Ankenævnet for Forsikring

Den 19. april 2017 blev i sag nr. 89800:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over selskabets dækningstilsagn vedrørende manglende tagbindere samt over selskabets afvisning af at dække andre anmeldte forhold ved tagkonstruktionen.

Selskabet har anerkendt at dække manglende tagbindere i udhæng over altan. Selskabet har afvist, at der er andre dækningsberettigende forhold ved taget, og har tillige gjort gældende, at disse krav er forældede ved sagens indbringelse for nævnet. Selskabet har efter sagens indbringelse for nævnet dækket hele klagerens udgift til undersøgelse af tagbindere.

Den forsikrede ejendom er opført i 1945, og der er oplagt nyt tag af betonfalsteglsten senest omkring 1990. Forsikringen trådte i kraft den 21/11 2005 på baggrund af en tilstandsrapport af 22/9 2005 og var tegnet for en 10 årig periode. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2. 89800

8. Tagkonstruktion		
8.6 Tagrender/tagnedløb	K2	Der er utætheder i nedløbsrør mod nord
8.8 Spær og lægter	K0	Tagkonstruktion er generelt misfarvet Note: Forholdet skyldes tidligere utætheder og der er ikke målt forhøjet fugtindhold
8.16 Bemærkninger til skorsten	K1	Skorstensoverflade i tagrum er mørnet og nedslidt og er med ældre løbesodsmisfarvninger. Enkelte revner ses

…

Sælgers oplysninger om ejendommen

…

		Ja	Nej	Ved ikke
0.4	Er der foretaget tilbygninger eller ombygninger i din ejertid? Hvis ja, hvilke og hvornår? **Garage/carport 1984**	■	☐	☐

I klagebrev af 2/9 2016 til nævnet har klagerens advokat bl.a. anført:

"De forhold som der klages over er:

1. Manglende bindere i tagsten
2. Manglende afstandslister mellem lægter og undertag
3. Utæt tagkonstruktion i forbindelse med fygesne
4. Underdimensioneret spær på huset
5. Manglende ventilation

Ad 1. Manglende bindere i tagsten:

Tryg har accepteret at montere bindere i udhænget, jf. bilag ... Min klient mener, at det er hele taget, som mangler bindere og der ryger fortsat tagsten af taget i blæsevejr. Ifølge min klients sagkyndige er der kun monteret 30% af de lovpligtige bindere, jf. e-mail fra [tømrer], bilag ...

Ad 2. Manglende afstandslister mellem lægter og undertag:
Tryg bliver i deres forskellige afgørelser ved med at gentage, at taget er opført i ca. 1984, hvilket ikke er korrekt.

I forbindelse med min klients køb af ejendommen blev det oplyst, at taget var ca. 15 år gammelt og det var i 2005, hvorfor taget er lagt omkring 1990. Jeg vedlægger en erklæring herom fra tidligere ejer, …, bilag …

Som det fremgår af bilag …, er det Tryg's opfattelse, at manglende afstandslister er uhensigtsmæssigt og det er min opfattelse, at det både i 1984 og i 1990 var i strid med god byggeskik ikke at anvende afstandslister.

Ad 3. Utæt tagkonstruktion i forbindelse med fygesne:

Også her skal Ankenævnet være opmærksom på, at undertaget er fra 1990, jf. sagens bilag ... Det er fortsat et problem, at der trænger vand ind i soveværelset, når fygesne har ligget på undertaget.

Ad 4. Underdimensioneret spær på huset:

Det fastholdes, at spærrerne skulle have være dimensioneret med 125 x 125 mm. og ikke som udført med 100 x 100 mm. Denne underdimensionering betyder, at taget hænger og der er efter klagers opfattelse nærliggende risiko for skader som følge af underdimensionering af spærrerne. Det skal bemærkes, at det af tilstandsrapporten fremgår, at taget på garagen hænger, men det er samme problem på husets tag uden at det er nævnt i tilstandsrapporten.

Ad 5. Manglende ventilation:

Det fastholdes, at isolering flere steder i tagrummet ligger for tæt på undertaget, hvilket også er Tryg's konklusion i afgørelsen fra 2014, bilag ... Det har medført opfugtning og skimmelsvamp, som Ankenævnet vil kunne konstatere under en besigtigelse."

Selskabet har i brev af 27/9 2016 til nævnet bl.a. anført:

"**Sagsresume.**
Den 6. maj 2011 anmelder vores kunde telefonisk, at der mangler bindere på taget, vi sender vores startbrev.

Den 7. maj 2013 sender vores kunde yderligere oplysninger til os. Vores taksator besigtiger ejendommen den 14. maj 2013, og udarbejder rapport den 19. juni 2013.
…
Den 27. januar 2014 rykker vores kunde for en afgørelse af sagen, og samme dag sender vi kopi af rapporten fra vores taksator. På den baggrund vender vores kunde tilbage den 2. februar 2014.

Afdelingen besvarer henvendelsen den 13. februar 2014, og den 8. april 2014 klager vores kunde til vores Kvalitetsafdeling.

Denne henvendelse besvarer vi den 3. juni 2014.
…
Vi modtager den 30. marts 2015 en mail fra kunden, sammen med tilbud på undersøgelse af antallet af bindere på taget.

Denne henvendelse besvarer vi den 20. april 2015, hvor vi blandt andet gør opmærksom på, at forholdene vedrørende afstandslister, undertag og ventilationsforhold er afvist den 2. juni 2014, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for undersøgelse af disse punkter.

Vores kunde retter telefonisk henvendelse til skadeafdelingen, der den 20. april 2015 anmoder Kvalitetsafdelingen tage stilling til omkostningerne ved undersøgelsen.

Det aftales derfor, at vi tilbyder at betale 50% af omkostningerne ved undersøgelsen, hvilket afdelingen meddeler kunden den 6. maj 2015.

Den 20. maj 2015 modtager vi en mail fra vores kunde. Med mallen fulgte kopi af de dokumenter vi tidligere havde modtaget, samt nye billeder og rapporter.

Denne henvendelse besvarer vi den 4. juni 2015, hvor vi anmoder om en specifikation over forhold til taget over terrassen, og den 2. juli 2015 meddeler vi kunden, at vi har betalt vores del af omkostningerne ved undersøgelsen. Samme dag modtager vi en mail fra

kunden, hvor der gøres indsigelser mod det anviste beløb. Vi fastholder beregningen den 22. juli 2015.

Vores taksator genbesigtiger ejendommen og den 22. oktober 2015 modtager vi en rapport fra taksatoren. Af denne fremgår det blandt andet, at de skimmelaftegninger, som kunden havde konstateret, skyldes almindelig forekommende kuldebroer, hvorfor dette ikke er dækket over forsikringen.

På den baggrund skriver vi til kunden den 10. november 2015, hvor vi meddeler, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen, samt fastholder det tidligere fremførte vedrørende forhold 2-5; mens vi afventer at der foretages de endelige undersøgelser vedrørende bindere på taget. Herunder meddeler vi, at undersøgelserne vil blive sendt til Villaforsikringen for vurdering af forbeholdet vedrørende stormskader på taget.

Den 23. november 2015 meddeler vi kunden, at forholdet vedrørende manglende bindere er anerkendt for så vidt angår tagudhænget, og vi anmoder om tilbud på udbedring af forholdet. Dette ses ikke modtaget endnu.

Den 10. december 2015 modtager vi en mail fra kunden, der oplyser, at forholdet ikke alene er begrænset til udhænget.

På baggrund af en telefonisk henvendelse fra kunden genfremsender vi den 26. april 2016 kopi af den tidligere meddelte afgørelse.

Herefter indbringes sagen for nævnet den 2. september 2016.

…

Argumentation

Alder på taget.

Af de foreliggende oplysninger, herunder vores taksators rapport fremgår det blandt andet, at tagbelægningen på hovedhuset er tilsvarende belægningen på garagen. Der er anvendt samme sten og byggemetode, hvorfor taget efter vores opfattelse, må betragtes som omlagt i 1984.

At der i købsaftalen står, at taget er omlagt for ca. 15 år siden, medfører ikke en ændring af denne opfattelse, allerede fordi der er anført cirka i salgsopstillingen.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at tagbelægningen skulle være yngre end fra 1984.

Vedrørende tagbindere.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at det er på udhængstaget over terrassen, at tagsten er blæst ned i forbindelse med stormskader. Der er efter de foreliggende oplysninger ikke konstateret nedblæste tagsten andre steder.

Det er korrekt, at der på vores kundens Villaforsikring er indsat klausul om, at forsikringen ikke dækker stormskader på tagsten på udhæng over altanen. Der er imidlertid ikke klausul vedrørende den resterende del af taget.

Vi har kort efter anmeldelsen anerkendt forholdet vedrørende manglende bindere ved tagudhænget som værende dækningsberettigende skade, samt anmodet om dokumenta-

tion for manglende bindere andre steder på taget, samt dokumentation for, at eventuelle manglende bindere andre steder end ved udhænget har medført en skade.

At manglende bindere især ved tagudhænget kan indebære en nærliggende risiko for skader på tagstenene på udhænget er en naturlig følge af tagets konstruktion, idet udhænget på ingen måder er beskyttet mod vinden; mens taget på resterende del af bygningen nedefra er dækket af selve bygningen.

At der måske ikke er anvendt det antal bindere, som er foreskrevet i oplægningsvejledningen medfører ikke i sig selv, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

Liggevejledningens oplysninger omkring antallet af bindere er ikke lovgivning, men selv hvis det var, ville forholdet ikke være omfattet af forsikringen.

Det følger af betingelsernes pkt. 4.2, at forsikringen ikke dækker ulovlige bygningsindretninger medmindre, der på grund af ulovligheden er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade.

Da der alene er konstateret skade på udhænget, og ikke på den resterende del af taget finder vi ikke, at der er konstateret en skade, og henset til alderen på tagbelægningen, finder vi det ikke dokumenteret, at der er nærliggende risiko for skade på grund af forholdet.

Tagbelægningen på selve taget har ikke lidt skade på trods af de storme og orkaner, der har hærget landet siden oplægningen af taget.

Det er endvidere vores opfattelse, at vi ved at tilbyde dækning for etablering af eventuelt konstaterede manglende bindere på udhænget har opfyldt de forpligtigelser der er på den tegnede ejerskifteforsikring.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at det alene er på udhænget, at der er sket skade i forbindelse med storme, samt at det alene er på det pågældende udhæng, at der er indsat klausul på villaforsikringen.

Af de foreliggende oplysninger kan vi ikke konstatere, at der skulle være fremsendt dokumentation for de manglende bindere på udhænget eller dokumentation for omkostninger ved etablering af disse bindere.

For god ordens skyld henledes nævnets opmærksomhed på kendelserne 71.414 og 88.117, der begge fastslår at manglende tagindere i sig selv ikke udgør en dækningsberettigende skade på en ejerskifteforsikring. Det er vores opfattelse, at disse kendelser underbygger vores opfattelse af sagen.

Med hensyn til omkostningerne for de foretagne undersøgelser er det fortsat vores opfattelse, at undersøgelserne ikke har dokumenteret en dækningsberettigende skade, hvorfor accepten af at betale 50% af omkostningerne som udgangspunkt er korrekt.

Vi er imidlertid, uden at vi hermed accepterer, at undersøgelserne har påvist en dækningsberettigende skade, indstillet på at betale de resterende 5.500 kr. med renter fra 9. juni 2015 og til betaling sker.

Beløbet vil blive overført til vores kundes konto.

Vedrørende forældelse af forhold 2-5
Indledningsvis finder vi anledning til at henlede nævnets opmærksomhed på de almindelige forældelsesbestemmelser, herunder Forsikringsaftalelovens § 29.

I henhold til disse bestemmelser forældes et krav mod forsikringsselskabet 3 år efter forsikringstageren havde en viden om, at der var tale om et forhold, som forsikringsselskabet skal vurdere.

Vores kunde anmelder telefonisk den 6. maj 2011, at der er utætheder i taget. Vi anmoder om yderligere oplysninger, som vi modtager den 7. maj 2013.

Der kan argumenteres for, at vores kunde på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet havde en sådan viden, at forældelsen skal vurderes fra 6. maj 2011. Under alle omstændigheder vil forældelsen skulle beregnes fra den 25. april 2013, hvor rapporten fra [tagfagmand] er dateret.

Det følger endvidere af Forsikringsaftalelovens § 29 stk. 5, at forældelsen tidligst indtræder 1 år efter selskabet helt eller delvist har afvist dækningen af kravet.

Af de foreliggende oplysninger kan det konstateres, at forholdene senest er anmeldt til os den 7. maj 2013, hvorfor forholdet tidligst er forældet den 7. maj 2016.

Vi har første gang afvist dækningen den 19. juni 2013, og der har ikke efterfølgende været forhandlinger vedrørende disse forhold, ligesom vi har fastholdt afvisningen henholdsvis den 3. juni 2014, den [20]. april 2015 og den 4. juni 2015.

Det er vores opfattelse, at i henhold til forældelsesvurderingen skal der lægges vægt på den første afvisning i relation til Forældelseslovens § 29 stk. 5, hvorfor der ikke gives tillæg til forældelsesperioden.

Selv hvis der lægges vægt på den sidste afvisning den 4. juni 2015, vil forholdene tidligst være forældet den 4. juni 2016, og da sagen først er indbragt for nævnet den 2. september 2016, er forholdet forældet efter de gældende regler.

Generelt vedrørende afstandslister
Vores kunde har klaget over, at vi ikke kan tilbyde dækning for angiveligt manglende afstandslister.

Indledningsvis finder vi anledning til at henlede nævnets opmærksomhed på følgende fra rapporten fra [rådgiver].

Observationer - afstandslister
Vi kunne ved vores besigtigelse hurtigt konstatere at taget er udført med afstandslister mellem undertag og lægter.
Punktet udgår derfor.

Kundens egen rådgiver har således konstateret, at taget er opført med afstandslister, og meddeler samtidig at forholdet udgår.

Der er ikke i forbindelse med sagens indbringen for nævnet fremkommet oplysninger eller dokumentation for, at taget ikke skulle være opført med de pågældende afstandslister.

Selv hvis det dokumenteres, at der ikke er anvendt afstandslister ved opførelsen ville der ikke være dækning på den tegnede ejerskifteforsikring.

Baggrunden for denne opfattelse er, at for at der skal være tale om en dækningsberettigende skade, skal forholdet opfylde definitionen på en dækningsberettigende skade, som er defineret i betingelsernes pkt.3.

Vi finder det ikke dokumenteret, at der er sket en skade på ejendommen på grund af de anførte manglende afstandslister, som i henhold til kundens rådgivers egen rapport ikke mangler, og henset til, at taget har eksisteret i mere end 15 år finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skade på ejendommen.

Hvis det dokumenteres at der ikke er oplagt afstandslister, er der ikke i lovgivningen krav vedrørende etablering af afstandslister, men selv hvis det var lovgivning henledes nævnets opmærksomhed på betingelsernes pkt. 4.2, hvorefter forsikringen ikke dækker ulovlige bygningsindretninger medmindre, der som følge af ulovligheden er sket en skade, som defineret i betingelsernes pkt. 3.

Da der ikke er konstateret en skade eller nærliggende risiko for skade på grund af forholdet, vil forholdet ikke være omfattet af forsikringen.

Det er vores opfattelse, at kendelserne 81.290.

Generelt vedrørende utætheder ved fygesne.
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at vores kunde skulle have oplevet, at der trænger vand ind, når fygesne har ligget på undertaget.

Det fremgår ikke af de foreliggende oplysninger, hvornår vores kunde oplevede dette, ligesom der ikke foreligger dokumentation for, hvilke skader denne vandindtrængning skulle have afstedkommet.

Ved vores besigtigelse kunne vi konstatere, at der er tale om et klart armeret Monarfol undertag formentligt af typen tynd PE-folie.

Det er et kendt problem, at denne type undertag har en forholdsvis begrænset levetid, idet det nedbrydes af varme og ultraviolet lyspåvirkning.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at tilstanden på vores kundes undertag afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende undertage af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet omkring undertaget opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for udbedringen af dette forhold.

Herudover er det fortsat vores opfattelse, at vores kundes undertag har udlevet den normale levetid for undertage af samme art og alder.

Der er siden opsætningen af undertaget sket en videreudvikling i fabrikationen af undertage, og henvisningen til de oplyste tider i håndbogen for beskikkede byggesagkyndige tager efter vores opfattelse ikke højde for dette.

Samtidig kan vi konstatere, at der selv med de nye undertage maksimalt gives en fabriksgaranti på 20 år, samt at Ankenævnet for Forsikring i tidligere kendelser har fundet, at undertage af samme art har en begrænset levetid på omkring 20 år.

På tidspunktet for anmeldelse af forholdet, var undertaget omkring 29 år gammelt, og på nuværende tidspunkt er undertaget mere end 30 år gammelt.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring dækker forsikringen ikke forhold, der alene består i udløb af materialers eller bygningsdeles normale levetid, hvorfor vi ligeledes af denne grund ikke kan tilbyde dækning for udskiftning af undertaget.

Udskiftning af undertaget er efter vores opfattelse en del af den normale vedligeholdelse af en ejendom af samme alder.

Vi kan i den forbindelse henvise til kendelsen nr. 51.994, der underbygger vores vurdering af forholdet.

Generelt vedrørende underdimensioneret spær.
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at de spær, der holder tagbelægningen har en dimension på 100X100 mm., samt at det er vores kundes rådgivers opfattelse, at spærene skulle have en dimension på 125X125 mm.

Ved vores besigtigelser kunne der ikke konstateres lunker i tagbelægningen eller andre indikationer for, at dimensioneringen af spærene har medført en skade, og henset til alderen på taget, er det vores opfattelse, at der ikke er nærliggende risiko for skader, som følge af dimensioneringen af spærene.

Tagkonstruktionen har trods dimensioneringen holdt til både storme og orkaner.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det således ikke dokumenteret, at dimensioneringen af spærene opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for udbedring af forholdet.

Herudover fremgår det af betingelsernes pkt. 4.2, at ulovlige bygningsindretninger alene er omfattet af forsikringen, hvis ulovligheden har medført en skade.

Det vil med andre ord sige, at hvis dimensioneringen er et lovkrav, vil forholdet alene være omfattet af forsikringen, hvis dimensioneringen har medført skade på ejendommen.

Da vi ikke finder det dokumenteret, at dimensioneringen af spærene har medført en skade, vil vi ligeledes af denne årsag ikke kunne tilbyde dækning for udbedring af forholdet.

I vores kundes rådgivers brev af 28. februar 2014 oplyser rådgiveren, at vores kunde grundet ændrede krav til isolering og mængden af træ i konstruktionen ikke vil kunne udskifte tagbelægningen uden meromkostninger til opfyldelse af disse nye myndighedskrav.

En ejerskifteforsikring tager udgangspunkt i tilsvarende bygninger af samme alder, eller med andre ord i de myndighedskrav, der var på tidspunktet for opførelsen af ejendommen, eller i dette tilfælde ændringen af tagkonstruktionen.

Dette medfører, at hvis en vedligeholdelse bliver fordyret grundet myndighedskrav fremsat efter opførelsen af ejendommen, eller i dette tilfælde, ændring af tagkonstruktionen, vil disse omkostninger ikke være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

For god ordens skyld henledes nævnets opmærksomhed på kendelse nr. 73.346, der efter vores opfattelse underbygger vores vurdering af sagen.

Generelt vedrørende manglende ventilation mellem undertag og isolering
Ved vores besigtigelser kunne vi konstatere, at isoleringen flere steder i tagrummet ligger tæt på undertaget. Der kunne dog ikke konstateres nogen steder, hvor luftgennemstrømningen var helt spærret.

Herudover kunne vi ikke konstatere mere opfugtning eller skimmelsvamp, end hvad der sædvanligvis vil kunne konstateres i tagrum af samme alder, art og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Havde der generelt været problemer med ventilationen grundet placeringen af undertaget, ville det på nuværende tidspunkt have medført en kraftig forøget fugtpåvirkning herunder kraftig forøget skimmelvækst, hvilket som nævnt ikke er konstateret.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det således ikke dokumenteret, at placeringen af isoleringen har medført en skade på ejendommen herunder tagkonstruktionen, og vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for udbedring af forholdet.

Vedrørende skimmelsvamp
Vores kunde oplyser medio 2015, at der er konstateret skimmelsvamp i et hjørne i børneværelset.

Vi besigtiger forholdet den 14.oktober 2015, og af vores taksators rapport fremgår det blandt andet, at der på 1. salen i alle fire hjørner kunne konstateres mørke aftegninger, der formodentligt er skimmel.

Årsagen til disse aftegninger er almindelig forekommende kuldebroer, og har intet med ventilationen af tagrummet at gøre.

Hjørnerne er massive, og om vinteren må de være meget kolde, hvorfor fugt i den varme luft i rummet, vil kondensere på disse hjørner.

Henset til alderen på ejendommen er der tale om almindelig forekommende kuldebroer, hvorfor forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade."

Klagerens advokat har i brev af 3/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

"Til besvarelse af Tryg's indlæg af 27. september 2016 fremsender jeg vedlagt min klients e-mail af 9. oktober 2016 med bilag 1-4.

For så vidt angår forældelse gøres det gældende, at ingen af kravene er forældede. Der er tale om en løbende dialog med Tryg omkring problemerne og Tryg har behandlet kravene løbende helt frem til 2016 uden, at der er opnået enighed mellem parterne og uden at Tryg har oplyst, at kravene var forældede."

10. 89800

Klageren har i e-mail af 9/10 2016 til sin advokat bl.a. anført:

> "Afblæste tagsten begrænser sig ikke til udhænget men mange steder på taget.
> Taget kan tilses og der var afblæste tagsten over selve taget, der er farveforskel stenene kan ses udefra.
> Skaderne var ikke kun begrænset til udhænget.
> [Tømrer] har lagt tagsten på plads fra midten af taget henover hovedindgangen som var afblæst på tidspunkt, hvor der ikke var decideret storm omkring d. 12. maj 2015.
> Medarbejderen som var op på taget vil kunne vidne det.
> Vi måtte i perioder ikke benytte hovedindgangen pga. afblæste tagsten som sad ved fast ved tagrenden.
> …
> Dryppende vand blev anmeldt d. 06-04-2006
> …
> Der har været forsinkelse på afgørelse af sagen, og der er sikkert opstået skader siden hen.
> …
> Mine børn kan ikke sove på deres værelser på grund af lugt gener og hoster, de kan forhøres om det her. Der er grønlig misfarvning på væggene som taksator mener at det skyldes kuldebroer. Jeg tvivler på hans vurdering."

Selskabet har i brev af 29/11 2016 til nævnet bl.a. anført:

> "**Vedrørende forældelse forhold 2-5**
> Det bestrides at der skulle have været forhandlinger vedrørende disse punkter efter den 4. juni 2015, hvorfor disse forhold er forældet inden sagen blev indbragt for Ankenævnet den 2. september 2016."

Klagerens advokat og selskabet er kommet med yderligere indlæg til nævnet den 13/1 2017, 24/1 2017 og 6/2 2017.

Nævnet har fået forelagt bilag, herunder fotos fra sagen. Et uddrag gengives i det følgende.

Af klagerens mail af 6/5 2013 til selskabet fremgår bl.a.:

> "Der ønskes udskiftning af taget som har en konstruktionsfejl som ikke fremgår af tilstandsrapporten ved køb af huset i 2005.
> …
> Der blev oprettet 3 sager med afblæst tag med 2 års mellemrum d. 28-01- 2007, d. 18-11-2009 og 08-04-2011.
> Det endt med at taget ikke blev forsikret af villa forsikring siden september 2011 se vedlagt bilag, idet man mente at der er betydelige fejl ved taget med bl.a. manglende tagbinding og fejl konstruktion således at vinden blæser fra neden og river taget af.
> …
> Jeg fik en fagmand mod betalingen på 3500 kr. til at tilse taget, som også finder betydelige konstruktionsfejl som ikke fremgår af tilstandsrapporten, se vedlagt bilag.

11. 89800

Jeg har tidligere i 2006 rejst sagen med fejlkonstruktion af taget med bl.a. manglende ventilationsafstand fra isolering til tegl med fugt og rådlugt gener til følge som er der stadig. Det samme gjort i 2011. Kopi vedlagt. Har ikke fået egentlig tilbagemelding dengang.

Derfor anmodes at få sagen genoptaget med vedlagt rapport fra fagmanden som forklaring på problemet udover sagen med klausul fra villa forsikrings side."

Af rapport af 25/4 2013 fra klagerens tagfagmand fremgår bl.a.:

"Spærkonstruktionen er underdimensioneret spærene 100x100 er normalt anvendt til let tag. Konstruktioner med tungt tag er dimensioneret med 125 x 125 mm
…
Som beskrevet i tilstandsrapport er konstruktionen lagt med undertag af plast. Fra loftrummet kan det ses at ventilationen er udeladt ved tagudskiftningen. Der mangler 5 cm ventilation og konstruktionen skal minimum hæves 5 cm.

Det er tvivlsomt at hvert 3. tegl er bundet. Billeder er taget til venstre hvor der er 1 binder på tre tegl.

Til højre bør der minimum have været 1 binder mere men det kan ikke konstateres. Der er ikke udført hul fordi de 2 andre observationer er så slemme at det vurderes at taget skal skiftes.

Statisk og fugtteknisk er taget monteret med risiko for kraftig udbøjning, kondensation, skimmel og løse tegl.

Isoleringen kan ikke blot fjernes da det vil efterlade huset med kun 5 cm isolering Og en større varmeregning. Spærene skal forstærkes med nyt tømmer på side."

Af selskabets taksators brev af 19/6 2013 til klageren fremgår bl.a.:

"**1. Manglende bindere i tagkonstruktionen**
Forholdet kan være dækningsberettiget

I forbindelse med flere stormskader anmeldt på villaforsikringen, er der blevet rejst tvivl om der er nok bindere i tegltaget. Generelt burde hver tredje tegl være bundet men det kan ikke kontrolleres uden destruktive undersøgelser. Det glæder også om der er ekstra bindere ved udhæng og i lignende randzoner. Tagkonstruktionens udformning med stort åbent udhæng betyder at der kan opstå et væsentligt vindtryk nedefra. Hvis det sket samtidigt med det er undertryk på ydersiden vil der formodentlig kunne blæse tegl ned fra selv et korrekt bundet tegltag.

Da der er blæst flere tegl ned, kunne det tyde på at det mangler bindinger i disse områder og dette bør kontrolleres. Skulle det vises sig der mangler bindinger bedes I vende tilbage med en pris på udbedring, der skal godkendes af Tryg inden arbejdet udføres."

Af selskabets brev af 2/6 2014 til klageren fremgår bl.a.:

"Af de foreliggende oplysninger fremgår det endvidere, at I den 4. april 2006 anmeldte, at der var konstateret fugt på en væg, samt at det skulle lugte ved skunkrummet.

Vores taksator besigtigede disse forhold den 25. april 2006, og kunne i den forbindelse konstatere, at den løse puds på væggen skyldtes en gammel fugtskade og at der ikke kunne konstateres fugt på tidspunktet for besigtigelsen.

Samtidig kunne taksatoren konstatere, at lugtgenerne skyldtes en manglende vakumventil på faldstammen.

Af vores taksators notater af 25. april 2006 fremgår det ligeledes, at forholdene blev afvist i forbindelse med besigtigelsen."

Af klagerens mail af 20/5 2015 fremgår bl.a.:

"Jeg vedlægger herved nye oplysninger vedrørende taget på ejendommen … Der vedlægges rapport fra:
[rådgiver]
Bygningsingeniør, tømrer og energikonsulent
Samt Syn og skønsmand udnævnt af Voldgiftsnævnet.
Desuden videresendes mailen som indeholder rapporten vedrørende destruktivt indgreb for at belyse problemet omkring manglende tagbindere.
…
Det fremgår tydeligt og klart at taget der mangler tagbindere. Der mangler ventilation som har ført skimmelsvamp flere steder i undertaget som det fremgår ved rapporten fra [rådgiver].
Desuden vedlægges et billede fra skråtaget i børnenes værelse som viser skimmelsvamp. Min søn har haft langvarig hoste og såfremt der konstateres helbredsskader vil jeg rejse en sag om erstatning, ikke mindst på grund af langtrukket sag."

Af rapport af 28/10 2014 fra klagerens rådgiver fremgår bl.a.:

"**Opgave: Vurdering af forsikringssag og tag**
…
Observationer – bindere

Ved at lette en række tagsten på hushjørnet kunne der næsten kun observeres tagbindere af den nederste række tagsten. Der er undersøgt mellem 5-8 tagsten i det hjørne.

Oppe fra loftet kunne der ej heller konstateres særligt mange tagbindere. Sammenlagt kunne de fysisk ses to stk. igennem ventilationsstudsene i undertaget. Der kunne ses områder mindst skulle indeholder 8-10 bindere.
…
Observationer – afstandslister

Vi kunne ved vores besigtigelse hurtigt konstatere at taget er udført med afstandslister mellem undertag og lægter.
Punktet udgår derfor

Observationer - vandskade ved fygesne
Forholdet har ikke været gældende i en længere periode, og der kunne ikke konstateres fugtskader som vedrører et utæt tag på besigtigelsen.
Dog kan det selvsagt ikke udelukkes at der reelt er utætheder i taget eller undertaget.

13. 89800

Observationer - underdimensioneret spær
Jeg er enig i, at tagkonstruktionen virker noget i underkanten, med 4x4" spær, når man tagets længde, bredde og højde i betragtning sammen med den tunge tagbelægning.

Der kunne ses nogle tydelige ujævnheder langs med tagfladen - set fra det sydvestlige hjørne. Der ses en del 'bølger' i tagfladen, og det kan bestemt ikke udelukkes, at dette skyldes en underdimensioneret tagkonstruktion.

Anbefaling vedr. tagspær

Det må anbefales at lade en statiker bedømme tagkonstruktionen, for at udtale sig om hvorvidt:
1) taget er egnet til tung tagbelægning
2) om ujævnhederne i taget skyldes en overbelastning
3) om der nærliggende risiko for skader på taget.

Observationer - manglende ventilation
Tagkonstruktionen er *ikke* tilstrækkeligt ventileret. Her primært skråsiderne, hvor man har lagt isoleringen helt op ad undertaget.
Dette er en klar fejl, og forsikringens observationer omkring at der enkelte steder er en smule luft, er decideret tåbeligt.
Der er langt flere steder hvor isoleringen er helt op ad, eller meget tæt og langt fra den 50-70 mm der normalt anbefales.

Der ses desuden en meget ujævn isolering på hanebåndsloftet, og dertil en del skimmelvækst på undertaget.
Der er dog ventilering af loftsrummet, igennem friskluftstudse.

Anbefaling vedr. ventilation
Det må anbefales at få skabt ventilation af tagsiderne, da der er nærliggende risiko for fugtskader, herunder skimmelvækst."

Af mail af 11/5 2015 fra klagerens tømrer om besigtigelse af taget fremgår bl.a.:

"Vi har den 11 maj 2015, taget hul på dit tegltag, for at besigtige fastgørelse af tegl, på begge sider af huset.
…
Konklusionen på tag ved hoveddør, er at der kun er ca. 30% af de bindere som skal være der, da hver tredje tegl skal have bindere.
…
Konklusionen på haveside er den samme som på modsatte side, der er kun monteret ca. 30% af de bindere som skal være der.
…
Der kan yderligere konstateres, at der er en lunke på tagflade, som jeg ikke fastslå årsagen til, uden at pille en del flere tegl af."

Af selskabets besigtigelsesrapport af 21/10 2015 fremgår bl.a.:

"**5. Manglende ventilation mellem isolering og undertag**
Der er flere uafsluttede forhold hos denne kunde, men jeg har kun besigtiget begyndende skimmel som følge af manglende ventilation.

På 1. salen er der i alle 4 hjørner skunkvæg/gavl konstateret mindre områder på ca. 0,20 m^2 pr. stk. med begyndende mørkfarvning, der formodentlig er skimmel. Det kan på ingen måde relateres til manglende ventilation, men ene og alene kuldebroer, da der i disse hjørnet formodentlig ikke er isoleret pga. konstruktionen udformning.

Disse hjørner er massive, og om vinteren må de være meget kolde. Ved besigtigelsen var udetemperaturen 11 grader, indetemperaturen 19,7 grader og den indvendige væg kun 14 grader. Med en rumtemperatur på ca. 20° og en høj luftfugtigheden, der vil være tilstede når rummet anvendes til beboelse, vil dette være problematisk. Med en så kold overflade og så stor forskel i temperatur, vil der ske kondensering på væggen som følge af kuldebroer.

Kuldebroer i en konstruktion af denne alder, er en kendt problemstilling, og det afviger ikke fra hvad man må forvente af en lignende ejendom. Skadedefinitionen er ikke opfyldt.

Problemet øges hvis man ikke er meget opmærksom på indeklimaet, og jo højere rumfugt jo større problem. Ved besigtigelsen blev der målt en rumfugt på 61 % i soveværelset på 1. sal, hvilket er højt kl. 15. Det tyder på familien ikke er observant på denne problemstilling, og at problemstillingen hovedsageligt er brugerrelateret."

Af forsikringsbetingelserne 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.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

…

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

…

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. 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."

15. 89800

Nævnet udtaler:

Klageren har haft ejerskifteforsikring i selskabet fra den 21/11 2005 – 20/11 2015, og han har i forsikringstiden anmeldt forskellige forhold til selskabet vedrørende husets tagkonstruktion.

1. Manglende bindere i tagsten

Klageren anmeldte den 6/5 2011 manglende tagbindere til ejerskifteforsikringen foranlediget af, at hans husforsikring efter en anmeldt stormskade den 8/4 2011 havde taget forbehold for skader, der kunne henføres til, at tagsten ikke var ordentlig fastgjort. Den 23/4 2013 ændrede husforsikringen dette forbehold til at undtage dækning for stormskader på tagsten på udhæng over altan.

Selskabets taksator besigtigede den 14/5 2013 og har i brev af 19/6 2013 til klageren blandt andet anført: "Tagkonstruktionens udformning med stort åbent udhæng betyder, at der kan opstå et væsentligt vindtryk nedefra. Hvis det sket samtidigt med det er undertryk på ydersiden vil der formodentlig kunne blæse tegl ned fra selv et korrekt bundet tag. Da der er blæst flere tegl ned, kunne det yde på, at det mangler bindinger i disse områder og dette bør kontrolleres". Den 20/5 2015 fremsendte klageren en rapport fra sin tømrer, der havde lavet stikprøvekontrol på tagfladerne og konstateret, at der kun var monteret ca. 30% af de bindere, som der skulle være.

Selskabet har afvist at dække manglende tagbindere på tagfladerne og har den 23/11 2015 anerkendt at dække manglende tagbindere i udhæng over altan.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der er opstået skader på tagsten på tagfladerne, eller at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for skade på tagfladerne som følge af manglende bindere. Nævnet har blandt andet lagt til grund, at klagerens anmeldte stormskader til husforsikringen i 2007, 2009 og 2011 vedrørte nedblæste teglsten i tagudhænget, og at klageren ikke senere til forsikringen har anmeldt nedblæste eller forskubbede teglsten.

Nævnet bemærker, at selskabet har givet dækningstilsagn til manglende tagbindere i udhænget, hvor der består en nærliggende risiko for skade, fordi udhænget ikke er beskyttet mod vindtryk nedefra, og at selskabet har dækket klagerens fulde undersøgelsesomkostninger vedrørende tagbindere. Nævnet kan herefter ikke kritisere selskabets afgørelse.

2. Manglende afstandslister mellem lægter og undertag

Manglende afstandslister fremgår af brev af 19/6 2013 fra selskabets taksator til klageren.

Af rapport af 28/10 2014 udarbejdet af klagerens rådgiver fremgår blandt andet: "Vi kunne ved vores besigtigelse hurtigt konstatere at taget er udført med afstandslister mellem undertag og lægter. Punktet udgår derfor".

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der mangler afstandslister, eller at eventuelt manglende afstandslister har medført skader eller udgjorde en nærliggende risiko for skade på tagkonstruktionen ved klagerens overtagelse af ejendommen.

3. Utæt tagkonstruktion i forbindelse med fygesne

Klageren anmeldte den 6/4 2006 til ejerskifteforsikringen, at der var dryppen fra taget ind i et rum på 1. sal, da den store mængde sne, der var faldet i januar og februar måned begyndte at smelte. Det fremgår af sagen, at selskabet afviste forholdet ved besigtigelse den 25/4 2006 med henvisning til, at der ikke kunne konstateres fugt på tidspunktet for besigtigelsen. Klageren tog forholdet op igen ved selskabets taksatorbesigtigelse den 14/5 2013.

Af rapport af 28/10 2014 udarbejdet af klagerens rådgiver fremgår blandt andet: "Forholdet har ikke været gældende i en længere periode, og der kunne ikke konstateres skader som vedrører et utæt tag på besigtigelsen. Dog kan det selvsagt ikke udelukkes at der reelt er utætheder i taget eller undertaget".

Nævnet finder, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er dækningsberettigende forhold ved taget eller undertaget, som medfører vandindtrængning. Nævnt har blandt andet lagt vægt på, at klageren alene har anmeldt dryp fra taget en gang i sin ejertid, og at dette ligger flere år tilbage i tid.

4. Underdimensionerede spær på huset

Klageren anmeldte til ejerskifteforsikringen den 6/5 2013, at spærkonstruktionen var underdimensioneret. Spærene var 100x100 mm, og konstruktioner med tungt tag dimensioneres med 125x125 mm.

Af rapport af 28/10 2014 udarbejdet af klagerens rådgiver fremgår blandt andet: "Jeg er enig i, at tagkonstruktionen virker noget i underkanten, med 4x4" spær, når man tager tagets længde, bredde og højde i betragtning sammen med den tunge tagbelægning. Der kunne ses nogle tydelige ujævnheder langs med tagfladen – set fra det sydvestlige hjørne. Der ses en del 'bølger' i tagfladen, og det kan bestemt ikke udelukkes, at dette skyldes en underdimensioneret tagkonstruktion".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er skader eller var nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet på grund af spærenes dimensionering. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at taget er udskiftet senest omkring 1990, og at det ikke er bevist, at ujævnhederne i tagbelægningen skyldes underdimensionerede spær.

5. Manglende ventilation mellem undertag og isolering

Klageren anmeldte den 6/4 2006 til ejerskifteforsikringen dårlig lugt i et rum på 1. sal fra skunk, som ifølge hans håndværker kunne skyldes manglende ventilationsspalte ved isoleringen. Det fremgår af sagen, at selskabet afviste forholdet ved besigtigelse den 25/4 2006, da lugtgenerne skyldtes en manglende vakuumventil på faldstammen. Klageren anmeldte den 6/5 2013, at der var konstateret manglende ventilationsafstand mellem undertag og isolering.

18. 89800

Af rapport af 28/10 2014 udarbejdet af klagerens rådgiver fremgår blandt andet: "Tagkonstruktionen er ikke tilstrækkeligt ventileret. Her primært skråsiderne, hvor man har lagt isoleringen helt op ad undertaget. Dette er en klar fejl … Der er langt flere steder hvor isoleringen er helt op ad, eller meget tæt og langt fra den 50-70 mm der normalt anbefales … Det må anbefales at få skabt ventilation af tagsiderne, da der er nærliggende risiko for fugtskader, herunder skimmelvækst".

Klageren anmeldte den 20/5 2015, at der var konstateret synlig skimmelsvamp i hjørne i børneværelse.

Af selskabets rapport fra besigtigelse den 14/10 2015 vedrørende anmeldte skimmelangreb fremgår, at skimmel er konstateret i hjørner ved skunkvæg og gavl, hvor der er kuldebroer.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at der er skader eller var nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet på grund af den nedsatte ventilation ved skråvæggene. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at de indhentede rapporter ikke bekræfter, at der er opfugtning i skråvæggene.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at de anmeldte synlige skimmelforekomster i værelseshjørner ikke er tegn på opfugtning i skråvæggene, men skyldes sædvanligt forekommende kuldebroer i en ejendom fra 1945, hvor fugtig indeluft kondenserer på kolde overflader. Efter nævnets opfattelse udgør kuldebroer i en ejendom fra 1945 ikke en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Nævnet finder efter udfaldet af afgørelsen vedrørende forhold 2-4, at der ikke er grundlag for at tage stilling til, om klagerens krav om dækning af forhold 2-4 var forældet.

19. 89800

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Da selskabet efter klagens indbringelse for nævnet har opfyldt klagerens krav om betaling af hele udgiften til undersøgelse af tagbindere, tilbagebetales klagegebyret.

Peter Thønnings
Udskriftens rigtighed bekræftes

Carsten Sennels