Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. april 2018 blev i sag nr. 90285:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

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 erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afslag på at dække tre anmeldte forhold og kræver dækning for sine udgifter til advokat- og konsulentbistand.

Klagen ses at vedrøre følgende forhold:

1. Manglende skråstivere ved taget
2. Ulovlig tilslutning af dræn til kloak
3. Betonoverdækning over hoveddør og gelænder ved fortrappe
4. Honorar til advokat og konsulentbistand

Selskabet har under sagens behandling ved nævnet anerkendt at dække de tre manglende skråstivere ved taget og en rustbehandling af jerndragerne i betonoverdækningen. Der er herefter alene uenighed mellem klageren og selskabet om erstatningsopgørelsen af disse forhold.

Den forsikrede bygning er fra 1929. Klageren overtog ejendommen den 15/9 2015 på baggrund af en tilstandsrapport af 8/6 2015. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

2.1 Facader/gavle	K2	Betonafdækning ved hovedindgang ses defekt i pudslag, herunder større afskalninger.
	K2	Murværk ses generelt med defekte fuger i større eller mindre omfang. Gavlen mod vest ses med en del defekte fuger.
	K2	Der ses større revner i murværk mod vej.

...

4.3 Udvendige trapper	K2	Kældertrappe ses med defekt pudslag samt der ses opfugtning og tegn på utætheder omkring reposen.
	K2	Hovedtrappe ses med afskalninger i overfladen samt revner.

...

7.1 Gulvkonstruktioner	K2	Gulv på 1. sal er flere steder en del eftergivende ved personbelastning.
	K1	Gulvene ses generelt eftergivende ved personbelastning.
	K1	Gulve ses generelt en smule skæve især på 1. sal

...

Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:

Huset er generelt set i mindre god stand - alderen taget i betragtning. Der er nogle forhold at bemærke i nærværende rapport og der må forventes behov for nogle forbedringer/moddernisering og vedligeholdelse, bla. af facader.

De indklagede forhold behandles separat nedenfor. Nævnet har fået forelagt bilag og fotos fra sagen.

1. Manglende skråstivere ved taget.

I klageskema af 30/12 2016 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "Sagsfremstilling
> Vi køber [ejendommen] med overtagelse d. 15.09.2015 og påbegynder umiddelbart herefter en gennemgribende renovering af ejendommen.
>
> 1. Tagkonstruktion: Renoveringen omfatter bl.a. nyt tegltag og isolering af skunk. Denne del af renoveringen varetages af [tømrerfirma], som i forbindelse hermed gør os opmærksomme på, at flere skråbånd i tagkonstruktionen er fjernet og at tagkonstruktionen er 'skredet', at samlingerne mellem de enkelte dele i spærkonstruktionen er svækket og at samlingerne har 'åbnet' sig. Desuden konstateres der svigt ved murværket i gesimsen og mangel på samling mellem murværk og

tagkonstruktion. Disse forhold er efterfølgende også bekræftet af [ingeniør] (se byggeteknisk notat fra [ingeniørfirma] - bilag 1).

Tryg Forsikring A/S besigtiger skaden ved taksator … d. 20. november 2015. Han besigtiger kun rummet, hvor de nævnte skråbånd er fjernet. Han besigtiger ikke tagkonstruktionen på 2. sal, hvor det er tydeligt, at gulvene er skæve, eller fra havesiden, hvor det kan ses, at spær og tagrende er skredet. Han giver allerede ved denne lejlighed udtryk for, at Tryg Forsikring A/S ikke mener, at skaden falder ind under deres erstatningsansvar. Vi fremsender derfor inden Tryg Forsikring A/S's afgørelse foreligger, yderligere dokumentation omkring forholdene (bilag 2). I det fremsendte ønsker vi, at Tryg Forsikring A/S skal tage stilling til, om de på baggrund af det foreliggende ønsker yderligere inspektion, dokumentation eller undersøgelser af ejendommen. Dette ønsker Tryg Forsikring A/S imidlertid ikke, hvilket fremgår af mail af d. 6. november 2015 (bilag 3).

I afgørelsen af 10. November 2015 (bilag) skriver Tryg Forsikring A/S følgende: 'Formentlig i forbindelse med denne har man fjernet 3 skråstiver ud mod trempelvæggen, hvilket måske har bevirket at tagkonstruktionen har sat sig og skubbet murværket ved tremplen ud'. Heraf fremgår, at Tryg Forsikring A/S bekræfter:

a. at 'man har fjernet 3 skråstiver' (dvs. skråbånd).
b. 'at tagkonstruktionen har sat sig'.

Tryg Forsikring A/S afviser forholdet. Dette med begrundelse i, at der i henhold til tegningsmateriale fra … Kommune er lavet ændring af størrelse af rum på 1. sal i 1946 og 'Formentlig i forbindelse med denne udvidelse har man fjernet 3 skråstiver'. Det anføres, at 'Da forholdet har været til stede i næste 70 år, uden der er sket en skade, (vurdere vi at der ikke er nærliggende risiko for skade.' (bilag 4).

Vores advokat anmoder Tryg Forsikring A/S telefonisk og via mail (bilag 5) om at deltage i besigtigelse af skaderne sammen med [ingeniør] fra [ingeniørfirma] med henblik på at få en hurtig afklaring af skaden, så eventuel klage til Forsikringsankenævnet og/eller retssag kan undgås. Tryg Forsikring A/S ønsker ikke at deltage i yderligere gennemgang af skaderne.

Med baggrund i [ingeniørs] gennemgang af skaden og deraf følgende tekniske notat (bilag 1) sendes anmodning til Tryg Forsikring A/S om revurdering af afgørelsen (bilag 6).

Tryg Forsikring A/S finder ikke grund til at ændre den primære afgørelse, eftersom de ikke er enig i [ingeniørs] tekniske notat, da det er 'tydligt at se på billederne rådgiveren har taget, at der er sket en forandring af ejendommen i forhold til de billeder som vores taksator tog under besigtigelsen' og 'Da vores taksator besigtiget ejendommen var der fortaget flere stor indgreb i ejendommen i forbindelse med en planlagt renovering af ejendommen og ejendommens tag, det har derfor ikke været muligt at konstatere hvilke ændringer der er fortaget før vores taksators besigtigelse'. Tryg Forsikring A/S anfører samtidig, at der 'ikke er nærliggende risiko for skade den dag deres klient overtager ejendommen. Da vi vurdere, at forholdet har været til stede siden ombygningen i 1946' (bilag 7).

Vi finder ovenstående argumentation fra Tryg Forsikring A/S særdeles inkonsistent. Tryg Forsikring A/S vurderer således, at der er tale om ændringer på ejendommen siden overtagelse, som kan have påvirket de byggetekniske forhold og samtidig baseres afgørelsen på, at disse forhold har været til stede siden ombygningen i 1946.
…
At forholdet har været tilstede i næsten 70 år kan kun betragtes som en påstand fra Tryg Forsikring A/S's side og ændrer ikke på det forhold, at en trempelkonstruktion svækkes betragteligt med risiko for sammenstyrtning, når skråbånd fjernes. Hermed er der tale om svækkelse af 'fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand'. Fjernelse af skråbånd må desuden kunne henføres til 'manglende bygningsdele', som også er en skade.

Der henvises i øvrigt til afgørelse fra Ankenævnet for Forsikring i sag nr. 69.491 (10. april 2007), omhandlende bindingsværkskonstruktion opført i 1680, hvor det bestemmes at 'Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at den manglende tagrem og de manglende og gennembrudte spær udgør dækningsberettigende skader' (bilag 9).

Med baggrund i ovenstående fastholder vi vores krav om dækning af skade i tagkonstruktionen.
…
Det har af sikkerhedsmæssige grunde været nødvendigt at udbedre skaden i tagkonstruktionen i henhold til byggeteknisk notat fra [ingeniørfirma] inden en afgørelse fra ankenævnet eller domsafsigelse foreligger. Renovering og sikring af skaderne på tagkonstruktionen er udført af [tømrerfirma] og faktura vedlagt (bilag 17, bilag 18) og de resterende udbedringer efter skaderne på tagkonstruktion er udført af undertegnede, hvor faktura til materialer er vedlagt (bilag 19). Da trempelkonstruktionen skulle trækkes på plads og stabiliseres har det været nødvendigt at fjerne gulve på 1. og 2. sal, samt fjerne og genetablere varmeforsyningen og efterfølgende afrette og genetablere gulvene og varmeforsyningen (bilag 19, bilag 20).
…
Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi fastholder, at Tryg Forsikring A/S skal afholde udgifter ved angivne skader, herunder allerede afholdte udgifter der er dokumenteret ved bilag 17-19 og udgør kr. 334.359,25."

Selskabet har i brev af 8/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Argumentation**
Indledningsvis henledes nævnets opmærksomhed på betingelsernes pkt. 6. hvoraf det blandt andet fremgår at, nedrivning, reparation, eller fjernelse af bygninger, bygningsdele ikke må ske, før end Tryg har givet tilladelse hertil.

En sådan tilladelse foreligger ikke i den konkrete sag.

Endvidere skal vi henlede nævnets opmærksomhed på, at vores kunde via salgsopstillingen var informeret om, at der var tale om en ejendom, som stod over for en gennemgående renovering, hvilket ligeledes fremgår af tilstandsrapportens generelle bemærkninger

Ad manglende skråstiver
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at 3 skråremme på 1. sal i soveværelset er fjernet.

Ud fra de foreliggende oplysninger, kan vi anerkende dette forhold, som værende dækningsberettiget over den tegnede ejerskifteforsikring.
Vores kunde har i bilag 17 fremsendt en lang række fakturaer for indkøb af diverse materialer, men det er vores opfattelse, at disse materialer ikke kan henføres til udbedringen af de manglende skråremme. Jeg vedhæfter vores taksators kommentarer til fakturaerne.

Med hensyn til at gulvene er skæve er det vores opfattelse, at dette ikke afviger fra, hvad man kan forvente ved en ejendom fra 1929 med oplysninger om, at ejendommen står over for en gennemgribende renovering.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at de skæve gulve er en følge af de manglende skråremme.

Det er vores opfattelse, at dette arbejde kunne udbedres for en pris på 14.369,08 kr., og med fradrag af den policemæssige selvrisiko, vil vi kunne tilbyde 9.369,08 kr. i erstatning for dette.

For god ordens skyld skal vi henlede nævnets opmærksomhed på, at efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere kravets berettigelse. Dette er endvidere fastslået i Forsikringsaftalelovens § 22.

Dette indebærer, at det er vores kunde, der skal dokumentere, at økonomiske krav er berettiget. Blandt andet derfor er det i betingelserne fastslået, at der ikke må ske udbedring af et forhold, førend vi har givet tilladelse dertil.

Ved at foretage udbedringen inden tilladelsen forelå, har vores kunde bragt sig i en bevismæssig sværere situation, men ud fra de foreliggende oplysninger er det vores opfattelse, at vi ved det fremsatte tilbud har opfyldt de forpligtigelser der er på ejerskifteforsikringen i relation til dette forhold.

Vores kunde bedes oplyse et reg.nr, og konto nr., hvortil vi kan sende beløbet, der er til fuld og endelig afgørelse af dette punkt."

Klageren har i brev af 1/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad. Argumentation**
Årsagen til, at vi var nødsaget til at gå i gang med udbedringen af taget straks, var, at der ellers var risiko for sammenbrud af taget og stor risiko for yderligere skadesudvikling (se bilag 1 og bilag 21).
I den forbindelse gøres Ankenævnet for Forsikring opmærksom på den fulde tekst i Tryg Forsikring A/S's henvisning til pkt. 6. 'Sikrede skal efter bedste evne søge at begrænse omfanget af en konstateret skade og/eller andet fysisk forhold. Nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer må ikke ske, før Tryg har givet tilladelse hertil.'. Hvis vi således ikke havde foretaget udbedringen straks (se supplerende notat fra [ingeniør], bilag 21), så kunne Tryg Forsikring A/S efterfølgende have nægtet dækning under henvisning til, at vi netop ikke havde opfyldt førstnævnte forpligtelse i pkt. 6 - nemlig at begrænse skaderne bedst muligt.
…

Hertil kommer at vores advokat efter Tryg Forsikring A/S's afgørelse fremsendte notat fra [ingeniør] og både telefonisk og via mails opfordrede til at besigtige skaderne og ændre afgørelsen, og ingen af delene ønskede Tryg Forsikring A/S at efterkomme. Hertil kommer, at Tryg Forsikring A/S allerede, og efter vores opfattelse uberettiget, jf. ovennævnte, havde nægtet dækning, da man ikke mente, at der var tale om et dækningsberettiget forhold og Tryg Forsikring A/S havde også dermed nægtet at bekræfte udbedring. Herved har Tryg Forsikring A/S taget en standpunktsrisiko, som Tryg Forsikring A/S må være bundet af, da man ikke på den ene side kan sige, at man ikke mener, at skaden er dækningsberettiget (med nogle efter vores opfattelse uberettigede begrundelser) og på den anden side sige, at Tryg Forsikring A/S så ikke nu vil dække, fordi vi som følge af Tryg Forsikrings A/S benægtelse og afvisning af overhovedet at ville besigtige skaden, har været nødsaget til at sætte renoveringen af taget i gang for at undgå yderligere skadesudvikling og for at sikre, at vores familie har et sted at bo, imens sagen verserer.

At der står i salgsopstillingen, at 'ejendommen står overfor en gennemgribende renovering' medfører naturligvis juridisk set ikke, at Tryg Forsikring A/S, som har accepteret at tegne ejerskifteforsikring på baggrund af indholdet af tilstandsrapporten, ikke skal dække de dækningsberettigede skader, som enten slet ikke er nævnt i tilstandsrapporten, eller som er forkert beskrevet i tilstandsrapporten.
…
Ad. Manglende skråstiver
Tryg Forsikring A/S har anerkendt, at de 3 manglende/fjernede skråremme på 1. sal er dækningsberettigede. Dermed følger også, at Tryg Forsikring A/S tillige af samme grund må tilpligtes at anerkende at skulle dække den beskrevne nødvendige udbedring af de forhold vedrørende taget og den ustabilitet, som de manglende stivere har medført, og som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten.

Tryg Forsikring A/S har også annerkendt, at fjernelsen af skråstiverne 'har bevirket at tagkonstruktionen har sat sig og skubbet murværket ved tremplen ud' (bilag 4). Det burde være indlysende, at ændrer man topvinklen i en ligebenet trekant (tagkonstruktionen) ændres også grundvinklerne - og dermed påvirkes også grundlinjen! At Tryg Forsikring A/S ikke kan se denne helt basale sammenhæng mellem det faktum at tagkonstruktionen er skredet mod havesiden og betydningen heraf for gulvet på 2. sal, finder vi særdeles uforståeligt. At det har været nødvendigt at fjerne gulvene på 1. sal er ikke begrundet med, at gulvene var skæve, men det faktum, at [ingeniør] anbefalede 'at der skulle ske en opretning og udbedring af det stabiliserende system i tagkonstruktionen, førend renoveringsarbejderne kunne igangsættes, idet en merbelastning af nye indvendige overflader ville skade konstruktionen endnu mere, med deraf yderligere risici for alvorlige skader.' (se bilag 21). Tagkonstruktionen er blevet oprettet og sikret ved at montere konstruktionsstål i bjælkekonstruktionen mellem stuen og 1. sal, hvorefter tagkonstruktion er trukket på plads (se bilag 18, bilag 22 og bilag 23). Det har derfor været nødvendigt at fjerne gulvbrædder, lerindskud og fjernvarmeinstallationer på både 1. og 2. sal. Reetableringen af gulvene og fjernvarme er sket i henhold til almindelige håndværksmæssige standarder og at de fremsendte fakturaer ikke skulle kunne henføres til skaden, er Tryg Forsikring A/S's fuldstændig ubegrundede påstand, som må afvises. Det skal bemærkes, at udgifterne til ovennævnte er beskedne ift. skadens omfang og at dette kun har kunnet lade sig gøre, fordi vi selv har udført hovedparten af reetableringen.

At arbejdet skal kunne udføres håndværksmæssigt korrekt for kr. 14.369,08 er en fuldstændig uspecificeret og udokumenteret påstand fra Tryg Forsikrings A/S side, som vi må afvise, idet vi henviser til de fremsendte fakturaer.

Vi fastholder vores krav om, at Tryg Forsikring A/S skal dække hele skadens omfang og accepterer ikke deres vurdering af skadens størrelse."

Selskabet har i brev af 18/7 2017 til nævnet hertil bl.a. anført:

"**Vedrørende skråstiverne**
Det er korrekt, at der i betingelserne ligeledes er henvist til de almindelige tabsbegrænsningsregler.

Vores kunde oplyser i sit indlæg, at en udbedring af de manglende skråstivere var meget påkrævende, og at det arbejde, der er udført i den forbindelse har været nødvendig.

Der foreligger ikke i sagen dokumentation for, at der var overhængende fare for, at taget ville kollapse, og vi finder det ikke dokumenteret, at vores kunde ikke kunne afvente en endelig afgørelse af sagen, inden udbedringen blev påbegyndt.

I henhold til betingelserne for forsikringen vil erstatningen skulle opgøres til det, det ville koste at udbedre forholdet med samme byggemåde på samme sted.

Dette indebærer, at det, der kan tilbydes erstatning for, er en reetablering af skråstiverne, således at bygningen er opført på samme byggemåde, som den oprindeligt var.

Vores erstatningsberegning har taget udgangspunkt i dette, og det er fortsat vores opfattelse, at vi ved den tilbudte erstatning har levet op til de forpligtigelser, der er på den tegnede ejerskifteforsikring."

Klageren og selskabet har udvekslet yderligere synspunkter i breve og mails af 5/10, 17/10, 2/11, 4/12 og 15/12 2017, 2/1 og 16/3 2018 til nævnet.

Af teknisk notat af 17/11 2015 fra klagerens ingeniør fremgår bl.a.:

"**Konstaterede forhold:**
På baggrund af den stedlige besigtigelse på ejendommen er det min vurdering, at tagkonstruktionen i det ene værelse mod havesiden er ustabil grundet tidligere ombygninger i ejendommen.

Tagkonstruktionen er opbygget som en traditionel trempelkonstruktion med afstivende skråbånd, der har den funktion at sikre stabiliteten i såvel selve tagkonstruktionen som den udenpå liggende murede brystning/gesims. Disse skråbånd er således altafgørende for stabiliteten i tagkonstruktionen, og det skønnes videre, at et svigt i disse kan betyde kollaps af selve tagkonstruktionen.
…
Der skønnes at være fjernet i alt 3 skråbånd i det omhandlende område. Af nedenstående fotos ses det, at der i forbindelse med den tidligere ombygning, hvor skråbåndene er fjernet, er monteret 2 stk. stålafstivninger, som skønnes at skulle fungere som erstatning for de 3 fjernede skråbånd.
…

Konklusion:
På baggrund af det konstaterede er det min klare faglige opfattelse, at der er tale om en tagkonstruktion, der kan kollapse under ugunstige vind- og sneforhold, idet tagkonstruktionen skønnes at være ustabil i en sådan grad, at der kun er tale om en yderst begrænset sikkerhed i konstruktionen.

Det kan ikke vurderes nærmere, hvornår tagkonstruktionen er blevet ombygget, men det er sandsynligt, at det er sket for mange år siden. Det er dog samtidig min vurdering, at tagkonstruktionen i forbindelse med ombygningen er påført en 'falsk' tryghed, idet der er monteret de 2 oven for viste stålskråstivere. Disse skråstivere har kun en meget ringe statisk effekt, idet de er placeret og monteret næsten lodret. En lodret stålafstivning af fladstål har ingen bæreevne over for en vandret belastning, hvilket også med al tydelighed ses i såvel tagkonstruktionen som den murede gesims, som er med betydelige udbøjninger og skader. Disse udbøjninger forstærker svigtet i konstruktionen, som kan være en medvirkende årsag til, at der kan ske et uvarslet brud i tagkonstruktionen. Videre er skråstiverne med korrosion, hvilket giver risiko for svigt og skader af disse.

At der ikke er sket et kollaps på nuværende tidspunkt kan efter min vurdering alene betragtes som 'et held', idet konstruktionen er ustabil. Årsagen hertil skønnes at hænge sammen med, at loftkonstruktionen altid i en vis udstrækning fungerer som et stabiliserende element.

Samlingerne mellem de enkelte dele i spærkonstruktionen, hvor skråbåndene er fjernet, er med store svigt, og samlingerne 'åbner' sig, hvilket kan resultere i et uvarslet brud i konstruktionen. Videre skønnes murværket i gesimsen at være med svigt og revnedannelser, der kan resultere i uvarslet nedfald, idet der ingen samling er mellem murværk og tagkonstruktion."

Af selskabets taksators kommentar til klagerens fremlagte regninger fremgår bl.a.:

"Faktura … Vedr. Montering af stål i bjælkelag.

- Hvis vi skal dække skaden, så er det for mig at se OK at vi dækker en del af denne faktura, idet at dette er det som der så skal laves for at oprette tagkonstruktionen, fastholde den fra at skride yderligt ud.
- Dog kan jeg ikke lige se nogen grund til at der skal monteres 13 stk. idet at det område, hvor de anmelder forholdet, kun er et sted, hvor der kan monteres 3 af disse stålprofiler, og derfor er de øvrige formentlig monteret generelt alle andre steder, og derfor har det formentlig også været planlagt!
- Men hvis vi siger 3 stk. og dividere den samlet pris med 13, så vil det sige 4.789,69 kr. inkl. moms pr. stykke, også vil det sige at vi skulle dække 14.369,08 kr. inkl. moms.

Faktura … Vedr. Opretning af gulvbjælker.

- Kan ikke på nogen måde, se hvorfor vi skal dække dette. Der er tale om et 88 år gammelt hus, hvor man på ingen måde kan forvente at gulvene er i vater/lige.

Faktura … Vedr. Fjernelse af gulv og lerindskud. Afretning af sunket tagkonstruktion.

- Der er brugt 263,4 meter spærtræ på denne faktura. Spærene er ca. 8 meter lange målt fra spærfod indvendigt i ejendommen og til kip målt på tegning, og hvis man igen tager udgangspunkt i tegningen, så er der formentlig 13-15 spær på ejendommen, hvis man siger at de står med en afstand på 0,8 meter. Hvis man så siger 15 spær x 8 x 2 sider, så giver det samlet ca. 240 meter, altså er der tale om opretning af hele tagkonstruktionen i forbindelse

med planlagt udskiftning af taget, hvilket ikke har noget med sikring mod udskridning at gøre.

[Byggemarked] faktura er gennemgået i excel-ark, men dem med de fleste materialer og største beløb er gennemgået her.

Spærtræ, Nummer …:
Kan ikke forstå hvorfor der købes mere af dette, når det er medregnet i tømrerens pris for opretning af taget, men også i tømrers pris for opretning af gulvbjælker på 2. sal, og hvis bjælkerne er til opretning af gulvbjælker på 1. sal, så er dette gulv tilsvarende skævt og forventelig.
Der er samlet set indkøbt i alt 906,8 meter spærtræ af forskellige dimensioner, og af disse udgør 488,60 meter de meter der er medregnet i tømrerens regning!

Isoleringsmateriale, Nummer …:
Isoleringsmateriale er for mig at se helt klar planlagt arbejde, og har ingen sammenhæng med opretning/fastholdelse af tagkonstruktion at gøre.

Spåndex-gulve, Nummer …:
Spåndex-gulve er indkøbt som underlag til de svømmende Ask-gulvet, hvilket for mig også er planlagt arbejde og derfor ikke dækket. Hvis vi skulle have været inde i noget ville det jo kun være at demontere gulv i det område, hvor jernbeslagene skulle monteres, så hvis vi skal prissætte materialer til dette, ville jeg max sætte det til 1.519,06 kr. inkl. moms., for et område på ca. 8 m2 klar til at lægge gulvtæpper på.
Der er indkøbt i alt 136 m2 gulvplader.

Askegulve, Nummer …:
Beboelsesdelen altså stue og 1. sal i bygningen er på 135 m2 inkl. støbte gulve med klinker, og der er indkøbt ca. 125 m2 Ask, altså til både stueplan og 1. sal, eller måske til 2. sal og 1. sal? Planlagt arbejde og derfor ikke dækket, efter min vurdering.

Værktøj, Nummer …:
Værktøj ikke dækket.

Varmefordelingsplader og slanger, Nummer …:
Varmefordelingsplader til gulvvarme og gulvvarmeslanger, planlagt arbejde, der overhovedet ikke har noget med sagen at gøre.

Diverse, Nummer …:
Formentlig materialer til opbygning af forsatsvægge eller til påforing indvendigt på skråvægge. Planlagt arbejde.

Øvrige faktura fra [byggemarked] er på småmaterialer, altså skruer, diverse træ og andet, som man overhovedet ikke har en chance for at afgøre om de skulle have sammenhæng med de anmeldte forhold at gøre.

Faktura … reetablering varmeforsyning:

- Kan ikke se, hvad dette har med opretning/fastholdelse af tagkonstruktion ved skunk at gøre?"

Af en mail af 26/4 2017 fra klagerens ingeniør til klageren fremgår bl.a.:

"Jeg har gennemgået det fremsendte materiale - dels fra TRYG forsiring og dels fra Ankenævnet. Jeg har i den forbindelse følgende kommentarer og supplerende bemærkninger:
…
Da jeg foretog selve registreringen i november måned 2015 kunne jeg alene registrere, at der var igangsat en nedbrydning af indvendige overflader. Der var ikke igangsat en egentlig ombygning og renovering i fx bærende konstruktioner og/eller tagkonstruktionen. Min anbefaling på daværende tidspunkt var netop også, at der skulle ske en opretning og udbedring af det stabiliserende system i tagkonstruktionen, førend renoveringsarbejderne kunne igangsættes, idet en merbelastning af nye indvendige overflader ville skade konstruktionen endnu mere, med deraf yderligere risici for alvorlige skader."

Af en mail af 18/4 2017 fra klagerens tømrer til klageren fremgår bl.a.:

"Renoveringen af tag og tagkonstruktion blev påbegyndt efter [ingeniør] havde besigtiget ejendommen den 16/11-2015. Jeg eftersender kopi af dagsedler fra mine svende som bevis herfor. Inden besigtigelsen af Ingeniør er der ikke, af vores firma eller bygherre, foretaget arbejde på ejendommen som har påvirket tagkonstruktionen.

For at sikre tagkonstruktion og trempel har det været nødvendigt at fjerne gulvbrædder og lerindskud. Herefter er der monteret konstruktionsstål for at trække konstruktion på plads. Dette arbejde er fortaget i perioden fra den 19/11 til den 24/11/2015."

2. Ulovlig tilslutning af dræn til kloak

I klageskema af 30/12 2016 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"2. Kloak: Efter overtagelse af ejendommen konstateres der rotter i kælderen, hvorfor [kloakfirma] udfører undersøgelse af kloak med internt video-optagelse. Ved undersøgelsen finder man, at dræn er tilkoblet direkte til spildevandskloak under huset, hvilket er en ulovlig tilslutning og heller ikke på etableringstidspunktet har været lovligt. For at lovliggøre det nævnte forhold skal der etableres sandfag mellem dræn og tilslutning til kloak via pumpe pga. højdetab i sandfangsbrønd. Placering af brønde i kælder er ifølge [kloakfirma] ikke hensigtsmæssigt, hvorfor man foreslår, at man fører dræn ud gennem sokkel og placerer brønden udvendigt. Dette vil desuden også være en billigere løsning, da der så kan bruges en standard drænpumpebrønd (bilag 10).

Tryg Forsikring har flere indvendinger i mail fra d. 4 februar 2016 (bilag 11) ift. det fremsendte materiale og tilbud fra [kloakfirma].
…
Det fremgår af Tryg Forsikrings indvendinger at ejerskifteforsikringen kun dækker forhold i bygningen. Vi fremsender derfor nyt tilbud fra [kloakfirma], hvor skaden udbedres i overensstemmelse med Tryg Forsikring A/S's betingelser om udbedring af skaden inden for bygningen (bilag 12).

Dette giver imidlertid ikke Tryg Forsikring A/S anledning til at dække anmeldte kloak-forhold (bilag 13). Tryg Forsikring A/S afviser skaden med henvisning til, at de ikke 'forstår', at der kan laves en sådan konstruktion og at de stiller sig tvivlende overfor, om … Kommune vil tillade en sådan konstruktion. Dernæst henviser Tryg Forsikring A/S til forsikringsloven om tabsbegrænsningspligt, som giver pligt til at vælge den billigste løsning på udbedring af skaden - og efterfølgende til [kloakfirmas] første tilbud som indebærer ændring af kloak uden for forsikrede bygning, som Tryg Forsikring har angivet ikke falder ind under forsikringens dækning.

Der er således af autoriseret kloakmester beskrevet et forhold, som er ulovligt, og hvordan dette forhold kan lovliggøres - dette ved etablering af sandfang mellem dræn og tilslutning til spildevand (bilag 12). Med dette står vi med en skade indenfor bygningen, som Tryg Forsikring afviser at dække, fordi den billigste udbedring af skaden både omfatter ændringer indenfor og udenfor bygningen, hvoraf sidstnævnte ikke er omfattet af forsikringen, og fordi en udbedring af skaden udelukkende indenfor bygningen ikke er den billigste løsning. Tryg Forsikring A/S betvivler endvidere en autoriseret kloakmesters vurdering af lovliggørelse af forholdene og spekulerer uargumenteret i, hvorvidt … Kommune vil godtage en sådan løsning.

Vi finder Tryg Forsikring A/S argumentation inkonsistent og med ulogiske cirkelslutninger. Vi fastholder derfor kravet om dækning af skade på kloak."

Selskabet har i brev af 8/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad ulovlig kloak.**
Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at et dræn er sluttet til ejendommens kloak, og det er vores kundes opfattelse, at dette er ulovligt.

Herudover fremgår det af de foreliggende oplysninger, at der via en tv inspektion har konstateret forskudte samlinger og andre forhold vedrørende kloakken.

Vi har opfordret vores kunde til at anmelde disse forhold til sin Villaforsikring, men har endnu ikke modtaget oplysninger om, hvorledes Villaforsikringen forholder sig til de udfordringer, som kunden har konstateret på kloakken.

Vores kunde opfordres til at fremlægge kopi af anmeldelsen til villaforsikringen, samt kopi af dette forsikringsselskabs holdning til sagen.

Baggrunden for dette er, at i henhold til betingelserne dækker ejerskifteforsikringen ikke forhold, der kan være dækket af en anden forsikring, og det kan ikke afvises, at forholdet vil blive udbedret ved behandlingen af forholdene over en eventuel Villaforsikring.

Herudover er det vores opfattelse, at ulovligheden består i tilslutningen til kloakken, samt at ulovligheden kan elimineres ved en foring af den eksisterende kloakledning, hvilket efter vores vurdering ikke vil overstige den policemæssige selvrisiko på 5.000 kr.

Vores kunde opfordres til at indsende tilbud på en foring af kloakken."

12. 90285

Klageren har i brev af 1/5 2017 til nævnet hertil bl.a. anført:

> "**Ad. Ulovlig kloak**
> Det bestrides, som anført af Tryg Forsikring A/S, at 'ulovligheden alene består i tilslutningen til kloakken, og at denne kan elimineres ved en foring af den eksisterende kloakledning for et beløb under 5.000 kr.' Dette er en aldeles udokumenteret påstand fra Tryg Forsikrings A/S's side, og er i strid med de fremlagte erklæringer og tilbud. En løsning med foring alene vil desuden være med efterfølgende risiko for opfugtning af kælder (se bilag 25). Med henvisning til vedlagte tilbud fra vores husforsikring … (bilag 26), er det vores opfattelse, at Tryg Forsikrings A/S med en vurdering på et beløb under 5.000 kr. til eliminering af kloakskaden med al tydelighed udviser manglende indsigt i skadernes omfang.
>
> Vi fastholder, at Tryg Forsikring A/S skal dække den fulde skade som beskrevet ved [kloakfirma] (bilag 12 og bilag 25)."

Selskabet har i brev af 18/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "**Vedrørende drænets tilslutning til kloakken.**
> Udgangspunktet er, at dræn ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring uanset om drænet befinder sig uden for bygningen eller under bygningen, jfr. Nævnets kendelse nr. 89.681.
>
> I den konkrete sag består den anførte ulovlighed i, at drænet er tilsluttet kloakken.
>
> Vores kundes Husforsikring har i henhold til bilag 25 og 26 accepteret en række forhold vedrørende kloakken, og har i den forbindelse tilbudt at dække for en strømpeforing af kloakken.
>
> Det er vores opfattelse, at denne strømpeforing medfører, at tilslutning fra drænet til kloakken vil blive tillukket, hvorved ulovligheden ikke længere eksisterer, og forholdet hermed bliver udbedret.
>
> Vi vil derfor som udgangspunkt ikke kunne tilbyde dækning for lovliggørelsen af tilslutningen af drænet, idet forholdet bliver udbedret ved Husforsikringens udbedring af kloakskaderne.
>
> Hvis nævnet måtte finde, at der skal etableres en brønd er det fortsat vores opfattelse, at det ikke er hensigtsmæssigt, at etablere en sådan inde i bygningen, da dette kan medføre skader i bygningen, hvis brønden måtte blive stoppet.
>
> Denne risiko for skade på bygningen, vil blive elimineret, hvis brønden etableres uden for bygningen.
>
> At dette samtidig medfører, at der er tale om forhold uden for bygningen, og at etableringen derfor ikke er omfattet af forsikringen medfører ikke et andet resultat. Især ikke, når dræn, som udgangspunkt ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring."

13. 90285

Klageren har i brev af 5/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "**Ad. ulovlig kloak**
> Tryg Forsikring A/S henviser til bilag 25 og 26 hvor vores husforsikring (…) ønsker at dække flere forhold i kloak. Det fremgår klart af bilag 25, at [husforsikringen] kun dækker 'skader på kloak' og at 'der er ikke medregnet noget til problemet omkring dræn under hus tilkoblet direkte til kloak'. Det fremgår også klart af bilag 25, at en løsning med strømpeforing, hvorved forbindelse mellem dræn og kloak lukkes, ikke er en korrekt løsning, da der efterfølgende er risiko for opfugtning af kælder.
> Vi finder det besynderligt, at Tryg Forsikring A/S påpeger, at etablering af brønd inde i husets kælder potentielt kan skade huset ved svigt, mens de fastholder, at etablering af en strømpeforing med risiko for opfugtning af kælder er den rigtige løsning (jf. bilag 25).
>
> Der er indhentet relevante udtalelser fra kloakmester, som klart beskriver skaderne og hvordan de skal udbedres. Vi finder det beklageligt, at Tryg Forsikring A/S vedvarende tilsidesætter fagudtalelser.
>
> Vi henstiller til Ankenævnet for Forsikring, at man forholder sig til, at der eksisterer en ulovlig forbindelse mellem kloak og dræn, som Tryg Forsikring A/S i øvrigt medgiver, og at der fra relevant fagperson er en klar beskrivelse af, hvordan forholdet skal udbedres inden for husets murer og at dette er dækningsberettiget i henhold til vores ejerskifteforsikring."

Klagerens kloakmester har i tilbud af 7/12 2015 og 4/5 2016 bl.a. anført:

> "Ved undersøgelse med intern tv med stik samt spuling og sugning, er der fundet dræn tilkoblet direkte til spildevandskloak under hus. Dette er ikke en lovlig tilslutning, og har ikke på noget tidspunkt været lovligt. For lovliggørelse skal der etableres sandfang mellem dræn og tilslutning til kloak via pumpe pga højdetab i sandfangsbrønd."

Af mail af 1/5 2017 fra klagerens kloakmester til klageren fremgår bl.a.:

> "Som jeg læser det fremsendte, er [husforsikringen] alene gået i dækning på skader på kloak. Der er ikke medregnet noget til problemet omkring dræn under hus tilkoblet direkte til kloak.
> Tidligere fremsendte pris på omkobling af dræn samt korrekt tilslutning af disse er derfor stadig gældende.
>
> Der er fra [husforsikringens] side lagt op til poseforing af ledning under hus, ved denne løsning bliver dræn lukket (frakoblet kloak) med efterfølgende risiko for opfugtning af kælder."

3. Betonoverdækning over hoveddør og gelænder ved fortrappe

I klageskema af 30/12 2016 til nævnet har klageren bl.a. anført:

> "3. Overdækning og gelænder ved fortrappe: I tilstandsrapportens beskrivelse af betonoverdækningen er anført 'Betonafdækning ved hovedindgang ses defekt i pudslag, herunder større afskalninger' (bilag 14). Dette mener vi ikke er en dækkende beskrivelse, eftersom den bærende jerndrage i betonoverdækningen er ved at forvitre og forårsager skade på både pudslaget og forankringen i facaden. Desuden er trappegelænderet med stolper også en del af den bærende kon-

struktion til overdækningen (se billede bilag 15). Tryg Forsikring medgiver at trappegelænderet og stolperne 'er under begyndende nedbrydning, med rustdannelse og dertil hørende problemer de steder, hvor det er støbt sammen med trappen' (bilag 4, bilag 14, bilag 15). At skulle udskifte den bærende konstruktion til betonoverdækningen mener vi ikke dækkes af karakteren K2, da forholdet omkring overdækningen og gelændret fører til skade på flere bygningsdele og er langt alvorligere forhold end beskrevet i tilstandsrapporten. Herudover skal det bemærkes at der i tilstandsrapporten ikke er bemærkninger til gelænderet som Tryg Forsikring A/S medgiver er under nedbrydning med rustdannelse.
Der henvises i denne forbindelse til afgørelse fra Ankenævnet for Forsikring i sag nr. 84.392. … Jf. herved også nævnets kendelser i sag nr. 84.180 og 84.267.
…
Med baggrund i ovenstående fastholder vi derfor vores krav om dækning af anmeldte skader på overdækning og gelænder."

Selskabet har i brev af 8/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad overdækningen**
Af de foreliggende oplysninger kan det konstateres, at beton på undersiden af overdækningen ved indgangen springer fra.

Overdækningen er den oprindelige overdækning, og er mere end 80 år gammel på tidspunktet for anmeldelsen af forholdet.

Det er vores opfattelse, at årsagen til denne afskalling skal findes i, at de jerndrager, der holder overdækningen ruster, hvorved de udvider sig. Der er ikke tegn på, at denne rustdannelse betydning for bæreevnen af overdækningen, idet der ikke er konstateret revnedannelser eller lignende af overdækningen mod muren.

I tilstandsrapporten fremgår følgende vedrørende overdækningen:

2. Ydervægge		
21. Facader/gavle	K2	Betonafdækning ved hovedindgang ses defekt i pudslag, herunder større afskalninger.

Karakteren K2 beskriver alvorlige skader, der vil medføre, at bygningsdelens funktion svigter inden for overskuelig tid. Dette svigt vil ikke medføre skade på andre bygningsdele.

Det er korrekt, at der ikke i beskrivelsen er oplyst, at armeringsjernet er begyndt at ruste, og at denne del af forholdet derfor er dækket af forsikringen.

Henset til, at det ikke er påvist, at jerndragernes funktion er begyndt at svigte er det vores opfattelse, at udbedringen af forholdet kan foretages ved afbankning af rusten, og en efterfølgende behandling med rustbeskyttelse.

At løs beton skal fjernes, og undersiden skal påføres ny beton er efter vores opfattelse ikke klart forkert beskrevet i tilstandsrapporten, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for denne del af udbedringen.

Vores kunde opfordres til at indhente tilbud på den del af udbedringen, som vi kan anerkende."

Klageren har i brev af 1/5 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Ad. Overdækningen og gelænder**
Tryg Forsikring A/S angiver, at overdækningen er mere end 80 år gammel, hvilket må bestrides som fuldstændig udokumenteret. Tryg Forsikring A/S bekræfter, at armeringsjernet er begyndt at ruste og at dette ikke er nævnt i tilstandsrapporten. At jerndragerens funktion ikke er ved at svigte bestrides som fuldstændig udokumenteret. Overdækningen er fastgjort i muren via to I-jern (jerndrager), et i hver side, som er svejst sammen med to bærende stolper som er en del af gelænderet (bilag 15). Som det fremgår af billeddokumentationen (bilag 23) er der gennemtæring af I-jernet i venstre side af overdækningen, samt skader på murværk i både venstre og højre side forårsaget af I-jernene.

Det bestrides som fuldstændig udokumenteret fra Tryg Forsikring A/S's side, at gelænderet skulle være fra ejendommens opførelse, og at de anmeldte skader ikke afviger fra, hvad der er normalt efter gelænderets alder. Det understreges over for Ankenævnet for Forsikring, at gelænderet er en del af den bærende konstruktion til overdækningen (se bilag 15 og bilag 23) og at der ved svigt af gelænderets funktion kan opstå kollaps af anden bygningsdel.

Grundet brud på I-jern i overdækning, skader i forankringen af overdækning i murværk og fortæring af det bærende gelænder vil der ved svigt være risiko for progressivt kollaps. Vi fastholder at de beskrevne skader skal dækkes af ejerskifteforsikringen, da de ikke er beskrevet eller ikke er beskrevet fyldestgørende i tilstandsrapporten. Sufficient udbedringen af skaderne på overdækningen vil kræve etablering af ny overdækning og nyt gelænder.

Det fremgår af bilag 15, at forankringen af gelænderet ved kældertrappen har ført til revnedannelse i murværket - altså medfører dette svigt skade på anden bygningsdel, hvilket ikke er beskrevet i tilstandsrapporten og derfor bør falde ind under dækningsberettiget skade."

Klageren har i brev af 8/5 2017 til nævnet supplerende anført:

"**Ad. Overdækningen og gelænder**
Vi har haft mulighed for at besigtige overdækning ovenfra og fremsender derfor yderligere dokumentation af skaderne.

Som det fremgår af bilag 27, er der revnedannelse og løsning af beton (betonen buler op og når der bankes på betonen er den hul) over 1-jerns rammen svt. de tre udvendige sider af overdækningen. Det fremgår desuden tydeligt at de to stolper, som er en del af gelænderet, går gennem betonoverdækningen og er en del af den bærende konstruktion, idet de er svejset sammen med I-jernsrammen i de udvendige hjørner.

Disse supplerende oplysninger sammenholdt med den øvrige fremsendte dokumentation bekræfter med al tydelighed, at den samlede jernkonstruktion er udsat for svær tæring og, efter vores opfattelse, med risiko for svigt og progressivt kollaps."

16. 90285

Selskabet har i brev af 18/7 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "**Vedrørende beton overdækket.**
> Med dette indlæg følger kopi af den originale tegning fra kommunens byggesagsarkiv, og på denne tegning kan det konstateres, at overdækningen og gelænderet er fra ejendommens opførelse i 1929, hvorfor konstruktionen er næsten 90 år gammel.
>
> Af Bolius artikel af 17. september 2015 fremgår det blandt andet, at man siden 1990'erne kun har anvendt galvaniseret stål og rustfrit jern i murværk, men tidligere var det jern, der blev anvendt ikke rustbeskyttet, hvilket kan medføre, at jernet ruster med deraf følgende skader.
>
> Det er vores opfattelse, at det jern, der er lagt i betonen ikke er rustbeskyttet, men dette var ikke usædvanligt for tidspunktet for opførelsen af overdækningen.
>
> Vi er imidlertid indstillet på at tilbyde dækning for udbedringen af forholdet med udgangspunkt i, at overdækningen er en del af murværket, og da den er udført i beton, vil erstatningen udgøre 30 % af omkostningerne til udbedringen af forholdet, jfr. tabel D [C]. Der skal forud for beregningen af erstatningen foretages fradrag for selve betonrenoveringen, idet vores kunde i tilstandsrapporten er advaret om, at denne har afskallinger.
>
> Vores kunde opfordres til at indsende tilbud på udbedringen af forholdet.
>
> Med hensyn til jerngelænderet er det fortsat vores opfattelse, at det vores kunde har konstateret ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved jerngelændere, af samme alder.
>
> Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at der er tale om et jerngelænder, der ikke er eller kan forventes rustbeskyttet, samt at gelænderet, herunder fastgørelsen af samme er fritliggende og derfor meget udsat for vind og vejr.
>
> Ud fra det foreliggende må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning for jerngelænderet."

Klageren har hertil i brev af 5/10 2017 til nævnet bl.a. anført:

> "**Ad. Overdækningen og gelænder**
> At Tryg Forsikring A/S vedlægger kopi af orginale stregtegninger fra kommunens bygningsarkiv på et hus opført i 1929 og ud fra disse konstaterer, at overdækningen og gelænderet er fra ejendommens opførelse er en fuldstændig udokumenteret påstand og usaglig brug af referencen. Hvem kan ud fra en stregtegning se om den nuværende overdækningen og gelænder er fra 1929?
>
> Tryg Forsikring A/S argumenterer for, med henvisning til Bolius artikel af 17. september 2015, at der i betonoverdækning ikke er anvendt galvaniseret stål eller rustfrit jern. Den nævnte reference beskriver 'rusttæring i murværk', hvor der bruges murbindere, mens den ikke beskriver forholdene i en betonkonstruktion. Det er derfor også en fuldstændig udokumenteret påstand, når Tryg Forsikring A/S angiver, at jernet i betonoverdækningen ikke er rustbeskyttet og igen uden saglig brug af referencen.
>
> Der henvises i øvrigt til Tryg Forsikring A/S's bemærkning i resvar af 18. Juli 2017, at der i henhold til betingelserne for forsikringen er krav om, at erstatningen skal opgøres til det, det vil koste at

udbedre forholdet med samme byggemåde på samme sted. Vi fastholder at jerngelænderet er en del af betonoverdækningens bærende konstruktion, og ved svigt af dette vil det føre til progressivt kollaps med risiko for skader på murværk. Det er ikke muligt at genetablere overdækning med samme byggemåde på samme sted uden at lave omfattende intervention på gelænderet.

Af bilag 28 fremgår det desuden, at gelænderet forårsager skader på repos og trappens grundflader.
Tryg Forsikring A/S ønsker at yde en erstatning der udgør 30% af omkostningerne til udbedring af forholdene under henvisning til tabel D, som tolkes at være tabel D i Tryg Forsikring A/S Forsikringsbetingelser nr. 1205 (bilag 8). Det er dog uklart, hvad der ligger til grund for Tryg Forsikring A/S's valg af tabel D, eftersom der ikke i forsikringsbetingelserne under 'Afskrivning for udvalgte bygningsdele' er anført betonoverdækning (bilag 8).

I Tryg Forsikring A/S's henvisning til Bolius artikel af 17. september 2015, refereres til 'rusttæring i murværk', samt at man i resvaret af d. 18. juli 2017 beskriver, 'at overdækningen er en del af murværket' - men hvorfor benytter Tryg Forsikring A/S ikke tabel A under 'Afskrivning for udvalgte bygningsdele' som netop dækker over murværk, ift. at fastsætte dækningsgraden - kunne det være fordi man ellers skulle dække 78% af omkostningerne til udbedring af forholdene (jf. tabel A, bilag 8)?

Vi fastholder, at Tryg Forsikring A/S skal dække den fulde reetablering af overdækning, gelænder og skader på trappe. Vi medgiver, at omkostninger til renovering af de i tilstandsrapporten angivne skader af pudslaget på undersiden af betonoverdækning fratrækkes."

4. Honorar til advokat og konsulenthonorarkonsulentbistand

Selskabet har i brev af 8/3 2017 til nævnet bl.a. anført:

"**Advokathonorar**
Afslutningsvis skal vi gøre opmærksom på, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter eventuelle omkostninger til juridisk bistand til vores kunde, samt at i henhold til Ankenævnets vedtægter bærer hver part egne omkostninger i forbindelse med sagens indbringelse for nævnet.

Vi er dog indstillet på, at tilbyde vores kunde 5.000 kr. til fuld og endelig afgørelse i relation til advokatomkostninger."

Klageren har i brev af 1/5 2017 til nævnet rejst krav om dækning for honorar til advokat og konsulentbistand. Klageren har i brev af 5/10 2017 til nævnet herom bl.a. anført:

"**Ad. Honorar til advokat og konsulentbistand**
Grundet den omfattende og vedvarende korrespondance og procesindlæg fra Tryg Forsikrings A/S side, samt Tryg Forsikrings A/S's fortsatte benægtelse af at ville dække langt de alvorligste dele af skaderne, må det have omkostningsmæssig betydning for Tryg Forsikring A/S, som må pålægges at betale vores fulde advokatomkostninger og konsulentbistand som for nuværende anslås at være steget til 75.000 kr."

18. 90285

Af mail af 13/11 2015 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

> "Idet jeg skal henvise til ovenstående sagsnr. kan jeg meddele, at min klient vil lade ejendommen besigtige af [ingeniør] (der fungerer som skønsmand ved Retten i …). Denne vil besigtige forholdene vedrørende taget mandag den 16. november kl. 16.00. Ved denne besigtigelse vil de faktiske forhold blive beskrevet, således udbedring herefter kan foretages. Såfremt der skal stilles spørgsmål til [ingeniør] kan dette også ske efterfølgende.
>
> De opfordres til at være tilstede og varetage Deres interesser i den forbindelse"

Af mail af 20/11 2015 fra klagerens advokat til selskabet fremgår bl.a.:

> "Jeg retter herved henvendelse til Dem som advokat for [klageren] i anledning af Deres skrivelse til min klient af 10. november 2015, hvorefter De afviser dækning, hvilket er sket før udarbejdelsen af vedhæftede tekniske notat fra [ingeniør], som igennem mange år har virket som skønsmand ved retten i …
> …
> Men i relation til Deres brev af 10. november 2015 skal jeg anmode Dem om at hasteomgøre denne afgørelse på baggrund af det nu foreliggende - og her vedhæftede - tekniske notat af 17. november 2015, som klart dokumenterer, at min klients anmeldte forhold er berettigede til dækning under ejerskifteforsikringen
> …
> Jeg har forgæves forsøgt at ringe til både Dem og Deres overordnede i dag og vil forsøge igen på mandag, hvis ikke vi straks kan blive enige om, at ovennævnte ER en dækningsberettiget skade
>
> Med hensyn til pkt 1 og 2 i Deres skrivelse af 10. november 2015 så er det tillige min klare opfattelse, at begge disse punkter er dækningsberettiget, eftersom de klart er forkert og/eller ikke beskrevet i tilstandsrapporten, og idet det faktum, at der (måske) er tale om et 86 år gammelt gelænder ikke fører til, at skaderne på det ikke skal beskrives korrekt i tilstandsrapporten"

Af forsikringsbetingelserne fremgår det bl.a.:

> "**2. Hvad er omfattet af forsikringen**
> **2.1 Bygninger**
> Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, se dog afsnit 2.2 og 2.3
> …
> **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.

3.2 VVS-installationer
Udbedring af manglende eller væsentligt nedsat funktion of varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Forsikringsdækning forudsætter, at det ulovlige forhold forelå både på opførelses- og udførelsestidspunktet og på tidspunktet for anmeldelse of forholdet til forsikringsselskabet.
…
4. Hvilke følgeudgifter er dækket
…
4.2 Teknisk bistand
Rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og afdækning af et dækningsberettigende forhold.

Dækning efter 1. pkt. forudsætter, at udgifterne afholdes efter forudgående aftale med forsikringsselskabet.

Udgifterne er dækket ud over forsikringssummen.
…
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.
…
5.6 Slid eller manglende vedligehold
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade jf. afsnit 3.1.

5.7 Udløb af sædvanlig levetid for materialer
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.
…
7.2 Nyværdierstatning
Erstatning bliver som udgangspunkt beregnet som en nyværdierstatning, medmindre der er tale om en bygningsdel nævnt i afsnit 7.3.

Nyværdierstatning bliver fastsat til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

7.3 Afskrivning
Er der tale om bygningsdele, der er nævnt i afsnit 8 bliver erstatningen dog beregnet i overensstemmelse med afskrivningstabellerne i afsnit 9.
…
Det er den samlede udgift til udbedring af den beskadigede bygningsdel, fx udgifter til arbejdsløn, materialer, affaldshåndtering, stilladsleje og arbejdspladsindretning, som afskrivningen bliver foretaget på.
…
8. Afskrivning for udvalgte bygningsdele
…
8.6 Vægkonstruktion

Bygningsdel	Tabel
• beton	C
…	
• murværk (tegl)	A

…

9.1 Tabel A

Alder til og med antal år

30	60	90	120	150	180	210	240	270	300	ældre
100	**93**	**78**	**63**	**48**	**38**	**34**	**30**	**26**	**22**	**20**

Erstatning i procent

9.3 Tabel C

Alder til og med antal år

30	40	50	60	70	80	90	100	ældre
100	**93**	**78**	**63**	**48**	**37**	**30**	**23**	**20**

Erstatning i procent

Nævnet udtaler:

Den forsikrede bygning er fra 1929. Klageren overtog ejendommen den 15/9 2015 og påbegyndte umiddelbart herefter en gennemgribende renovering af ejendommen, hvilket blandt andet omfattede et nyt tegltag og isolering af skunk.

1. Manglende skråstivere ved taget

Da skunkvæggene blev fjernet på 1. sal, blev det konstateret, at der i et værelse manglede tre afstivende skråbånd i tagkonstruktionen. Klagerens ingeniør har anført, at tagkonstruktionen var blevet ustabil som følge heraf, hvilket havde medført et skred i selve den murede gesims og dermed også i tagkonstruktionen. Ingeniøren vurderede, at tagkonstruktionen kunne kollapse

under ugunstige vind- og sneforhold, idet der kun var tale om en yderst begrænset sikkerhed i konstruktionen. Hans anbefaling var, at der skulle ske en opretning og udbedring af det stabiliserende system i tagkonstruktionen, førend renoveringsarbejderne kunne igangsættes, idet en merbelastning af nye indvendige overflader ville skade konstruktionen endnu mere med deraf yderligere risici for alvorlige skader.

Klageren har oplyst, at det for at trække trempelkonstruktionen på plads og stabilisere den har været nødvendigt at fjerne gulve på 1. og 2. sal og varmeforsyningen samt efterfølgende at afrette og genetablere gulvene og varmeforsyningen. Klagerens krav udgør 334.359,25 kr.

Selskabet har under sagens behandling ved nævnet anerkendt, at de tre manglende skråstivere udgør en dækningsberettigende skade. Selskabet har opgjort erstatningen til 14.369,08 kr., som efter fradrag af den policemæssige selvrisiko giver en erstatning på 9.369,08 kr.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet skal dække en udbedring, der består i at stabilisere og sikre tagkonstruktionen mod yderligere udskridning i det værelse, hvor skråstiverne manglede. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det er i dette område, at taget er ustabilt, og at tagkonstruktionen er skredet. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at det ikke er godtgjort, at tagkonstruktionen var ustabil andre steder. Nævnet bemærker, at forsikringen dækker forhold, som var til stede ved klagerens overtagelse af ejendommen, og at forsikringen ikke dækker en mere omfattende opretning på grund af klagerens planlagte renoveringsarbejder.

Nævnet finder, at klageren ikke har krav på opretning af gulvbjælker. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det ikke er ualmindeligt med skæve gulve i et hus fra 1929, og at der i tilstandsrapporten er gjort bemærkning om, at gulvene ses generelt en smule skæve især på 1. sal.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabets dækningstilsagn er begrænset til montering af tre stålprofiler i bjælkelaget. Nævnet bemærker, at der er en regnefejl i taksatorens udregning, idet den forholdsmæssige andel af fakturaen på 63.266,00 kr. for montering af 3 stålprofiler

udgør 14.599,85 kr. Nævnet lægger til grund, at klageren havde planlagt at udskifte gulvene, hvorfor nævnet ikke kan kritisere, at selskabet ikke har tilbudt at dække udgiften til optagning og retablering af gulvet og eventuel varmeforsyning i det område, hvor de tre stålprofiler fastgøres til gulvbjælkerne.

2. Ulovlig tilslutning af dræn til kloak

I forbindelse med en TV inspektion af kloakrørene blev det konstateret, at dræn er tilkoblet direkte til spildevandskloak under husets kælder. Der blev også konstateret utætheder ved kloakledningen, som klagerens husforsikring har ydet dækningstilsagn til.

Klagerens krav er lovliggørelse af drænets tilslutning til kloakken, hvilket indebærer, at der skal etableres et sandfang mellem drænet og kloakken.

Selskabet har over for nævnet afvist at yde dækning med den begrundelse, at kloakledningen lovliggøres ved husforsikringens strømpeforing, og at dræn ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen.

Forsikringen dækker udbedring af manglende eller væsentlig nedsat funktion af varme-, ventilations- og sanitetsinstallationer (vvs-installationer) i og under de forsikrede bygninger (til ydersiden af bygningens fundament) samt lovliggørelse af ulovlige forhold ved sådanne installationer.

Nævnet finder, at kloakledningen lovliggøres ved husforsikringens strømpeforing af ledningen, hvilket afskærer forbindelsen til drænet.

Nævnet finder i overensstemmelse med sin kendelse i sag 89018, at drænet under kældergulvet ikke kan anses for en del af bygningen, og at drænet derfor ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at betale udgifterne til lovliggørelse af drænet.

23. 90285

3. Betonoverdækning over hoveddør og gelænder ved fortrappe

Klageren har anmeldt, at de bærende i-jern i betonoverdækningen over hoveddøren er ved at forvitre og har forvoldt skade på overdækningens pudslag og på murværket ved forankringen i facaden. Klageren har endvidere anført, at to jernstolper i hvert yderhjørne af overdækningen samt jerngelænderet omkring trappen til hoveddøren også er en del af den bærende konstruktion til overdækningen og under begyndende nedbrydning. Klagerens krav er en ny overdækning og nye jernstolper og -gelænder.

Selskabet har under sagens behandling ved nævnet anerkendt, at tilstandsrapporten ikke har advaret om de rustne i-jern, der har udvidet sig. Selskabet har tilbudt at dække en udbedring, der består i afbankning af rusten og en efterfølgende behandling med rustbeskyttelse. Selskabet har anført, at det vil dække 30 % af omkostningerne til udbedring af forholdet, jf. forsikringsbetingelsernes afskrivningstabel C for vægkonstruktioner af beton, og med fradrag for selve betonrenoveringen, idet klageren i tilstandsrapporten er advaret om, at betonoverdækningen har afskallinger.

Selskabet har afvist at dække jerngelænderet med henvisning til, at det ikke afviger fra et jerngelænder af samme alder, idet det ikke kan forventes at være rustbeskyttet, og at det er meget udsat for vind og vejr.

Nævnet finder, at det er godtgjort, at overdækningen og gelænderet er fra husets opførelse i 1929. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at huset ifølge den oprindelige byggetegning er projekteret med en betonoverdækning, stolper og gelænder, som forefindes på huset i dag.

Nævnet finder, at klageren med de indsendte fotos ikke har bevist, at i-jernene er tæret i en sådan grad, at deres bærevne er svigtet. Nævnet kan derfor ikke på det foreliggende grundlag kritisere, at selskabet har tilbudt at dække en afbankning af rusten og en efterfølgende behandling af jernene med rustbeskyttelse. Da en sådan behandling vil forlænge jerndragernes levetid, kan nævnet ikke kritisere, at selskabet vil foretage afskrivning i reparationsudgiften. Nævnet

finder med henvisning til sagerne 86518 og 90675, at betonoverdækningen er således integreret i ydermuren, at den udgør en del af vægkonstruktionen, og at afskrivningstabel C for vægkonstruktioner af beton skal benyttes. Nævnet forudsætter, at selskabet genoptager sagsbehandlingen, hvis det ved blotlæggelse af i-jernene viser sig, at jernene er tæret i en sådan grad, at deres bærevne er svigtet, således at der skal foretages en anden udbedring.

For så vidt angår beregningen af erstatningen finder nævnet, at selskabet skal foretage fradrag for det beløb, som klageren måtte påregne ifølge tilstandsrapporten til reparation af skader i betonen. Herefter kan selskabet foretage afskrivning i overensstemmelse med ovenstående og dernæst fratrække en eventuel selvrisiko.

Nævnet kan ikke ud fra fotos bedømme, om jernstolperne og -gelænderet er en del af den bærende konstruktion for overdækningen. Såfremt dette er tilfældet, finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at jernstolper og -gelænder er tæret i en sådan grad, at der på overtagelsestidspunktet var nærliggende risiko for bæreevnesvigt.

Nævnet finder, at forholdene ved jernstolper, gelænder, murværk og trappe i øvrigt ikke går ud over, hvad klageren måtte forvente inden købet af ejendommen. Nævnet har blandt andet lagt vægt på husets alder, de fremlagte fotos, jernstolpernes og -gelænderets udsatte placering og tilstandsrapportens oplysninger om revner i murværk mod vej og revner på hovedtrappen.

Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække disse forhold.

4. Honorar til advokat og konsulentbistand

Klageren har stillet krav om betaling af sine fulde advokatomkostninger og konsulentbistand, som for nuværende anslås at være steget til 75.000 kr.

Selskabet har tilbudt klageren 5.000 kr. til fuld og endelig afgørelse i relation til advokatomkostninger.

25. 90285

Klageren har fremlagt to mails fra sin advokat til selskabet. Nævnet kan på denne baggrund ikke kritisere selskabets tilbud om at betale 5.000 kr. i advokatomkostninger.

Ifølge forsikringsbetingelserne dækker forsikringen rimelige og nødvendige udgifter til teknisk bistand i forbindelse med konstatering og opgørelse af dækningsberettigende forhold. Disse udgifter dækkes kun efter forudgående aftale med selskabet.

Det er imidlertid fast forsikringspraksis, at en forsikringstagers rimelige og nødvendige omkostninger til at bevise dækningsberettigende forhold dækkes i det omfang, der ved undersøgelserne påvises forhold, som kan kræves dækket af forsikringen.

Klagerens ingeniør har i rapport af 17/11 2015 vurderet, at de afstivende skråbånd er altafgørende for stabiliteten i tagkonstruktionen, og har videre skønnet, at et svigt i disse kan betyde kollaps af selve tagkonstruktionen. Selskabet har under sagens behandling ved nævnet anerkendt at dække de tre manglende skråstivere i tagkonstruktionen. Nævnet finder, at selskabet skal dække klagerens udgift til rapporten af 17/11 2015, da den har påvist dækningsberettigende forhold.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal opgøre erstatningen for montering af tre stålprofiler i bjælkelaget til 14.599,85 kr. før fradrag af selvrisiko. Selskabet skal endvidere anerkende at dække klagerens udgift til ingeniørrapporten af 17/11 2015. Erstatningen skal forrentes efter forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Marianne Højgaard Pedersen
formand