Den 21. oktober 2015 blev i sag nr. 87794:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

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 ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager ved deres advokat over selskabets afvisning af en række anmeldte forhold ved husets tagkonstruktion, og at selskabet for de tre forhold, det har anerkendt som dækningsberettigende, vil opkræve en selvrisiko pr. forhold. Endelig kræver klagerne, at selskabet erstatter deres advokatudgifter.

De anmeldte forhold består i 1) ca. 2m$^2$ manglende undertag, 2) manglende tagbindere, 3) løst vindtrækbånd, 4) forkert opbygget skotrende, 5) undertag hæftet i stedet for klæbet fast til fodblik, 6) løst undertag, 7) isolering presset hårdt op mod undertag, 8) ujævnt lagte tagsten og 9) forkert monteret eternit på gavle og vindskeder, herunder manglende EPDM-bånd/underlag.

Selskabet har anerkendt forholdene 2, 3 og 9 som dækningsberettigende. Der er dog uenighed om erstatningens størrelse i forhold 3.

Vedrørende forholdene 1, 4, 5, 6, 7 og 8 har selskabet i første række afvist dækning med henvisning til, at forholdene ikke udgør en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. For så vidt angår forholdene 4, 5 og 6 har selskabet endvidere gjort gældende, at udbedringen efter fradrag i henhold til afskrivningstabellen

ikke vil overstige selvrisikoen på 5.000 kr. For så vidt angår forhold 7 har selskabet anført, at det er undtaget, da det er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten Endelig er det selskabets opfattelse, at forhold 1 kan udbedres for et beløb, der er mindre end bagatelgrænsen på 5.000 kr.

Klagernes advokat har anført, at alle de anmeldte forhold udspringer af samme renovering af taget og er anmeldt samtidig. Selskabet er derfor kun berettiget til at opkræve selvrisiko én gang.

Selskabet finder, at forholdene hver især berettiger til opkrævning af selvrisiko, bortset fra forhold 2 og 3, der berettiger til én selvrisiko.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1974, og at tagetagen blev opført af sælger i perioden 2008 – 2010. Forsikringen trådte i kraft den 1/7 2012 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 24/2 2012 med allonger af 25/4 2012 og 8/5 2012. Den bygningssagkyndige har i tilstandsrapporten bl.a. anført:

**Bemærkninger**

| | Ja | Nej | Bvaning |
|---|---|---|---|
| 2. Er der bygningsdele, der normalt er tilgængelige, som ikke har kunnet besigtiges? *A: Tagrum er ikke besigtiget da udleveret stang til åbning ikke passede til loftslemmens lås. Medbragt skruetrækker kunne ikke anvendes.* | ☒ | ☐ | AB |

...

**Registrering af bygningens tilstand**

| Bygn.: | | Karakter: | Registrering og note: |
|---|---|---|---|
| A | Beboelse | | |
| | 8. Tagkonstruktion | | |
| | 8.1 Tagbelægning/rygning | K1 | Der er ikke monteret fuglespærre ved tagfod. |
| | 8.6 Tagrender/tagnedløb | K1 | Der er løstsiddende endebund i tagrende ved nordvest hjørne. |

...

**Allonge 1**

...

**Bemærkninger til tilstandsrapport:**

*Tagrum i bygning A og garage bygning B er 23-04-2012 besigtiget, og der er konstateret følgende:*
*Bygning A*
*8. Tagkonstruktion*
*8.15 Andet*
*K1*
*Der er ingen gangbro i tagrummet.*
*Note: Tagrummet er besigtiget fra loftlem ved altan.*

3. 87794

*8.12 Isolering*
*K2*
*Isolering ligger flere steder helt ud mod undertaget.*
*Note: Forholdet forhindrer effektiv ventilation langs skråvægge.*

...
**Dato:** *25-04-2012* **Beskikket bygningssagkyndig:**
[...]

## Allonge 2

OBS! OBS! OBS!
Denne allonge udvider indholdet af din tilstandsrapport med en angivelse af tagets restlevetid samt en generel beskrivelse af den hustype, som tilstandsrapporten vedrører.

Med tilføjelsen af disse oplysninger kan tilstandsrapporten danne grundlag for tegning af ejerskifte-forsikring i henhold til lov om revision af huseftersynsordningen, som trådte i kraft den 1. maj 2012.

...
*TAGETS RESTLEVETID*
*Ifølge huseftersynsordningens tabel for restlevetider, kan taget forventes at holde 10 år eller længere.*

*Tabelopslag for tagets restlevetid er baseret på tagbelægningen*

...
☑ Denne allonge er en opgradering af tilstandsrapporten, så den kan danne grundlag for tegning af ejerskifteforsikring i henhold til lov om revision af huseftersynsordningen, som trådte i kraft den 1. maj 2012.

...
**Dato:** *08-05-2012* **Beskikket bygningssagkyndig:**
[...]

Ejendommens sælger har i sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten bl.a. oplyst:

| | | Ja | Nej | Ved ikke |
|---|---|---|---|---|
| 0. | **Generelle oplysninger** | | | |
| 0.1 | Hvor mange år har du boet i ejendommen?<br>**5 år** | | | |
| ... | | | | |
| 0.4 | Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid?<br>Hvis ja, hvilke og hvornår?<br>**Tagetage 2008 - 2010** | ☒ | ☐ | ☐ |
| 0.5 | Er bygninger eller dele af bygninger udført som selvbyg eller medbyg?<br>Hvis ja, hvilke dele af bygningerne?<br>**Tagetage - tømrer- vvs- og el er udført af fagfolk.** | ☒ | ☐ | ☐ |

...

| | | Ja | Nej | Ved |
|---|---|---|---|---|
| 8. | **Tage** | | | |
| 8.1 | Har taget været utæt?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 8.2 | Er, eller har der været skader omkring skotrender eller inddækninger?<br>Hvis ja, hvilke? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 8.3 | Har der været skader ved skorsten (f.eks. løbesod)?<br>Hvis ja, hvilke? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 8.4 | Er der utætte tagrender eller nedløb?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |
| 8.5 | Er der adgang til skunkrum?<br>Hvis nej, hvilke er der ikke adgang til? | ☒ | ☐ | ☐ |
| 8.6 | Er der adgang til tagrum?<br>Hvis ja, hvor? | ☒ | ☐ | ☐ |
| 8.7 | Har der været foretaget reparationer efter fugt-, råd-, svampe- eller insektskader?<br>Hvis ja, hvor? | ☐ | ☒ | ☐ |

Klagernes tømrer har i rapport af 20/8 2014 anført:

"Efter eftersyn af tag [adresse] er jeg kommet frem til følgende:

1. Undertag mangler
På den sydvestlige del af taget mangler der ca. 1,5-2 m2 undertag efter en skorsten har været fjernet. Fejlen giver anledning til, at evt. indtrængende vand/fygesne ledes direkte ind i beboelsen.

[indsat fotos]

2. Bindere mangler på tagsten
Jævnfør forskrifterne er der ikke anvendt bindere på 2. nederste række tagsten samt heller ikke på yderste rækker ud mod gavlene. Derudover er der flere steder ikke anvendt bindere på adskillige på hinanden følgende tagsten, og fejlen giver således anledning til nedfaldne tagsten samt efterfølgende indtrængning af vand/fygesne og/eller skade på andet materiel. Der gøres opmærksom på, at taget har haft tabt tagsten under tidligere storme.

[indsat fotos]

3. Vindtrækbånd løse
Vindtrækbånd er ikke strammet op med båndstrammere og er flere steder helt løse. Fejlen giver en forkert fordelingen af belastningen af spærene og kan principielt give anledning til kollaps af tagkonstruktionen i tilfælde af kraftig og ugunstig storm.

[indsat foto]

4. Skotrender
Skotrender er opbygget forkert og leder ikke vandet de rette steder hen, hvilket giver anledning til indtrængning af vand.

[indsat foto]

5. Undertag klæber ikke til fodblik
Undertaget er hæftet til fodblikket ved tagrender med hæfteklammer, hvilket givet anledning til indtrængning af vand/fygesne.

[indsat foto]

6. Undertag sidder løst under kip
Undertaget er meget løst monteret i uudnyttet tagrum. Dette giver anledning til indtrængning af vand/fygesne i beboelsen samt til blafrende undertag, som dermed risikerer at tage skade.

[indsat foto]

7. Isolering presset hårdt op mod undertag
Isoleringen er overalt presset hårdt ud mod undertaget, hvilket resulterer i manglende ventilation mellem undertaget og lægterne, som dermed risikere at fugte op. Fejlen giver

ligeledes anledning til, at vand på undertaget ledes ud mod afstandslisterne, hvorpå lægter og undertaget er gjort fast, og dermed er der risiko for indtrængning af vand.

[indsat foto]

8. Enkelte tagsten ligger ikke ordenligt
Omkring tagvindue samt flere andre steder på taget ligger tagstenene ikke ordenligt op mod hinanden, hvilket giver anledning til indtrængning af vand/fygesne.

[indsat foto]

9. EPDM bånd/underlag ikke anvendt til eternitbrædder
På gavle og vindskeder er eternitbeklædningen ikke monteret efter forskrifterne. Bl.a. er der ikke anvendt underlag / EPDM gummilister, hvilket giver anledning til indtrængning af vand i samlinger mellem brædderne. Ved gavle giver dette anledning til at indtrængende vand kan løbe i hulmur.

[indsat foto]"

Klagernes advokat har i tillæg til klageskemaet af 26/2 2015 bl.a. anført:

"**Påstand**:
At indklagede skal dække omkostningerne til afhjælpning af de påviste fejl på tagkonstruktionen på ejendommen [adresse], under den af klager tegnede ejerskifteforsikring, i alt kr. 366.337,50.

Samt

Indklagede tilpligtes at anerkende, at de påviste fejl på tagkonstruktionen, skal anses som én samlet skade, der alene udløser en selvrisiko.
…
**Anbringender**
Til støtte for de nedlagte påstande gøres det gældende,

**at** der er tale om fejl i tagkonstruktionen, der er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsomfang,
**at** fejlene er dokumenteret i rapport af 20. august 2014, jf. bilag 2,
**at** indklagede derfor er dækningspligtig,
**at** skaderne på tagkonstruktionen skal anses som én samlet skade, anmeldt samtidigt og med en sådan sammenhæng, at der alene bør være knyttet en selvrisiko hertil."

Selskabet har i brev af 20/4 2015 til nævnet bl.a. anført:

"Vores kunde overtog ejendommen den 1. juli 2012 og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205.

Forsikringen er tegnet med en selvrisiko på 5.000 kr. pr. forhold, dog maksimalt 50.000 kr. i hele aftaleperioden.

Der er tale om en femårig forsikring tegnet på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 24. februar 2012.
…
**Forhold 2 manglende bindere**
Forholdet blev anerkendt over den tegnede forsikring for så vidt angår binding af 2 – 3 rækker tagsten på alle frie sider inkl. rygningen, da der på disse sider kan være risiko for, at vinden får fat i tagstenene.
Dog med en selvrisiko på 5.000 kr.

**Forhold 3 Vindbånd er løse.**
Forholdet accepteres som dækningsberettigende, således at vi tilbyder dækning for opstramning af vindbåndet
Dog med en selvrisiko på 5.000 kr.
…
**Forhold 9 EPM Bånd/underlag**
Forholdet blev anerkendt som dækningsberettigende skade, således eternitbrædder over og under vinduet nedtages, med efterfølgende etablering af korrekte samlinger.
…
Den 9. oktober 2014 modtager vi et tilbud på udbedringen af de anerkendte forhold, og efter anmodning om revideret tilbud vedrørende vindbåndene, herunder udbedringsmetoden, accepterer vi den 3. november 2014 det fremsendte tilbud på de anerkendte forhold.
…
Endvidere meddeler vi advokaten, at hvis vores kunde oplever vandindtrængning grundet forholdene kan kunden vende tilbage indtil den 30. juli 2017 …
…
**Argumentation.**

**Antal selvrisiko**
Vores kundes advokat er af den opfattelse, at der er tale om et forhold, idet det er anmeldt på en gang, og at der er en sådan sammenhæng mellem de 9 forhold, at der alene kan være tale om en selvrisiko.

Af betænkning nr. 1520 'Betænkning om huseftersyn' fremgår det blandt andet på side 168 omkring selvrisiko, at udvalget er enige i, at det som hidtil bør være et krav, at de anmeldte forhold har samme skadeårsag.

Det er endvidere vores opfattelse, at der i forbindelse med vurderingen af, om der er tale om flere selvrisiko, skal tages hensyn til, om de enkelte anmeldte forhold kan udbedres, uden at der samtidig sker ændring eller udbedring af de andre forhold.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at der ikke er samme skadeårsag i de ni anmeldte forhold, og det, at forholdene er anmeldt samtidig, ændre ikke på denne vurdering.

Endvidere er det vores opfattelse, at de enkelte forhold kan udbedres, uden at dette medfører indgreb eller ændring af de andre forhold.

Det er således fortsat vores opfattelse, at der er tale om ni individuelle forhold, som kunne udbedres enkeltvis, og at der derfor er tale om en selvrisiko pr. forhold.

**Vedrørende forhold 1 Manglende undertag**
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at undertaget er skåret væk, der hvor der tidligere var placeret en skorsten, hvilket betyder, at der mangler undertag det pågældende sted.

Ved vores besigtigelse var der ikke tegn på opfugtning i det pågældende område, og vi finder det ikke dokumenteret, at det manglende undertag har medført en skade på ejendommen.

Endvidere finder vi det ikke umiddelbart dokumenteret, at det manglende undertag det pågældende sted medfører en nærliggende risiko for skader på ejendommen. Det er vores opfattelse, at havde det manglende undertag indebåret en nærliggende risiko for skader på ejendommen, ville der allerede nu kunne konstateres fugtaftegninger i området, eller anden vandskade som følge af forholdet.

Dette er ikke konstateret.

Hvis vores kunde indenfor de næste tre år oplever vandindtrængning på grund af det manglende undertag det pågældende sted er vi indstillet på at genoptage behandlingen af sagen.

Måtte Ankenævnet finde, at det manglende undertag opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, finder vi det ikke dokumenteret, at udbedringen af forholdet, efter afskrivning efter tabel K overstiger den policemæssige selvrisiko.

Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at udbedringen kan bestå i en reparation af undertaget det pågældende sted.

**Forhold 4 opbygning af skotrende**
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at undertaget er afsluttet under skotrenden til kvisten; men der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres tegn på opfugtning eller lignende ved besigtigelsen.

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres opfugtning eller fugtaftegninger som følge af forholdet, og vi finder det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skader. Det er vores opfattelse, at hvis forholdet skulle indebære en nærliggende risiko for skader, ville der allerede på nuværende tidspunkt have været fugtaftegninger som følge af forholdet.

Dette er som nævnt ikke konstateret.

Skulle vores kunde inden for de næste tre år konstatere vandindtrængning eller nævneværdig opfugtning, som følge af forholdet, er vi indstillet på, at genoptage vurderingen af forholdet.

Måtte Ankenævnet finde, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, finder vi det ikke dokumenteret, at udbedringen vil overstige den policemæssige selvrisiko efter fradrag i henhold til afskrivningstabellen.

**Forhold 5 Undertag ikke klæbet til fodblik.**
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at undertaget er klampet fast til fodblik, og ikke klæbet fast.

Forholdet har ikke givet anledning til vandindtrængning, og da tagbelægningen er meget tæt, finder vi det ikke dokumenteret, at der er nærliggende risiko for skader, som følge af forholdet.

Endvidere er det vores opfattelse, at havde forholdet indebåret en nærliggende risiko for skader, ville det allerede nu have givet sig udtryk i fugtaftegninger eller lignende, hvilket ikke kunne konstateres ved besigtigelsen.

Hvis vores kunde indenfor de næste tre år måtte opleve fugtindtrængning eller nævneværdig opfugtning grundet forholdet, er vi indstillet på at genoptage vurderingen af forholdet.

Måtte Ankenævnet finde, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, finder vi det ikke dokumenteret, at udbedringen vil overstige den policemæssige selvrisiko efter fradrag i henhold til afskrivningstabellen.

**Forhold 6 Undertag sidder løst**
Ved besigtigelsen virkede det som om, undertaget har været fuget i samlingen ved hanebåndet, samt at denne fuge har løsnet sig.

Det vides ikke, hvorfor undertaget er fuget det pågældende sted; men det kan være et forsøg på, at stramme undertaget op.

Ved besigtigelsen kunne der ikke konstateres tegn på opfugtning eller fugtaftegninger, og vi finder det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skader. Dels er tagbelægningen meget tæt, og dels ville der efter vores opfattelse, at hvis forholdet indebærer en nærliggende risiko for skader, ville der allerede nu have været fugtaftegninger eller lignende, hvilket ikke er konstateret.

Hvis vores kunde indenfor de næste tre år måtte opleve fugtindtrængning eller nævneværdig opfugtning grundet forholdet, er vi indstillet på at genoptage vurderingen af forholdet.

Måtte Ankenævnet finde, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, finder vi det ikke dokumenteret, at udbedringen vil overstige den policemæssige selvrisiko efter fradrag i henhold til afskrivningstabellen.

**Forhold 7 Isolering presset hårdt mod undertag.**
Der er konstateret steder, hvor isoleringen er presset hårdt op mod undertaget, og derved ligger undertaget op mod lægterne.

Undertaget er godt ventileret. Og eventuel indtrængende vand vil løbe ned, hvor der er passage ved lægterne.

Ventilationen sammenholdt med, at tagbelægningen er meget tæt, og at der bliver meget varmt under den sorte tagbelægning vil medføre, at eventuel opfugtning vil tørre op, inden det forvolder skade på lægterne.

Ud fra det foreliggende finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, eller indebærer en nærliggende risiko for skader.

Herudover fremgår følgende af allongen til tilstandsrapporten.

**Bemærkninger til tilstandsrapport:**

*Tagrum i bygning A og garage bygning B er 23-04-2012 besigtiget, og der er konstateret følgende:*
*Bygning A*
*8. Tagkonstruktion*
*8.15 Andet*
*K1*
*Der er ingen gangbro i tagrummet.*
*Note: Tagrummet er besigtiget fra loftlem ved altan.*

*8.12 Isolering*
*K2*
*Isolering ligger flere steder helt ud mod undertaget.*
*Note: Forholdet forhindrer effektiv ventilation langs skråvægge.*

Den bygningssagkyndige har således ved sin gennemgang af ejendommen konstateret og beskrevet, isoleringen flere steder ligger helt ud mod undertaget.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring dækker forsikringen ikke forhold, der er beskrevet i tilstandsrapporten herunder allonger, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet.

Da beskrivelsen ikke er klart forkert, kan vi ligeledes af denne grund ikke tilbyde dækning for udbedringen af forholdet.

**Forhold 8 Enkelte tagsten ligger ikke ordentligt.**
Af vores taksators rapport fremgår det blandt andet, at tagstenene nogle steder er presset under oplægningen, da de fylder for meget. Herved ligger nogle tagsten mere forskudt over hinanden, end hvad der er foreskrevet,

Der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres opfugtning eller aftegninger efter fugt som følge af forholdet, og vi finder det ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, ligesom vi ikke finder det dokumenteret, at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skader.

Det er vores opfattelse, at havde forholdet indebåret en nærliggende risiko for skader, ville der allerede nu have været aftegninger efter fugt, som følge af forholdet. Hvilket ikke er konstateret.

Vi må derfor fastholde, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen."

Klagernes advokat har i mail af 16/6 2015 til nævnet bl.a. bemærket:

"I henhold til [klagernes tømrers] rapport af 20. august 2014, jf. bilag 2, skal det endvidere fastholdes, at der netop er tale om forhold der udgør en skade eller en sådan risiko for skade, at de skal, dækkes under ejerskifteforsikringen.

Det er således af håndværksmester konstateret, at der som følge af de håndværksmæssige fejl, er væsentlig forhøjet risiko for indtrængning af vand, fugt eller fygesne i konstruktionen.

Uanset om dette ikke er sket på nuværende tidspunkt, er det dog væsentlig bedre at forebygge, end at reparere på efterfølgende konstaterede skader.

Det bemærkes særligt hertil, at uanset om der ikke konkret er konstateret vandindtrængning eller fugtaftegning, har der alene været tale om stikprøvevis kontrol af konstruktionen, ved bortfjernelse af enkelte tagsten.

Vandet kan udmærket være trængt andre steder hen, uden at det har været muligt at konstatere dette ved besigtigelsen.

Særligt til forhold 7 - isolering op ad undertag:
I forhold til allongen til tilstandsrapporten, vedrørende isoleringen der presser op mod undertaget og forhindre effektiv ventilation bemærkes det, at da der er tale om et diffusionsåbent undertag vil dette ikke være et problem.

Det er derimod et problem, at indtrængende vand bliver ledt forkerte steder hen på udvendig side af undertaget. Dette henviste den bygningssagkyndige ikke til i allongen
.
Det bestrides endvidere, at man kan lægge til grund, at 'den meget varme sorte tagbelægning', vil udtørre vand/fugt der løber ned mellem lægterne.

Der er i Danmark et væsentligt antal dage med meget fugtigt vejr. Det er ikke fra indklagedes side dokumenteret, at taget hen over et år, vil kunne tørre sådan nedbørsindtrængning op.

---000---

…
Endelig skal det fastholdes at indklagede bør dække rimelige udgifter til klagers advokatbistand, hvis der gives klager helt eller delvist medhold i de af indklagede afviste forhold."

Selskabet har i brev af 18/6 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**Vedrørende antallet af selvrisici**
...
Det fastholdes således, at der reelt er tale om 9 forhold.

Imidlertid kan det ud fra tilbuddet konstateres, at der i et vist omfang vil blive udført dobbelt arbejde, hvis forholdene udbedres hver for sig, herunder skal stillads sættes op og tages ned op til flere gange i tilbuddet fra håndværkeren.

Jeg vil i det efterfølgende gennemgå de enkelte forhold ud fra tilbuddet fra vores kundens håndværker, og i denne gennemgang vil der blive taget udgangspunkt i, at der er tale om flere forhold.

**Vedrørende forhold 1 manglende undertag ved tidligere skorsten.**
Det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed.
…

Herudover fremgår det af tilbuddet for håndværkeren, at forholdet kan udbedres for en pris på i alt 4.450,00 kr. hvilket er under den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr.

I henhold til betingelsernes pkt. 5.12 dækker forsikringen ikke forhold under 5.000 kr., henhold til betingelsernes pkt. 10.2 indgår forhold under 5.000 kr. ikke i nedskrivningen af den samlede selvrisiko.

Vi kan ligeledes af den årsag ikke tilbyde dækning til udbedringen af forholdet vedrørende det manglende undertag det pågældende sted.

**Vedrørende forhold 2 manglende bindere.**
Vi har den 3. november 2014 anerkendt forholdet som dækningsberettiget, samt accepteret den anførte pris på 17.787,50 kr.

Herfra skal fradrages selvrisikoen på 5.000 kr., således at erstatningen for dette forhold udgør 12.787,50 kr.

I henhold til betingelsernes pkt. 7.3 sidst afsnit er vi alene forpligtiget til at foretage udbetaling, når der foreligger dokumentation for, at forholdet er udbedret.

Vi afventer derfor dokumentation for dette.

**Vedrørende forhold 3 vindbånd.**
Et vindbånds formål er at stormsikre ejendommens tag, som helhed, og vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at de løse vindbånd ikke skal betragtes som en selvstændig skade i forhold til de øvrige anmeldte forhold.

Vores kundes advokat har nu fremsendt et tilbud på udbedringen på i alt 82.550 kr., hvilket ligeledes var fremsendt den 9. oktober 2014, og den 10. oktober 2014 anmodede vi om et alternativt tilbud på udbedringen.

Dette alternative tilbud modtog vi den 31. oktober 2014, og i henhold til dette tilbud kan forholdet udbedres for i alt 45.275 kr., hvilket vi accepterede den 3. november 2014.

Ud fra det foreliggende finder vi det dokumenteret, at forholdet omkring vindbånd kan udbedres for en pris på 45.275 kr., hvorfra skal fradrages den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr.

Erstatningen vil således udgøre 40.275 kr., som kan komme til udbetaling, når der foreligger dokumentation for, at forholdet er udbedret.

**Vedrørende forhold 4 skotrenden er forkert opbygget.**
Det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed.
…
**Vedrørende forhold 5 undertag hæftet fast ved fodblik**
Det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed.
…
**Vedrørende forhold 6 undertaget sidder løst ved kip**
Det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed.
…
Herudover finder vi det ikke dokumenteret, at der i forbindelse med udskiftningen af tagbelægningen er sket en udskiftning af undertaget.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at der under forhold 1 er anmeldt, at der manglede undertag et sted, hvor der tidligere var en skorsten.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at undertaget er yngre end tidspunktet for ejendommens opførelse i 1974, eller med andre ord, at undertaget nu er omkring 41 år gammelt. Der er efter de foreliggende oplysninger tale om lette banevarer, hvorfor der skal ske afskrivning efter 9.8.

Erstatningen vil således maksimalt kunne udgøre 20 % af samtlige omkostninger til udbedring af forholdet.

Hvis tilbuddet fra vores kundes håndværker lægges til grund vil en eventuel erstatning udgøre 3.200 kr., hvilket er under den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr.

**Vedrørende forhold 7 Isolering op ad undertaget.**
Det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed.
…
**Vedrørende forhold 8 enkelte tagsten ligger ikke ordentligt.**
Det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed.
…
**Vedrørende forhold 9 Epm bånd ikke anvendt ved eternitbrædder.**
Der er tale om forhold vedrørende gavlen, og ikke forhold vedrørende taget.

Vi har den 3. november 2014 accepteret udbedringsomkostningerne på 16.600 kr., og i erstatningen skal fradrages den policemæssige selvrisiko, hvorfor erstatningen udgør 11.600 kr.

Erstatningen vil komme til udbetaling, når der foreligger dokumentation for at forholdet er udbedret.

**Generelle afsluttende kommentarer.**
Hvis Ankenævnet måtte finde, at der ikke er tale om flere forhold, vil der som minimum være tale om tre forhold, idet forholdene ved gavl og vindbånd ikke kan relateres til taget.

Endvidere forbeholder vi os, at indhente alternative tilbud, hvis Ankenævnet ikke måtte give os medhold, idet der i den foreliggende opgørelse fra vores kundes håndværker indgår dobbelt arbejde, som vil kunne spares, hvis arbejdet udføres på en gang.

Herudover skal vi for god ordens skyld gøre opmærksom på, at der i betingelserne er fastsat et tidspunkt for forfaldstidspunktet for erstatningen, idet vi ikke er forpligtiget til at foretage udbetaling førend der foreligger dokumentation for, at forholdene er udbedret.

En eventuel beløbsmæssig fastsat erstatning vil således ikke kunne blive rentebærende førend 14 dage efter der foreligger denne dokumentation, Jfr. Forsikringsaftalelovens § 24.

**Advokatomkostninger**
Vores kundes advokat ønsker sig endvidere tillagt omkostninger.

Af de foreliggende oplysninger kan vi konstatere, at vores kundes advokat første gang retter henvendelse til os den 15. januar 2015, hvilket vi besvarer den 16. januar 2015. derefter indbringes sagen for Ankenævnet.

Vi finder ikke, at vi i forbindelse med behandlingen har ageret på en sådan måde, at der skulle være behov for advokatbistand for vores kunde, og vi vil i den forbindelse henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at advokatbistand ikke er nødvendigt for at sagen kan indbringes for Ankenævnet.

Det fremgår da også af Ankenævnets vedtægter § 20, at ingen af parterne betaler omkostninger ved nævnsbehandlingen til den anden part.

Henset hertil, samt til at ejerskifteforsikringen ikke omfatter eventuelle omkostninger til forsikringstagerens anvendelse af advokat, vil vi ikke kunne imødekomme kravet om betaling af omkostninger til vores kundes advokat."

Klagernes advokat har i mail af 26/6 2015 til nævnet bl.a. anført:

"**Påstand:**
De i replikken nedlagte påstande fastholdes.

Subsidiært nedlægges en påstand om indklagedes betaling af kr. 215.750,00.

Mere subsidiært indklagedes betaling af kr. 136.087,50.

Mest subsidiært indklagedes betaling af et af ankenævnet skønsmæssigt fastsat beløb.

**Supplerende sagsfremstilling:**
…
Indklagede gør i duplikken gældende, at idet tømreren har prissat de enkelte forhold hver for sig, må dette være udtryk for at der er tale om selvstændige skader.

Dette bestrides af klager.

Tømreren har den 30. oktober 2014, afgivet et samlet tilbud på at udbedre skaderne på én gang, jf. bilag 8, i alt kr. 215.750,00 – hvilket var billigere end det sidst modtagne udspecificerede tilbud, jf. bilag 7.

Dette peger således i den modsatte retning – nemlig at man i forbindelse med en udbedring af enkelte af forholdene, automatisk også vil udbedre andre skader.

F.eks. vil forhold nr. 7 kræve, at alle tagsten og hele undertaget skal afmonteres, hvilket stort set vil udbedre alle forholdene under genopbygning.

I den forbindelse fastholdes at det faktum, at taget ikke er opført korrekt, medfører at de samlede forhold kan betragtes som ét skade – og dermed alene én selvrisiko.

Særligt vedrørende forhold 3 omkring løse vindtrækbånd, ville det oprindelige forslag til udbedring heraf kræve, at langt flere tagsten skulle afmonteres og at undertaget skulle tages af i store områder, således at man vil kunne komme til på bagsiden.

I forbindelse med udbedring efter denne metode, ville man med al sandsynlighed kunne udbedre nogle af andre forhold, f.eks. til dels forhold 6, 7 og 8.

Da Tryg dog ikke accepterede prisen for denne løsning, er der valgt en (efter klagers vurdering ringere) løsning, hvor der skæres hul i undertaget hvorefter vindtrækbåndene føres på ydersiden af undertaget – med andre ord en lappeløsning i forhold til den håndværksmæssigt korrekte måde at gøre det på.

Dermed har Tryg selv krævet en løsning, der gør at nogle af forholdene ikke vil kunne udbedres til samtidigt.

Klager skal samtidig fastholde, at den løsning som Tryg har krævet til løsning af forhold 3 omkring vindtrækbånd, ikke udgør en håndværksmæssig korrekt løsning, hvorfor løsningen må afvises, og den løsning som tømreren oprindeligt foreslog – i alt kr. 82.550 må i stedet tilkendes klager.

Under forhold 6 gør indklagede gældende, at undertaget kan være 41 år gammelt.

Dette er ikke korrekt, da huset er født som 1-plans hus med en dokumenteret opbygning af helt ny tagkonstruktion i perioden 2008-2010. Skorstenen er derfor fjernet efter at taget har været opført.
….
Endelig bemærkes, at ejerskifteforsikringen netop bør dække forhold der 'nedsætter bygningens værdi nævneværdigt'.

Hvis klager skulle sælge sit hus nu, ville klager være nødsaget til oplyse om forholdene som denne sag omhandler. Der må være en formodning for, at et salg ville kræve et ikke uvæsentligt afslag som følge heraf.

Også af denne grund bør der tilkendes fuld forsikringsdækning fra indklagede.

**Særligt til klagers subsidiære påstande**:
Den subsidiære påstand kr. 215.750,00 fremkommer af tilbud fra tømreren, jf. bilag 8.

Den mere subsidiære påstand kr. 136.087,50, fremkommer som differencen mellem tømrerens samlede tilbud kr. 215.750,00 og de af indklagede anerkendte poster (forhold 2 kr. 17.787,50, forhold 3 kr. 45.275,00 og forhold 9 kr. 16.600,00), i alt kr. 79.662,50."

Selskabet har i mail af 10/9 2015 til nævnet efter en henvendelse fra nævnets sekretariat bl.a. anført:

"Vi kan medgive, at de manglende forholde vedrørende de manglende bindere, vil blive løst i forbindelse med den udbedringsmetode, der er foreskrevet omkring trækbåndet, og vi er derfor indstillet på, alene at fradrage en gang selvrisiko for disse to forhold.

Imidlertid er der også i denne opgørelse beregnet to gange opsætning og nedtagning af stillads, hvilket vel næppe er nødvendigt, hvis der sker udbedring samtidig."

15. 87794

Taksator har i brev af 4/9 2014 om forhold 9 anført:

"9 EPDM bånd/underlag

Østgavlen har vandretliggende eternitbrædder, med bagvedliggende vindpap.
Der er fuget i de lodrette stød mellem pladerne, disse fuger er i stor udstrækning revnede.
Ved overgangen mellem Eternit og murværk, er der ingen zinkvandnæse og vindpappen er afskåret således, at murværket opfugtes ved vandindtrængning.
I samlingerne mellem pladerne, burde der være EPDM bånd som underlag.
Det formodes, at fugen er udført for, at undgå vandindtrængning, måske har der været konstateret vand inde i konstruktionen.
Det vurderes, at der er nærliggende risiko for skade ved vandindtrængning og efterfølgende frostvejr og derfor betaler Tryg for en nedtagning af Eternitbrædder over og under vinduerne og efterfølgende etablering af korrekte samlinger.
Forholdet har en selvrisiko på 5.000 kr."

Af salgsopstillingen for ejendommen af 16/5 2012 fremgår bl.a.:

"Beskrivelse
Total istandsat villa på … $m^2$. Villaen er fuldstændig indflytningsklar og er de seneste 5 år gennemgribende moderniseret med nyt tag, …"

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

**3.1 Skader og fysiske forhold**
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.
…
5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

**5.1 Forhold nævnt i en rapport**
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller el-installationsrapporten, 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.

**5.2 Tilsidesættelse af offentlige forskrifter**
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i

henhold til offentligretlige forskrifter, jf. dog afsnit 3.2 og 3.3 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 3.1.

…

**5.12 Mindre forhold**

Forhold under 5.000 kr., jf. afsnit 10.2

…

8. Afskrivning for udvalgte bygningsdele

…

**8.3 Undertagkonstruktion**

| Bygningsdel | Tabel |
|---|---|
| … | |
| – frithængende banevarer af bitumen og oliebehandlede træfiberplader (åben tagdækning) | H |
| – frithængende lette banevarer af filt eller film (lukket tagdækning) | H |
| – frithængende lette banevarer af filt eller film (åben tagdækning) | K |
| … | |

9. Afskrivningstabeller

…

**9.8 Tabel H**

| Alder til og med antal år | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | 16 | 20 | 24 | 28 | 32 | 36 | 40 | ældre |
| **100** | **93** | **78** | **63** | **48** | **37** | **30** | **23** | **20** |
| Erstatning i procent | | | | | | | | |

…

**9.11 Tabel K**

| Alder til og med antal år | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 8 | 10 | 12 | 14 | 16 | 18 | 20 | ældre |
| **100** | **93** | **78** | **63** | **48** | **37** | **30** | **23** | **20** |
| Erstatning i procent | | | | | | | | |

…

10. Selvrisiko

**10.1 Selvrisiko pr. dækningsberettigede skade**

Sikrede har en selvrisiko pr. dækningsberettigede skade. Størrelsen af denne fremgår af policen.

**10.2 Den samlede selvrisiko**

I hele forsikringsperioden kan sikredes betaling af selvrisiko sammenlagt ikke overstige det beløb, der ligeledes står på policen.

Forhold under 5.000 kr. indgår ikke i den samlede selvrisiko og kan derfor ikke anmeldes til forsikringsselskabet."

17. 87794

Nævnet udtaler:
Klagerne overtog den 1/7 2012 den forsikrede ejendom, der er opført i 1974. Ejendommens sælger havde ifølge sælgeroplysningsskemaet i tilstandsrapporten blandt andet i 2008 – 2010 tilbygget en tagetage.

Klagerne anmeldte i sommeren 2014 9 forhold vedrørende tagkonstruktionen som skader. Selskabet har anerkendt, at yde dækning for 3 af de anmeldte forhold.

Forhold 1) Ca. 2 $m^2$ manglende undertag
Klagernes tømrer har i rapport af 20/8 2014 anført, at der på den sydvestlige del af taget mangler ca. 1,5-2 m2 undertag, efter at en skorsten har været fjernet, og at fejlen giver anledning til, at eventuelt indtrængende vand/fygesne ledes direkte ind i beboelsen.

Selskabet har oplyst, at forholdet i henhold til et indhentet tilbud kan udbedres for 4.500 kr. og gør på denne baggrund gældende, at forholdet i henhold til betingelsernes pkt. 5.12 er undtaget dækning, da det kan udbedres for under 5.000 kr.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at måtte lægge til grund, at forholdet kan udbedres for under 5.000 kr. Nævnet kan på denne baggrund ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning med henvisning til betingelsernes pkt. 5.12.

Forhold 2) manglende tagbindere og 3) løst vindtrækbånd
Selskabet har anerkendt at yde forsikringsdækning for de to forhold med opkrævning af én selvrisiko. På baggrund af indhentede tilbud har selskabet herefter tilbudt at dække i overensstemmelse med tilbud på hhv. 17.787.50 kr. og 45.275 kr. for udbedring af de to forhold.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet ikke grundlag for at kritisere størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning, herunder at selskabet har opkrævet en samlet selvrisiko for de to forhold.

Forhold 4) forkert opbygget skotrende, 5) undertag hæftet i stedet for klæbet fast til fodblik, 6) løst undertag og 8) ujævnt lagte tagsten

Klagernes tømrer har i rapport af 20/8 2014 anført, at skotrenderne er opbygget forkert og ikke leder vandet de rette steder hen, hvilket giver anledning til indtrængning af vand, at undertaget er hæftet til fodblikket ved tagrender med hæfteklammer i stedet for klæbet fast, hvilket givet anledning til indtrængning af vand/fygesne, at undertaget er meget løst monteret i det uudnyttede tagrum, hvilket giver anledning til indtrængning af vand/fygesne i beboelsen samt til blafrende undertag, som dermed risikerer at tage skade, og at tagstenene omkring tagvindue samt flere andre steder på taget ikke ligger ordentligt op mod hinanden, hvilket giver anledning til indtrængning af vand/fygesne.

Selskabet har anført, at der ikke er konstateret opfugtninger eller fugtaftegninger som følge af de anmeldte forhold, og at klagerne på det foreliggende grundlag herefter ikke har bevist, at de anmeldte forhold udgør skader eller nærliggende risici for skader i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet lægger på baggrund af det af selskabet anførte og de fremlagte fotos til grund, at de anmeldte forhold ved undertaget og skotrenden ikke har medført vandindtrængen eller fugtaftegninger.

Nævnet finder, at forholdene ikke udgør skader i ejerskifteforsikringens forstand. Henset til, at taget har ligget 4 – 6 år – herunder 2 år i klagers ejertid – uden at der er konstateret vandindtrængen eller kommet fugtaftegninger, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at der er nærliggende risiko for skade.

Nævnet har noteret, at selskabet vil genoptage sagsbehandlingen, såfremt klagerne oplever vandindtrængen inden for tre år.

Forhold 7) Isolering presset hård op mod undertag

Klagernes tømrer har i rapport af 20/8 2014 anført, at isoleringen overalt er presset hårdt op mod undertaget, hvilket resulterer i manglende ventilation mellem undertaget og lægterne, som dermed risikerer at fugte op. Fejlen giver ifølge tømreren ligeledes anledning til, at vand på undertaget ledes ud mod afstandslisterne, hvorpå lægter og undertaget er gjort fast, og dermed er der risiko for indtrængning af vand.

Selskabet har anført, at tagbelægningen er meget tæt, og at eventuelt indtrængende vand vil løbe ned, hvor der er passage ved lægterne. Selskabet har endvidere anført, at undertaget er velventileret, og at der kan blive meget varmt under de sorte tagsten, hvorved eventuel opfugtning vil tørre op, inden det forvolder skade. Endelig har selskabet henvist til, at den bygningssagkyndige ved sin gennemgang af tagetagen i forbindelse med udarbejdelsen af allonge 1 til tilstandsrapporten har anført, at isoleringen flere steder ligger helt ud mod undertaget, og at forholdet hindrer effektiv ventilation langs skråvægge. Forholdet har han givet karakteren K2 (Alvorlige skader).

Klagernes advokat har anført, at problemet ikke er manglende ventilation, da undertaget er diffusionsåbent, men at vandet på ydersiden af undertaget bliver ledt forkerte steder hen.

Nævnet finder, at klagerne ikke er fremkommet med oplysninger, der godtgør, at det anmeldte forhold går ud over, hvad de måtte forvente på baggrund af oplysningerne i tilstandsrapporten. Nævnet finder, at klagerne ikke har bevist, at forholdet er klart forkert beskrevet i allongen. Under henvisning til forsikringsbetingelsernes punkt 5.1 finder nævnet herefter, at forholdet er undtaget forsikringsdækning.

Selvrisiko

Klagernes advokat har til støtte for, at der kun skal opkræves én selvrisiko anført, at alle forholdene udspringer af samme renovering af taget, og at alle forholdene blev anmeldt samtidigt.

Selskabet har anerkendt, at forhold 2) om manglende tagbindere vil blive løst sammen med udbedringen af forhold 3) om løst vindtrækbånd, og har på den baggrund accepteret alene at beregne én selvrisiko for de to forhold. Selskabet har i øvrigt anført, at forhold 9) om forkert monteret eternit på gavle og vindskeder ikke vedrører taget, og at der derfor skal beregnes selvstændig selvrisiko for dette forhold.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at der ikke er en sådan sammenhæng mellem forhold 2) og 3) om tagbindere og vindtrækbånd og forhold 9) om forkert monteret eternit på gavle og vindskeder, at nævnet kan pålægge selskabet ikke at beregne selvstændig selvrisiko for disse forhold.

Nævnet finder derfor ikke nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet vil opkræve 2 x selvrisiko for de anerkendte skader.

Advokatudgifter

Det følger af nævnets vedtægter § 20, at hver part efter sagens indbringelse for nævnet bærer egne sagsomkostninger. Nævnet kan allerede af denne årsag derfor ikke pålægge selskabet at erstatte klagernes advokatomkostninger efter dette tidspunkt.

For så vidt angår advokatomkostninger i perioden inden nævnsbehandlingen, finder nævnet, at klagerne ikke har bevist, at de har haft udgifter til advokatbistand, som har været rimelige og nødvendige at afholde som følge af forhold ved selskabets sagsbehandling, og som der derfor kan kræves dækket i medfør af forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3.

21. 87794

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

---

Klagerne får ikke medhold.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels