdækning af sternbrædder (foto 8 + 9) og ved vinduesparti (foto 10 + 11) er ikke afsluttet tæt til tagstens profil. Langs tagrender ses, at undertag ingen steder er ført ud i tagrender (foto 12 + 13). Ved at løfte en tagsten bekræftes dette (foto 14 + 15).
Ad 1. Konklusion:	Taghældning under 20° anses ikke for egnet til teglstensdækning - såvel med som uden undertag - pga. større risiko for frostskader. 'Åbne' inddækninger medfører, at nedbør ledes ned på undertaget og herfra ud i tagrender. Imidlertid er undertag ikke ført ud i tagrender. Nedbør vil kunne løbe ned i udhænget. Ved partiel blotlægning er det konstateret, at der ikke er anvendt afstandslister. Dette har medført nedbrydning i dele af lægter.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR pkt. 8.1: Der angives både K3 og K1 for frostskader på teglsten, hvilket er misvisende for den udførte konstruktion med undertag. Manglende afslutning af undertag i tagrender giver risiko for skade på andre bygningsdele = K3.

	BB skal ikke løfte tagsten, men den lave hældning, sten med frostskader, de åbne samlinger og den synlig fejl ved undertaget - bør skærpe opmærksomheden evt. med note om yderligere risiko. Derfor en det forsømmelse. TR side 16: Fejl ved angivelse af taghældning 15 - 35°
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	a): Udbedring af visuelle forhold ved åbne samlinger og etablering af undertag ud i tagrende skønnes muligt for ca. kr. 60.000.- eller b): Udskiftning af Monarfol til fast undertag, lægter på afstandslister og tagfod klar til lægning af teglsten ca. kr. 240.000.-.
Ad 1. Forbedringer:	a): Fortrinsvis reparation uden forbedringsværdi. b): Forbedringsværdi i forhold til konstruktionens alders ca. 50 %.

Af klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges afgørelse af 25/11 2014 fremgår bl.a.:

"**Begrundelse:**

Vedrørende forhold 1 finder nævnet, at det ikke er en fejl, at undertaget ikke var ført ud i tagrenderne. Den bygningssagkyndige burde have været opmærksom på mangelfulde inddækninger under vinduer og ved sternbrædder. Den bygningssagkyndige er derfor erstatningsansvarlig. Erstatningen fastsættes skønsmæssigt til 30.000,- kr."

Af villaforsikringspolicen fremgår bl.a.:

"Forsikringen omfatter
…
Rådskade
Selvrisiko udgør 2.500 kr.
pr. bygningsdel"

Af villaforsikringsbetingelserne (1204) fremgår bl.a.:

"**11.1 OPGØRELSE AF ERSTATNING**
…
Erstatningen opgøres som nyværdi, undtagen ved

- Skader på de genstande, der er nævnt i tabellerne under pkt. 11.2. Erstatningen udregnes efter tabellerne.

- Rådskader, se punkt. 11.3

…

11.3 RÅDSKADE

Ved ødelagt træ erstatter vi udgifter til afstivning eller reparation, så træets og konstruktionens bæreevne sikres. Hvis træets funktionsevne er nedsat på grund af destruktion, giver vi erstatning i form af udskiftning af det træ, som er skadet.

Der gælder en selvrisiko på 2.500 kr. pr. bygningsdel (fx pr. vindue/dør).

…

11.10 ANDRE UDGIFTER SOM DÆKKES

I forbindelse med en dækket skade, dækker vi følgende:

…

FORØGEDE BYGGEUDGIFTER TIL LOVLIGGØRELSE

Ekstra byggeudgifter, som er nødvendige for at opfylde de nye krav i byggelovgivningen, når en skadet bygning skal opføres igen.

De ekstra udgifter kan højst udgøre 20% af den enkelte bygnings værdi i dag (nyværdi), dog højst 1.526.818 kr.(2013). Beløbet indeksreguleres.

Betingelser for erstatning:

- Udgifterne skal være til den del af bygningen, som skal erstattes.
- Du har søgt dispensation, men fået afslag på at fravige de nye krav i byggelovgivningen.
- Der skal ske istandsættelse eller genopførelse.
- Udgifterne må ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse af bygningen.
- Udgifterne må ikke kunne være krævet af byggemyndighederne, inden skaden skete."

Af ejerskifteforsikringsbetingelserne (1104) fremgår bl.a.:

"**3 Hvad dækker ejerskifteforsikringen**

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

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

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

Bemærk

Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

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

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.
…
4.5
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:

Klagerne anmeldte i juli 2013, at lægter under husets tegltag var rådne. Tvisten for nævnet vedrører såvel dækningerne i henhold til klagernes villa- og ejerskifteforsikringer, der er tegnet i det indklagede selskab.

Villaforsikringen

Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet i brev af 23/2 2015 tilbudt at dække udgifterne til en udbedring af skaden i henhold til villaforsikringen, således, at der på den rådskadede del af taget etableres et nyt, fast undertag i stedet for det eksisterende monarfolundertag. Herpå lægges der nye frostsikre teglsten som erstatning for de eksisterende, delvist frostsprængte og løbende udskiftede K21-romerfalsteglsten. Selskabet har endvidere accepteret pr. kulance at betale for 32 mm afstandslister, under forudsætning af, at der vil være plads til disse.

Klagerne ses at have accepteret dette tilbud med det forbehold, at selskabet dækker udgifterne til, at klagernes arkitekt udarbejder et udbudsprojekt, samt at projektet indeholder opdatering og lovliggørelse efter det seneste bygningsreglement (BR10).

Selskabet har afvist at dække udgifterne til udarbejdelse af projekt med henvisning til, at der er tale om enkel reparation, hvorfor udarbejdelse af et projekt ikke er nødvendigt.

Selskabet har endvidere afvist at dække udgifterne til en opdatering og lovliggørelse efter det seneste bygningsreglement under henvisning til, at der ikke i byggelovgivningen er krav herom, da den ramte del af tagkonstruktionen, som ligger over beboelsen udgør ca. 1/3 af den samlede tagflade, og at det ikke vil være rentabelt at opfylde BR10's isoleringskrav.

Selskabet har blandt andet henvist til, at hvis tagkonstruktionen forhøjes som følge af isoleringskravene vil det sandsynligvis nødvendiggøre omkostningstunge ændringer af andre omkringliggende bygningsdele.

Selskabet har yderligere gjort gældende, at klagerne ikke har godtgjort, at de har fået afslag på en dispensationsansøgning fra kravene i BR10, hvilket er en betingelse for dækning i henhold til forsikringsbetingelsernes punkt 11.10.

Nævnet lægger i overensstemmelse med det af selskabet anførte til grund, at udbedring af rådskaden under iagttagelse af kravene i BR10 ud fra et rentabilitetssynspunkt sandsynligvis ikke kan forsvares.

Hvad angår kommunens brev til klageren af 26/10 2015 er nævnet enig med selskabet i, at brevet ikke har karakter af en konkret afgørelse vedrørende dispensationsspørgsmålet. Nævnet finder herefter, at klagerne ikke har godtgjort, at der ikke vil kunne opnås dispensation fra kravene i BR10 i det omfang tagreparationen i øvrigt måtte være omfattet af dette regelsæt.

Nævnet finder endvidere, at klagerne ikke har bevist, at det er nødvendigt at få udarbejdet et projekt af en arkitekt forud for den af selskabet tilbudte udbedring. Nævnet kan derfor ikke pålægge selskabet at dække udgifter hertil.

Ejerskifteforsikringen

For så vidt angår ejerskifteforsikringen har selskabet anført, at den lave taghældning ikke opfylder ejerskifteforsikringens skadekriterium.

Da den anmeldte skade udbedres i henhold til klagernes villaforsikring, finder nævnet, at skaden ikke er dækningsberettigende i henhold til ejerskifteforsikringen, jf. herved ejerskifteforsikringsbetingelsernes punkt 4.5.

Spørgsmålet er herefter, om taghældningen isoleret set efter udbedringen af skaden er et forhold ved bygningen, der indebærer en nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Det fremgår af husets taghældning ved det skaderamte områder er 14 grader, og at det af hensyn til tagstenenes frostfasthed ikke anbefales at lægge teglsten på en tagkonstruktion med en hældning, der er under 20 – 25 grader.

Da selskabet har tilbudt udbedring af skaden med frostfaste tagsten lægger nævnet til grund, at risikoen for fremtidige frostsprængninger elimineret. Nævnet finder herefter, at klageren ikke har bevist, at forholdene herefter indebærer nærliggende risiko for skade.

Udgifter til ingeniør- og advokatbistand.

Klagerne kræver at få erstattet deres udgifter til ingeniørbistand (to fakturaer af henholdsvis 12.375 kr. og 13.359,38 kr.) og til advokatbistand (opgjort til 47.641,67 kr. pr. 27/8 2015).

Selskabet har under henvisning til, at den ene af ingeniørens fakturaer vedrører klagesagen mod den beskikkede bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, afvist at dække denne, da udgiften ikke er relateret til sagen mod forsikringsselskabet. Den anden faktura på 13.359,38 kr. har selskabet forligsmæssigt anerkendt at betale, uanset at det er uklart, hvilken bistand den vedrører

For så vidt angår advokatudgifter har selskabet tilbudt at betale i alt 10.000 kr. Beløbet er skønsmæssigt fastsat med udgangspunkt i 1/2 proceduresalær vedrørende en sagsgenstand på ca. 130.000 kr. Selskabet har anført, at advokatens debiterede timer i det væsentlige angår klagesagen mod den beskikkede bygningssagkyndige, og bistand i forbindelse med ankenævnssagen, idet selskabet herved har anført, at det følger af An-

kenævnet for Forsikrings vedtægter § 20, at der ikke betales omkostninger til den anden part.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet efter en samlet vurdering ikke grundlag for at pålægge selskabet at erstatte yderligere af klagernes afholdte advokat- og ingeniørudgifter.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet delvist har opfyldt klagernes krav, tilbagebetales klagegebyret.

Peter Thønnings