

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 15. april 2020 blev i sag nr. 94078:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har villaforsikring.

Klageren har også klaget over det forsikringsselskab, hvor han har tegnet ejerskifteforsikring.

Denne sag er behandlet og afgjort sideløbende af nævnet under sagsnr. 94046.

Klageren har i brev af 19/8 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Sagen kort

Ved opstart af renovering januar 201[8], konstaterede forsikringstager (FT) at underside tagbrædder er med råd og svamp. Arbejdet stoppes og Tryg Forsikring (Tryg) kontaktes idet husforsikring er tegnet her. (Note: tagbrædder er det yderste lag af træ i taget, hvorpå tagpap er brændt fast).

Tryg besigtiger huset umiddelbart efter at skaden er anmeldt. Første gang af deres Tømrer som igangsætter nedtagning af de resterende lofter. Umiddelbart herefter af Trygs taksator som bekræfter at lofter, isolering og el skal nedtages for besigtigelse af omfang. Ved Tryg Taksator besigtiger d. 18. januar 2018 ejendommen hvor alle lofter, alt isolering og elinstallationer i lofter er nedtaget.

Tryg fremsender herefter rapport med en række antagelser, vurderet af deres taksator. FT fremsender indsigelser til Tryg, men disse afvises skriftligt. Tryg har opgjort skaden i deres besigtigelsesrapport og man er ikke villig til at indgå i en yderligere dialog, ej heller besvarer de forhold hvor FT er uenig med Tryg.

Renovering af tag bliver indstillet februar 2018, idet løsning på pludselig opstået skade ikke er fundet og der mangler enighed med Husforsikring og Ejerskifteforsikring som er tegnet hos ...

FT bliver anbefalet at kontakte ... som er Byggesagkyndig for råd og vejledning. Desværre leverer ... ikke som aftalt og samarbejdet stoppes d. 14.05.201[8]. Idet ... ikke kan levere som bestilt, kontaktes Tømrermester ... for en vurdering af tagkonstruktionen. I svar til Tryg d. 21. maj 2018 findes i bilag 1 hans tilbagemelding. FT har haft udgifter til [byggesagkyndig], udgifter er ikke blevet videre faktureret til Tryg eller [ejerskifteforsikring], idet hans indsats vurderes mangelfuld.

FT har forsøgt at få Tryg og [ejerskifteforsikring] til at snakke sammen af flere omgange, idet deres ansvarsdekning er forskellig i forhold til skaden. [Ejerskifteforsikring] ønskede at tage kontakten, men Tryg afviste uden yderligere begrundelse overfor FT. FT har herefter været nødsaget til at fortsætte dialogen med [ejerskifteforsikring], uden yderligere indblanding af Tryg.

FT fremsender klage til Tryg d. 13. august 2018.

FT genoptager renovering d. 04. september 2018 som varslet i klage. Daværende tagkonstruktion nedtages d. 18. september 2018. I klagen er det angivet at grundet forsinkelsen er FT økonomisk tvunget til at fortsætte renoveringen, desuagtet at der ikke ligger en aftale med Husforsikring eller Ejerskifteforsikring, inden for de angivet frister. Tryg vælger ikke at besvare fremsendt klage, hvorfor FT vælger at nedtage tagkonstruktion for udskiftning til nyt. Daværende tagkonstruktion vurderes ikke egnet til renovering af tømrermester ...

D. 05. oktober fremsender Tryg svar på klage fremsendt af FT d. 13. august 2018.

Tryg vælger i flere tilfælde ikke at følge tilstandsrapportens ordlyd (som indgik ved hushandlen) i forhold til tagets tilstand og alder. Tagpappets alder og restlevetid vurderes af deres taksator til at være ældre med mindre levetid. Dette er yderst uacceptabelt, idet tilstandsrapporten er udarbejdet af et certificeret firma og rapporten fungerer som et kontraktuelt dokument som indgår ved hushandel og ved tegning af police hos begge forsikringsselskaber.

Forsikringstager har afventet forløb med [ejerskifteforsikring] og afslutning af denne, inden forestående klage kunne fremsendes til Ankenævnet for Forsikring.

Hvad klages der over

Vi, forsikringstager, ønsker at klage over 1. Sagsforløb hos Tryg Forsikring samt 2. Endelig erstatningsopgørelse fra Tryg Forsikring.

1. Sagsforløb

Tryg forsikring har ikke været åben i deres dialog under besigtigelse, hvorfor FT har været rådvild efter hver besigtigelse samt modtaget svar fra Tryg. Tryg har gentagne gange i deres argumentation draget konklusioner og antagelser som ikke stemmer overens med den dialog der har været.

Tryg angiver flere gange undervejs, at FT vil udføre udvendig isolering af huset. FT har ikke nævnt for Tryg, at man havde planlagt udvendig isolering, men blot tilkendegivet at FT var bekendt med en løsning for hvordan man kunne lave udvendig isolering. Der var ikke indhentet pris, planlagt udførelse eller på anden måde gjort forberedelser til det. Ikke desto mindre vælger Tryg igen og

igen at fremhæve dette som et argument. I sidste ende er det forsikringsselskabet uvedkommende.

Flere forhold nævnt i brev d. 21.05.2018 til Tryg, besvares kun i ringe grad eller slet ikke af Tryg. Dette er uacceptabelt at bygge en dialog på. Tryg vælger ikke at levere den dækning og sikkerhed man som forsikringstager ønsker at tegne en forsikring for.

Tryg har forsinket sagsforløbet unødigt ved ikke at indgå i en dialog med FT eller Ejerskifte Forsikring. Tryg ønsker ikke at ankende skadens omfang og forsøger bevidst at afvise i forventning om at FT stopper sagen. At sagen senere anerkendes af Ejerskifteforsikring viser at Tryg er den direkte årsag forsinkelse.

2. Erstatningsopgørelse

Den til dato udbetalte erstatningsopgørelse, modsvarer ikke den reelle udgift som forsikringstager har haft grundet råd i tagbrædder jf. vedlagt økonomisk opgørelse med tilhørende bilag som dokumentation. Grundet forsikringsselskabets manglende stillingtagen og involvering i skaden, herunder manglende teknisk rådgivning med fyldestgørende forslag til udbedring, er forsikringsselskabet fuld erstatningspligtig for hele tagkonstruktionens udskiftning.

D. 13. august 2018 fremsendes klage til Tryg, hvor Tryg varsles at renoveringen genoptages d. 04.09.2018 idet FT af økonomiske årsager ikke yderligere kan afvente Forsikringsselskabets involvering. I klage opgøres det økonomiske krav til dato samt den totale forsinkelse af renoveringen. På daværende tidspunkt har renoveringen været standset i 6md. Fremsendt krav i klage er stadig gældende.

I brev 05. oktober 2018 afviser Tryg fremsendt klage. Ligeledes afvises dækning af udgifter til genhusning, idet hele taget ikke skulle skiftes, hvorfor huset efter Trygs vurdering ikke er ubeboeligt. FT er ikke enig i dette synspunkt. Idet FT bliver bedt om at tage lofter og isolering ned i hele huset, er huset dermed ubeboeligt. FT forsøger at finde en fælles løsning med Tryg og [ejerskifteforsikring] fra februar 2018 frem til september 2018. FT vælger at igangsætte renoveringen september 2018 for at begrænse den ekstra økonomiske udgift der har været med stilstand i renoveringen. Grundet ovenstående blev renoveringen forsinket i 8-9md, heraf gør FT krav på lån dækning af ekstra husleje i af 6md som et led i forhandlingen. Hertil kommer ekstra udgifter til renovering i form af byggepladsstrøm, toiletvogn og omlægning af lån.

...

Opsummering af skadesforløb

1. d. 04. januar 2018 – konstatering af råd i tagkonstruktion
2. d. 05. januar 2018 – informering af Tryg Forsikring, anmeldelse af skade. ca. 25% af eksisterende lofter er nedtaget for at undersøge skadens omfang. Der er spotvis råd i konstruktionen. Lofter i soveværelse skulle udskiftes.
3. d. 08. januar 2018 – Tryg sender en tømrer; tømrer instruerer om at nedtage lofter, isolering og elinstallationer.
4. Fortsætter nedtagning af lofter, isolering og elinstallationer.
5. d. 12. januar 2018 – besøg af Trygs taksator. Tryg instruerer om at nedtage de resterende lofter, isolering og elinstallationer.
6. FT Fortsætter nedtagning af de sidste lofter, isolering og elinstallationer.
7. d. 18. januar 2018 – besøg af Tryg taksator. Trygs taksator tager billede af Forsikringstagers skitse over rådrømte områder. Denne skitse var under udarbejdelse og ikke komplet.

- 8. d. 22. januar 2018 – Tryg fremsender et erstatningsforslag
- 9. d. 24. januar 2018 – Forsikringstager afviser Trygs erstatningsforslag. Forsikringstager fremsender endelig skitse af rådrømte områder.
- 10.d. 08. februar 2018 – Forsikringstager modtager opdateret erstatningsforslag fra Tryg.
- 11.-21. ..."

I brev af 10/10 2019 fra selskabet til nævnet hedder det bl.a.:

"2.0 Indledning

Der klages over den erstatningsopgørelse, som er udarbejdet i forbindelse med udbedringen af en rådskaade i klagerens tag.

...

3.0 Kort sagsfremstilling

Den 5. januar 2018 anmeldte klager telefonisk, at der var konstateret råd i de yderste brædder, hvor tagpap var svejst på (bilag A Anlæggelsesbillede). Det fremgår endvidere af anlæggelsesbilledet, at klager var ved at brække lofter ned, for at skifte isoleringen, da forholdet blev konstateret.

Ejendommen blev besigtiget den 12. januar 2018, og af taksators rapport sendt til klager den 22. januar 2019 (fremlagt af klager), fremgår det, at klager var i gang med at renovere ejendommen blandt andet med ilægning af isolering nedefra.

Endvidere fremgår det af rapporten, at tagbrædder er mørke og flere steder nedbrudt. Årsagen til dette er partielt mangelfuld ventilation i tagkonstruktionen. Yderligere fremgår det af rapporten, at klager ønsker at bibeholde tagkonstruktionen.

Der er i rapporten optegnet, hvor der er konstateret nedbrydning af tagbrædderne, og erstatningen for de rådskaadede brædder er opgjort til 29.743,75 kr. hvorfra selvriskoen skal fradrages.

Den 25. januar 2018 modtog selskabet en henvendelse fra klager, hvor klager blandt andet oplyste, at det efter deres rådgivers opfattelse ikke var optimalt at foretage partiel reparation af taget. Dette skulle, ifølge brevet, være i relation til ejerskifteforsikringen.

Endvidere fremgår det af brevet, at klagers oprindelige plan var at foretage efterisoleringen udefra. Dette stemmer imidlertid ikke overens med anmeldelsen eller med oplysningerne i det senere modtagne renoveringsbudget (fremlagt af klager under bilag ... Bank).

I budgettet er der regnet med efterisolering af tag 200 mm, men der er ikke i budgettet regnet med ny tagbelægning eller lignende, hvilket viser, at klager ville foretage efterisoleringen nedefra. Nedtagning af lofter, og opsætning af nye lofter er derfor en del af det planlagte arbejde.

Endvidere fremsætter klager i brevet krav om yderligere erstatning så som lovliggørelse, udskiftning af stern og udskiftning af inddækning ved skorsten og aftræk.

Denne henvendelse besvarede vi den 8. februar 2019, hvor vi delvis fastholdt den tidligere truffne afgørelse, men samtidig hævdede erstatningen til 35.692,50 kr., hvorfra skulle fradrages den poli-cemæssige selvrisiko.

Henholdsvis den 13. og 20. februar 2018 modtog selskabet meddelelse fra klager, om at klager ville vende tilbage med kommentarer til selskabet. Den 4. juni 2018 modtog selskabet en mail fra klager (bilag C) og selskabet måtte den 7. juni 2018 meddele, at den mail, som klager henviste til ikke kunne ses modtaget. Herefter modtog selskabet den 8. juni 2018 klagers mail af 21. maj 2018 (fremlagt af klager). Selskabet bekræftede modtagelsen af mailen. Den 12. juni 2018 anmodede selskabet via mail klager om at indsende kopi af tømrermesterens udtalelse, og denne modtages den 13. juni 2018 (bilag D). Denne henvendelse besvarede selskabet den 15. juni 2018 (fremlagt af klager), og i denne besvarelse fastholdt selskabet de tidligere trufne afgørelser, samt henviste klager til at rette henvendelse til den klageansvarlige afdeling.

Den 18. juni 2018 meddelte klager via mail, at han ville vende tilbage. Den 7. juli 2018 rettede klager telefonisk henvendelse til selskabet (bilag G telefonreferat) og den 10. juli 2018 modtog selskabet en mail, hvori klager meddelte taksatoren, at han havde forsøgt at opnå kontakt med samme. Denne mail besvarede taksatoren den 11. juli 2018. Herefter er der ikke i vores sag registreret henvendelser fra klager til selskabet før end den 16. september 2018 (fremlagt af klager), hvor klager rettede henvendelse til den klageansvarlige afdeling i selskabet. Denne henvendelse besvarede selskabet den 5. oktober 2018 (fremlagt af klager), og i denne besvarelse fastholdt selskabet de tidligere trufne afgørelser.

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4.0 Ejendommen

Der er i henhold til tilstandsrapporten (bilag H), tale om et traditionelt opført typehus, opført i 1960, med build up tag.

...

7.0 Vores vurdering

Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at klager var i gang med en større renovering af ejendommen, der er opført i 1960, da klager den 5. januar 2018 anmeldte, at der var konstateret råd i tagkonstruktionen.

Som det fremgår af budgettet for renoveringen var en del af denne renovering efterisolering af tagkonstruktionen med 200 mm isolering. Det fremgår ikke af budgettet, at der er påregnet omkostninger til udskiftning af taget, hvorfor det må kunne lægges til grund, at efterisoleringen skulle foretages nedefra. Dette er ligeledes i overensstemmelse med de oplysninger, som klager fremkom med i forbindelse med anmeldelsen af skaden, jfr. bilag A.

Ved besigtigelsen kunne der i tagkonstruktionen konstateres steder med rådskadet tagbrædder, hvilket er anerkendt som dækket i henhold til betingelsernes pkt. E.

Erstatningen skal i henhold til betingelsernes pkt. 7 beregnes som det beløb det på skadetidspunktet vil koste at udskifte de rådskadede brædder, med samme byggemetode og samme sted, som forud for skaden.

Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at der skulle være tale om mere rådskadede brædder, end det der er anerkendt, og vi finder det således ikke dokumenteret, at rådskaden skulle være årsagen til, at klager vælger at udskifte tagkonstruktionen.

Det fremlagte bilag D dokumenterer ikke, at der er dækningsberettigende råds-kader andre steder end det anerkendte. Udtalelsen oplyser alene, at klagers håndværker er af den opfattelse, at de eksisterende tagbrædder ikke ville kunne anvendes, idet de er forurenede med mug, skimmel eller råd.

At et bræt er forurenede med dette er ikke ensbetydende med, at de er angrebet af råd i et sådant omfang, at der er tale om en dækningsberettigende skade. Herudover er forurening med mug og skimmel ikke dækket af en bygningsforsikring, idet svampedækningen alene relaterer sig til trænedbrydende svampe, og hverken mug eller skimmel er trænedbrydende svampe.

Vi finder det således fortsat ikke dokumenteret, at klagers valg med udskiftningen af tagkonstruktionen er forårsaget af den konstaterede råds-kade, og vi finder det ikke dokumenteret, at udbedringen af råds-kaden ikke kunne foretages for den erstatning, der er tilbudt klager.

7.1 Lovliggørelse

Udbedringen af råds-kaden ville kunne foretages som en partiel udbedring, hvilket ikke vil kunne medføre krav om forøget isolering af tagkonstruktionen.

For god ordens skyld henledes nævnets opmærksomhed på, at der i renoveringsbudgettet er indregnet omkostninger til forøgelse af isoleringen af tagkonstruktionen, samt at det netop var i forbindelse med dette arbejde, at råds-kaderne blev konstateret.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at der vil kunne fremsættes krav om erstatning for lovliggørelse i denne sag.

7.2 Genhusning

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at klager var i færd med en større renovering af ejendommen, hvilket må have krævet, at klager ikke kunne bebo ejendommen i forbindelse under denne renovering.

Vi finder det ikke dokumenteret, at udbedringen af selve råds-kaden ville kræve en forlængelse af den periode, hvor klager skulle genhuses i forbindelse med renoveringen af ejendommen.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at vores behandling af sagen skulle have medført en forlængelse af perioden for genhusning.

Vi vil derfor ikke kunne imødekomme dette krav.

7.3 Klagers økonomiske opgørelse

Klager har til nævnet fremsendt en økonomisk opgørelse over de krav, som klager har rejst overfor både ejerskifteforsikringen (tegnet i ...) og husforsikringen (tegnet i selskabet). Idet selskabet ikke skal tilbyde dækning for udskiftning af taget, giver denne opgørelse alene anledning til følgende kommentarer:

7.3.1 Nedtagning af eksisterende lofter, isolering og el

Under pkt. 1.1 rejser klager krav om yderligere erstatning for nedtagning af eksisterende lofter. Omkostningerne er ud fra klagers opfattelse blevet delvist dækket af [ejerskifteforsikring].

Som det fremgår af anmeldelsen, samt renoveringsbudgettet havde klager påtænkt at øge tagkonstruktionens isolering med 200 mm. Det fremgår endvidere af anmeldelsen, at dette skulle være sket indefra, idet lofterne var fjernet i forbindelse med denne renovering.

Det er vores opfattelse, at der er tale om planlagt arbejde i forbindelse med renoveringsprojektet, hvorfor der ikke skal tilbydes erstatning for dette.

Tilsvarende gælder for punkterne 2.6 og 2.7 i opgørelsen.

Når efterisoleringen foretages indefra ved nedtagning af lofterne, må det forventes, at der skal etableres ny el-føring, samt nye lofter i ejendommen.

7.3.2 Afledte omkostninger

Klagers punkt 3 i opgørelsen er ikke dækket over den tegnede Villaforsikring, hvorfor disse ikke kan imødekomes.

8.0 Sammenfatning

Sammenfattende er det fortsat vores opfattelse, at vi med den tilbudte erstatning har levet op til de forpligtigelser, der er på den tegnede forsikring."

Klageren har i brev af 26/10 2019 til nævnet bl.a. bemærket:

"1. ... Tryg henviser Bilag A Anlægsbilleder. ... Bilag A er et telefonreferat skrevet af Tryg.

Som tidligere informeret var FT ved at skifte lofter som også er angivet i anmeldelse til Tryg d. 05.01.2018. FT havde ikke til hensigt at skifte eksisterende isolering, men ønskede at udskifte loft i soveværelse grundet udseende. I forbindelse med arbejdet bliver det muligt at besigtige undertag for tilstand. I samme omgang vil FT minde Tryg om at FT ikke havde budget til at skifte lofter i hele huset.

...

3. ... Som angivet i [klage til selskabet den 13/8 2018], har taksator opgjort areal efter foreløbig opgørelse udarbejdet af FT, som dog ikke var komplet da Tryg valgte at tage et billede af opgørelse.

4. ... FT henviser til [klage til selskabet den 13/8 2018] hvor det tydeligt fremgår hvilke lofter der skulle renoveres samt [besigtigelsesrapport] hvor FT har forklaret en mulig metode for udvendig efterisolering.

FT gør Tryg opmærksom på, at det fysisk ikke er muligt at efterisolere med 200mm isolering indvendigt grundet den lave loftshøjde i husets nordlige side. Ved at efterisolere indvendigt med 200mm isolering + nye lofter 40mm, ville yderdøre ikke kunne åbnes og loftshøjden ville i dele af huset ikke kunne godkendes til beboelse. Lysninger i vinduer ville blive 25-30% mindre. Nedenfor billede samt udsnit af bygningstegning som dokumentation.

Figur 1 - dør i bryggers, vurderet lofthøjde over dør, 80- 90mm

Figur 2 – Tværsnit af facade mod nord, karm på dør og vindue har samme topkote

5. ... Jf. Police er der ikke selvrisko på skader med skjult råd.

...

9. ... Tryg har ikke dokumenteret deres påstand om manglende dialog mellem FT og Tryg i perioden d. 11. juni frem til d. 16. september 2018. Grundet manglende dokumentation afvises påstand. For dokumentation på at FT har kontaktet Tryg i perioden d. 11. juni frem til d. 16. september 2018 henvises til følgende bilag.

...

Som det er dokumenteret i bilag 4-8, har Tryg modtaget klage d. 13.08.2019. FT gør Tryg opmærksom på at Trygs passivitet på fremsendelse af klage og varslingsmail er en aktiv beslutning om at acceptere sagens udfald. Tryg påtager sig derved det fulde ansvar for at kompensere FTs økonomiske tab.

10. ... Ved passivitet accepterer Tryg at daværende tagkonstruktionen nedtages til udskiftning og Tryg påtager samtidig ansvaret for fuld dækning af FT økonomiske tab ...

11. ... FT henviser til [svar til selskabet den 21/5 2018] hvor flere byggetekniske spørgsmål rejses af FT, herunder spørgsmålet omkring lovliggørelse. Spørgsmålene forbliver ubesvaret af Tryg som samtidig afviser at indgå i en dialog omkring genopbygningen og en yderligere økonomisk forhandling.

...

13. ... Det er korrekt at FT var i gang med en renovering af ejendomme ved henvendelse d. 05. januar 2018. Omfang af planlagt renovering er tidligere redegjort for Tryg. Senest ved henvendelse d. 13. august 2018 ... hvor FT dokumenterer at man ikke havde til hensigt at skifte lofter, isolering og elinstallationer i huset. Eneste planlagte aktivitet var at opsætte 30m2 nye lofter. FT afviser Trygs påstand om at FT har haft til hensigt at efterisolere indvendigt.

14. ... FT afviser Trygs udlægning angivet i fremsendt bilag A. Tryg har ikke dokumenteret deres påstand i det fremlagt bilag dokumentere deres egen interne beskrivelse. ...

15. ... FT er delvis enig i Trygs opgørelse af råd, hvilket også tidligere er tilkendegivet af FT. Tryg tager dog ikke stilling til følgeomkostningerne og byggetekniske spørgsmål som er rejst af FT i henvendelse [brev til selskabet den 21/5 2018].

Tryg vælger at fokusere på et lille delområde, til trods for at sagen er mere kompleks end som så. FT fastholder at anførte udbedringsmetode modtaget fra Tryg ikke er bygbar, idet de tilstødende byggetekniske forhold ikke er taget med i deres betragtning. Samtidig dækker fremsendt erstatningsopgørelse ikke de faktiske udgifter for FT.

FT henviser til bilag 9 hvor [ingeniør]-rådgiver anslår en m2-pris på 2.500kr ekskl. moms for udskiftning af tagbrædder og pap. Med et areal på 28m2 giver det samlet pris på 87.500kr inkl. moms mod Trygs opgørelse fremsendt d. 8. februar 2018 på i alt 35.692,50. En difference på 51.807,5kr. FT fastholder krav om fuld økonomisk kompensation for opførelse af ny tagkonstruktion.

16. ... FT gør Tryg opmærksom på FTs henvendelse [brev til selskabet den 21/5 2018] hvor flere spørgsmål omkring lovliggørelse rejses. Tryg vælger aktivt ikke at tage stilling til spørgsmålene og opfylder derved ikke deres forpligtigelse om rådgivning og økonomisk dækning. FT afviser Trygs udlægning om at FT ikke har dokumenteret forhold omkring lovliggørelse. Tryg har tidligt været

Ankenævnet for Forsikring

9.

94078

bekendt med flere udestående forhold, men aktivt valgt ikke at besvare med henvisning til ovenstående.

...

17. ... Loftet, isolering og elinstallationer i loft blev nedtaget i hele huset, hvorfor det betragtes som ubeboeligt. Dette forhold forbliver uændret fra januar 2018 frem til og med december 2018. I denne periode har FT gentagne gange taget henvendelse til Tryg for afklaring, som dog afviser af indgå i en dialog. FT henviser til [klage til selskabet den 13/8 2018] og [klage til nævnet den 19/8 2018] hvor dette tidligere er fuldt ud forklaret og dokumenteret. FT fastholder krav om økonomisk kompensation i forbindelse med afholdelse af dobbelt husleje.

...

19. ... FT gør Tryg opmærksom på behov for udvidelse af boliglån august, 2018. FT var nødsaget til at udvide boliglån for at økonomisk kunne afholde de ekstra udgifter skaden har medført og dermed sikre at huset igen blev beboeligt."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Af selskabets telefonnotat fra klagerens skadeanmeldelse fremgår bl.a.:

"Råd i loftsrum, på de yderste brædder hvor tagpap er svejset på. De er ved at brække loft ned for at skifte isolering, og det er i den forbindelse at det er"

Af selskabets besigtigelsesrapport af 22/1 2018 fremgår bl.a.:

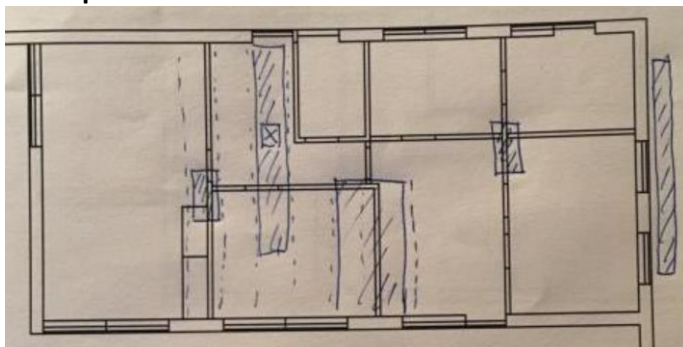
"Årsag til skaden

I forbindelse med at forsikringstager er ved at renovere huset, og i den forbindelse er ved at nedtage isolering for at skifte og for tage merisolering er der opdaget at tagbrædder af brædder er mørke og flere steder er nedbrudt. Skaden er opstået ved partielt manglende ventilation i tagkonstruktionen. Forholdet er ikke benævnt i tilstandsrapport. Det er oplyst at forsikringstager ønsker at bevare tagkonstruktionen som den er, men at isolere ovenpå den eksisterende tagkonstruktion. Der er foretaget besigtigelse af tømrer fra ... og taksator fra Tryg.

Omfanget af skaden

Der er partielt fundet områder hvor tagbrædderne er nedbrudt med, hvad der vurderes som råd og hvid tømrersvamp. Se venligst nedenstående plan for omfang.

Grundplan



Skadeudbedring

Skaden er opgjort til at der skal udbedres og udskiftes 25m² tagpap og tagbrædder.

Skaden er opgjort af [tømrer], og der kan tilbydes erstatning ud fra følgende opgørelse:

Demontering af tagpap 2 lag 25m² – 2887,50,- incl moms

Demontering af eksisterende brædder 25m² – 2406,25,- incl moms

Montering af nye brædder – 9600,- incl moms

Montering af nyt tagpap – 13887,50,- incl moms

Bortskaffelse af affald – 962,50,- incl moms

Samlet er skaden fra villaforsikringen opgjort til 29.743,75,- incl moms, med fradrag for selvrisiko. Det skal venligst bemærkes at villaforsikringen ikke dækker udgifter til at lofter, isolering mv. jf. betingelserne punkt 7.2, da det forud for skaden stod for renovering, og ikke var bestemt til genanvendelse.

Genhusning/Tab af lejeindtægt

Forsikringstager bor ikke huset, da det er under renovering, og der kan ikke tilbydes genhusning for skaden.

...

Opgørelse af afskrivninger

Der afskrives ikke på skaden. Tagpap er oplyst til at være omkring 10 år, og afskrivning på tagpap starter først ved 15 år jf betingelserne.

Øvrige bemærkninger

Samlet kan der fra villaforsikringens side erstattes 29.743,75,- incl moms, og fratrullet selvrisiko 29.743,75,- - 1350 = 28.393,75,- incl moms. Beløbet bliver stillet som et rådighedsbeløb, hvilket betyder at erstatningen ikke bruges til den partielle udbedring af skaden, men også kan bruges såfremt en større del af tagkonstruktionen skiftes."

I mail af 24/1 2018 fra klageren til selskabet hedder det bl.a.:

"Vi er som udgangspunkt enige i jeres beskrivelse af 'Årsag til skaden'. Vi har dog indvendinger til jeres opgørelse samt vurdering af skaden efter genbesigtigelse.

I besigtigelsesrapporten henvises til en plantegning med skraveret felter som angiver områder med registrerede skader. Oversigten blev lavet af [klageren] på stedet samme morgen og billedet viser ikke vores færdige opgørelse af skadesomfanget. Dette blev heller ikke tilkendegivet over for [taksator] på dagen. Vedhæftet vores opgørelse.

Vores opgørelse for skadesomfang ændrer dog ikke væsentligt på det vurderede omfang af skaden (+2-3m²). Til opgørelsen kommer dog også udskiftning af inddækning omkring skorsten og aftræk samt udskiftning af stern mod øst. Stern mod øst kan ikke bevares da den er hæftet på lægte som er hæftet på tagbrædder. Dette synes ikke af fremgå af jeres oversigt.

I forhold til vores Ejerskifteforsikring har vi haft en tømrer ude for at vurdere skaden og en evt. udbedring. Tømrerens vurdering var, at det ikke var en optimal løsning at lave en partiel udbedring og resultatet heraf kunne de ikke umiddelbart stå inde for. Blandt andet på grund af de mange overlap i tagpappet samt samlinger i tagbrædder.

Som I også angiver i jeres besigtigelsesrapport var vores oprindelige plan at efterisolere udvendig og dermed bevare eksisterende tagbrædder og tagpap. Men ud fra ingeniørmæssig betragtning virker det ikke som en brugbar løsning, eftersom man kun fjerner det mest i øjenfaldende skimmel/hvid tømrrersvamp samt råd. Ved en partiel udskiftning af tagkonstruktionen, vil de ikke udskiftet dele stadig have sporer fra skimmel/hvid tømrrersvamp og dermed blive indbygget i den nye tagkonstruktion.

Dette er for os ikke en holdbar løsning da vi herved har en øget risiko for yderligere udvikling af skimmel/hvid tømrrersvamp. Dette forhold skal ligeledes udbedres ved samme ombæring.

Vores vurdering er derfor, at eksisterende tagkonstruktion skal udskiftes. Vi har derfor bedt tømreren om en pris på et nyt tag bestående af nye spær, tagbrædder, tagpap, stern med zinkinddækning (svarende til i dag) samt inddækning omkring 2 udtræk, skorsten og ovenlysvindue. Rem mod nord og syd forventes at kunne genanvendes. Hertil kommer evt. forøgede byggeudgifter til lovliggørelse samt forlænget periode for lejebolig 2-3md."

Taksator har i mail af 8/2 2018 til klageren bl.a. anført:

"Jeg har gennemgået jeres svar, og drøftet sagen med tømrer ... fra ... som har opgjort skaden.

Fra villaforsikringen kan vi ikke dække en udskiftning af jeres tagkonstruktion. Det fremgår af betingelserne punkt 7.2 at der ved en rådskaade hvor træets funktionsevne er nedsat på grund af destruktion, ydes erstatning i form af udskiftning af det rådsangrebne træ. Det betyder af vi partielt i skadeområderne vil erstatte det rådskaadet træ og tagpap således at undertaget igen har samme funktion som før skaden. I jeres tilfælde vil funktionen af undertaget fortsat have en dårlig ventilering omkring tagvindue og det jernbjælke der ligger på tværs af tagkonstruktionen. Det er ikke et forhold vi kan hjælpe med på villaforsikringen, der skal stille jer som før skaden. De ekstra overlap der vil komme i tagpappen ved at udbedre skaden vil I skulle acceptere, da der er tale om en udvendig tagflade. Omkostningerne til lovliggørelse af isoleringstykkelsen vil i selv skulle afholde da det er en del af jeres renovering, og det er dermed også jeres ansvar at overholde de krav bygningsreglementet stiller ved renovering, samt den ekstra tid denne udbedring vil tage.

Jeg har gennemgået omfanget med håndværkeren, og jeg vil gerne imødekomme jer for at sikre at vi har de ekstra 2-3m2, samt arbejder omkring skorsten/stern med i erstatningen. Jeg vil lægge 20% på jeres rådighedsbeløb, således at erstatningen går fra 29.743,75,- til 35.692,50,- incl moms, samt at der ikke for skaden trækkes selvrisiko på 1350,-."

Af mail af 16/4 2018 fra tømrermester/bygningskonstruktør til klageren fremgår bl.a.:

"Alle tagbrædderne er mere eller mindre forurenede med mug, skimmel eller råd. Jeg vurderer derfor, at træet ikke er indbygningseget i den nye tagkonstruktion. En partiel udskiftning renser kun de værste områder, hvilket jeg fagteknisk aldrig selv ville udføre eller anbefale som en mulig løsning.

På mødet gennemgik vi det økonomiske oplæg fra jeres forsikringsselskab. Prisen står umiddelbart ikke mål med de egentlige omkostninger. Udgifter til opsætning af stillads, afskærmning ved arbejder i højder, etablering af ny kantinddækning med zink samt tætning omkring skorsten og udtræk ikke at være dækkende i det tilbudte beløb fra jeres forsikring.

Jeg vil dog til en hver tid anbefale jer at få skiftet tagbrædderne så I er sikre på at taget holder i mange år fremover."

Klageren har i brev af 21/5 2018 til selskabet bl.a. anført:

"Vi er ikke enige i jeres opgørelse hvad angår erstatningsomfang eller beløb. Følgende forhold er vi uenige i:

a) TF [Tryk Forsikring] forholder sig kun udbedring af de skitserede områder, men har ekskluderet alle følgeomkostninger (isolering, el, mm.). Dette er ikke acceptabelt.

b) TF nævner at isolering/tagarbejde er en del af vores renoveringsprojekt. Dette er ikke korrekt og sagen uvedkommende. Det har aldrig været hensigten at renovere loft/tag, da der ikke er anmærkninger i tilstandsrapporten og tagpap er forholdsvis nyt.

c) TF nævner at retablering skal ske i henhold til gældende normer og bygningsreglementer. TF ekskluderer retablering af loft. Dette er ikke acceptabelt da loftet/isolering blev fjernet efter instruktion af TFs udsendte tømrer, samt for at stoppe skadens udbredelse. Retablering skal dækkes af TF og ske i henhold til gældende lovgivning, jf. desuden afsnit 8 i forsikringspolice.

d) Det reelle omfang af råd og svamp er større end TFs opgørelse. Se inspektionsnotat fra tømrer hvor han konstaterer at eksisterende tag ikke kan genbruges til ny konstruktion.

e) TFs vurdering af skadeopgørelse og metode til udbedring er ukomplet og ikke korrekt da den ikke retablerer loft.

f) Af forsikringspolice fremgår det at ved konstateret råd i skjult træværk, er der ingen selvrisko.

g) Den økonomiske opgørelse for en partiel udskiftning dækker ikke de reelle økonomiske udgifter. Det vurderes at omkostninger til opsætning af stillads og sikring mod fald ved arbejder i højder ligeledes ikke er medtaget.

...

Pkt. a) Genetablering af lofter og isolering, herunder berørte elinstallationer.

Efter besigtigelse d. 22.01.2018 af ejendommen med TF, blev det udmeldt at TF skulle kende det fulde skadesomfang inden man kunne lave en færdig vurdering. Vi, forsikringstager blev bedt om at pille de resterende lofter ned for at kunne vurdere det fulde omfang. Skadens omfang skulle begrænses, hvilket kun kunne ske ved at fjerne eksisterende lofter, herunder isolering og el-installationer for at forhindre yderligere kondensering med råd til følge.

Pkt. d) Vurdering af omfang af skade

...

En af de vigtigste pointer i [tømrermesters] vurdering er, at træet ikke er indbygningseget da hele fladen er forurenet med mug, skimmel eller råd. Det er hans klare anbefaling at få skiftet hele undertaget for sikre et sundt tag. Endvidere kommenterer han også på det budget som TF har fremsendt som oplæg til skadeopgørelse. Hans vurdering er at flere følgeomkostninger ikke er taget i betragtning, hvorfor skadesopgørelsen ikke vil kunne dække dette.

Ved en partiel udskiftning, vil den udskiftede konstruktion være fri for spore fra svamp og skimmel. Den del som ikke vil blive udskiftet vil været forurenset med spore fra svamp og skimmel og skabe en latent situation, som vil kunne udvikle sig i takt med vejrets omskiftelighed.

TF bedes derfor konkret forholde sig til standen af den resterende del, som TF ikke mener skal udskiftes. Med baggrund i min egen profession og arbejde, er der ingen tvivl om at alt indbygget træ er forurenset, og dermed sundhedsskadeligt at anvende som konstruktionstræ. Hvilket tilbagemelding fra ... bekræftede os i.

Forsikringskrav

...

1. Udbedring af undertag på faglig forsvarlig måde, dvs. fuld udskiftning af undertaget.
2. Retablering af tagpap herunder tætning omkring skorsten, ovenlysvindue, vindske/de/sternkapsel, sternbrædder mm.
3. Sikre spær mod fremtidig nedbrydning grundet svampesporer/svamp fra undertaget.
4. Retablering af loft
5. Isolering
6. Lovliggørelse af taget i henhold til gældende regler
7. Retablering af el
8. Malerarbejde indvendig
9. Malerarbejde udvendig
10. Nedtagning
11. Bortskaffelse
12. Stillads, faldsikring
13. Byggepladsomkostninger
14. Tilsyn

Økonomi forbundet med en forlænget periode for lejebolig, opgøres når der er opnået enighed omkring erstatningsomfang og beløb. ... Da vi planlægger indflytning primo september 2018, står vi til rådighed såfremt TF ønsker et uddybende møde for at forkorte det yderligere forløb."

Hertil har taksator i mail af 15/6 2018 til klageren bl.a. bemærket:

"Jeg er ikke enig i din udlægning af sagen. Du skriver i din opsummering og kommentar at I ikke fortager en renovering af jeres tagkonstruktion. I oplyser ved anmeldelsen pr telefon den 5. januar at I er ved at brække loft ned for at skifte isolering. I oplyser til vores tømrer samarbejdspartner fra ... der kommer på besigtigelse den 8. januar, samt undertegnede der kommer på besigtigelse første gang den 12. januar at I er ved at renovere tagkonstruktionen, og at jeres overvejelse går på at bevare den eksisterende tagkonstruktion, og lægge nye spær med isolering ovenpå tagpap-pen som I ville benytte som dampspærre liggende 1/3 del inde i tagkonstruktionen. Dette oplyser I både til [tømrerfirma] og til mig.

Jeg har drøftet sagen med [tømrer] fra ..., og han kan ikke bekræfte at have bedt jer om at tage yderligere lofter ned. Han beder Tryg om at sende en taksator, og derfor kommer jeg på sagen med besigtigelse første gang den 12. januar, og 2. besigtigelse den 18. januar. Jeg har ganske rigtig den 12. januar bedt dig om at fortsætte din nedbrydning af loftet i gangen, og stuen for at kortlægge omfanget af råd/svampe skaden. Jeg finder det dog ikke sandsynligt at I ikke ville renovere loftet i stuen, med en merisolering ved at bygge ovenpå den eksisterende tagkonstruktion,

Ankenævnet for Forsikring

14.

94078

da det er den fremgangsmåde I ønskede i de resterende 2/3 del af huset. Såfremt I ikke benyttede jer af samme renoveringsmetode, ville der komme et niveauspring i tagfladen, ved ikke at tage den sidste del af huset med i jeres renovering.

Jeres tømrer ... vurderer træet ikke er indbygningseget i den nye tagkonstruktion, og at en parti-el udskiftning kun renser de værste områder. Jeg må igen henvise til jeres forsikringsbetingelser punkt 7.2 hvor der ved en råd skade, hvor træets funktions og bæreevne er svækkede på grund af destruktion, ydes erstatning i form af udskiftning af det rådgangne træ. Det betyder af vi partielt i skadeområderne vil erstatte det rådskadet træ og tagpap således at undertaget igen har samme funktion som før skaden.

[Klagerens tømrermester] oplyser, at tagbrædderne mere eller mindre er forurenede med mug, skimmel og råd, og anbefaler at få skiftet tagbrædderne. Villaforsikringen kan kun hjælpe med de områder hvor der er aktiv nedbrydning med betydning for funktions eller bæreevne, og ikke områder med mug og skimmel. Mug og skimmel er ikke trænedbrydende svampe, og er ikke omfattede af villaforsikringen. Problemer med manglede ventilation som forårsager skimmel i tagkonstruktionen er et forhold I skal drøfte med jeres ejerskifteforsikring.

Vedr. Lovliggørelse. Reparation af rådsråder på tag, udløser ikke noget krav om lovliggørelse. Hvis skadelidte selv ønsker at skifte alle lofter eller hele tagbelægningen, vil denne blive stille kravet om rentabelt lovliggørelse. Men det vedkommer ikke skaden og vores erstatning. Vi må derfor beklage, at vi ikke kan yde erstatning til lovliggørelse i denne sag.

Selvriskoen for skaden er fjernet."

Klageren har fremlagt et renoveringsbudget fremsendt fra hans bank. Af budgettet fremgår bl.a.:

Renoverings budget for ...	
	Alternativ 1
01.0 Energirenovering	kr. 89.978,60
02.0 Døre og vinduer	kr. 102.100,00
03.0 Indvendig rydning af hus	kr. 8.269,50
04.0 Indvendig renovering	kr. 57.198,00
05.0 Udvendig renovering	kr. 32.570,00
06.0 Badeværelse	kr. 10.000,00
07.0 Opsætning af køkken (Ny placering af køkken)	kr. 101.000,00
08.0 Hårde hvidevare	kr. 29.500,00
09.0 Bryggers	kr. 16.700,00
10.0 Teknisk rådgivning	kr. 40.000,00
11.0 Udstøbe og etablere gulv bryggers	kr. 37.670,00
13.0 Tilskud til energirenovering (klade vurderet)	kr. -8.441,12
Sum i alt	kr. 490.717,73

Lokalitetsfaktor

0,95

DATO: 17. april 2017

...

01.0 Energirenovering					
...					
Efterisolering af tag, 200mm (jf. tilstandsrapport)	stk	1	kr. 35.000,00	kr. 35.000,00	Udføres af håndværker

Ankenævnet for Forsikring

15.

94078

...

04.0 Indvendig renovering						
---------------------------	--	--	--	--	--	--

...

Pladebeklædning at levere og opsætte på loft	m2	30	kr. 325,00	kr. 9.750,00	Laver selv
Loft: tape, spartling, maling,	m2	30	kr. 157,00	kr. 4.710,00	Laver selv
Filt og male	m2	228	kr. 100,00	kr. 22.800,00	Laver selv

Af ejendommens energimærke fremgår bl.a.:

Tag og loft

	Investering	Årlig besparelse
LOFT Skrå lofter er isoleret med 80 mm isolering. Isoleringstykkelsen er med udgangspunkt i forevist tegningsmateriale, da konstruktionen er utilgængelig.		
FORBEDRING Efterisolering af loftrum med 200 mm isolering. Eksisterende isolering bevares, så der efter fremtidige forhold er isoleret med 300 mm Inden isolering af loftrum igangsættes, skal det undersøges nærmere, om de eksisterende konstruktioner er tilstrækkeligt tætte, så korrekt udførelse sikres. Der etableres ny gangbro i tagrummet, eller hvis der findes en eksisterende, skal denne hæves til de nye isoleringsforhold.	34.900 kr.	2.200 kr. 0,53 ton CO ₂

Klageren har fremlagt et tilbud af 13/6 2018 på "tagpap på fladt tag", hvoraf det bl.a. fremgår:

"Trykimp. feer-not stern (Hovedtag). Afmontering af de eksisterende sternbrædder, samt Levering og montering af nye Sternbrædder tryk. imp.

1 stk. Skorstensinddækning på tagpap (Hovedtag)

SuperWood beklædning (Hovedtag). Afmontering af eksisterende facadebeklædning. Levering og montering af SuperWood SW12 hele vejen rundt om huset.

5" zink tagrender (Hovedtag) ...

Indvendig arbejde. Levering og montering af dampspærre. Levering og montering af forskalling. Levering og montering af 2 lag gips. Leveres klar til maler. OBS. El-arbejde er ikke inkluderet.

Spær. Levering og montering af nye spær

Montering af zinkkapsel ved vindskede. ...

2 stk. 60 x 60 cm med fast karm. Levering og montering af ny 3-lags ovenlys kuppel med fast karm.

Nedtagelse og bortkørsel af tagpap & underlag (Hovedtag) ...

300 mm. batts isolering. Efterisolering af loft: ...

2-lags Tagpap med underlag ...

3 stk. Taghætte

...

I alt inkl. moms og rabatter og fradrag for energitilskud

457.151 kr."

Klageren har også fremlagt et tilbud af 3/8 2018 fra tømrermester på fjernelse af råd og svamp i tagkonstruktionen. Af tilbuddet fremgår:

Ankenævnet for Forsikring

16.

94078

"Tagflade	Nedrivning af eksisterende pap samt undertag 28 m2	12.800
Tagflade	Lægning af ny tagbrædder samt nyt 2-lags tagpap 28 m2	18.840
Stern	Fjernelse af stern herunder tagpap, zinkinddækning og undertag 7,2 m	2.000
Stern	Etablering af ny stern samt ny inddækning af med zink 7,2 m	4.000
Etablere	af tætning omkring skorsten, 2 stk. udtræk samt ovenlysvindue 10 m	5.000
Opsætning	af container til deponi af affald. Pris inkl. bortkørsel til deponi.	3.500
Leje	af stillads	17.000
Sum total eksklusiv moms		61.140"

Klageren har i brev af 13/8 2018 til selskabet bl.a. bemærket:

"Kommentarer til TF's brev af d. 15. juni 2018.

TF's opsummering af forsikringstagers planer om renovering, er en personlig udlægning, som vi, forsikringstager på ingen måde kan genkende eller acceptere.

Vi, forsikringstager havde ikke planer om at skifte lofter, isolering samt tekniske installationer i forbindelse med renovering af huset. Jf. tilstandsrapporten var der ingen anmærkninger til tag eller lofter, og restlevetiden for taget er vurderet til >10år. Dette var et væsentligt argument for os da vi valgte at købe huset, idet resten af huset stod til at skulle renoveres.

For dokumentation på ovenstående fremsendes mail fra ... Bank, hvor de bekræfter at vi ikke havde budgetteret med en udskiftning af lofter, isolering og tekniske installationer. Se bilag 1. Som det fremgår af mail modtaget fra ... Bank, samt vedhæftet budget, er der budgetteret med nye lofter på 30m2. Dette var tiltænkt de steder hvor den tidligere ejer havde opsat nedhængte lofter. Dvs. soveværelse, gang og køkken. Lofter i den resterende del af huset var fuldt intakte og bestod af særdeles velbevarede pudsede lofter samt lakerede listeloft. Vedhæftet i bilag 2 findes fotodokumentation for lofter. Billeder fra bryggers er under nedrivning efter besøg af TF. Såfremt TF ønsker de originale filer for verifikation af dato, kan dette fremsendes på opfordring.

Efterisolering af tag var forventet udført uden nedtagning af eksisterende lofter, isolering og tekniske installationer jf. rapport for Energimærke, bilag 3. I rapport for Energimærke side 3, er angivet udvendig efterisolering af tag og samtidig bevare eksisterende lofter og isolering på 80mm.

Vi er derfor uenige i TF's egen vurdering og beskrivelse af hvad vi som forsikringstager havde tænkt os at renovere. Vi kan ikke acceptere at TF vælger at køre skadesvurdering videre på denne forestilling, når vores hensigt fra start har været en anden. Vi henviser ydermere til pkt. a) + b) i brev af d. 21. maj 2018 fremsendt til Tryg Forsikring.

TF angiver at man ikke kan yde erstatning til lovliggørelse af konstruktionen. Jf. ovenstående beskrivelse vedr. nedtagning af lofter, isolering og tekniske installationer, kan forsikringstager ikke acceptere dette svar. Lovliggørelse af konstruktionen skal dækkes af TF, da det ikke har været forsikringstager hensigt at nedtage lofter, isolering og tekniske installationer. En lovliggørelse indebærer bl.a. etablering af ventilationsspalte på overside af isolering på 50mm. Med nuværende dimension af spær er dette ikke muligt, idet genopsætning af 80mm isolering vil efterlade 20mm hulrum. Vi henviser ydermere til pkt. c) i brev af d. 21. maj 2018 fremsendt til TF.

Vi, forsikringstager er ikke enige i TF's fremsendte opgørelser. Vi mener ikke at beløbet svarer til de reelle udgifter, der er forbundet med en partiel udskiftning af tagpap og undertag for fjernelse

af råd og svamp. Dette er tidligere fremhævet pr telefon og i brev d. 21. maj 2018. Udskiftning af lofter, isolering og tekniske installationer er ikke medregnet her og udestår.

Jf. brev af d. 21. maj 2018 fremsendt til Tryg Forsikring, har forsikringstager haft Tømrermester ... ude for at vurdere skaden. Imod hans anbefaling, har vi bedt ham om at give et tilbud på en parti-el udbedring af råd og svamp i tagkonstruktion jf. opgørelse fremsendt til TF d. 24. januar 2018, udarbejdet af forsikringstager. (TF anvendt opgørelse i skadesrapport dateret d. 22-01-2018 er ikke korrekt, hvilket forsikringstager tidligere har gjort TF opmærksom på d. 24-01-2018 og igen d. 21. maj 2018). I bilag 4 findes modtaget tilbud fra [tømrermester]. Modtaget tilbud lyder på i alt 61.140,00 kr. ekskl. moms. Dette afviger væsentlig fra TF's fremsendte opgørelse dateret d. 22.01.2018, revideret d. 08. februar 2018.

TF har valgt ikke at tage stilling til tilstanden af den tilbageblivende tagkonstruktion og om hvorvidt denne er indbygningseget. Dette er ikke acceptabel og TF bedes forholde sig til punktet og forklare hvordan dette er tænkt håndteret.

Forsikringskrav

Forsikringskrav fremstillet i brev af d. 21. maj 2018 til TF er stadig gældende, hvorfor forsikringstager henviser hertil.

En opgørelse lavet august 2018 viser at vores renoveringsprojekt pt. er blevet forsinket godt 6md grundet manglende afgørelse på forsikringssag. Dette har d.d. givet os en merudgift på i alt 67.800 kr. grundet dobbelthusleje. Vi er derfor nødsaget til at fortsætte renoveringen da vores økonomi ikke forsat kan kompensere dobbelthusleje. Dette til trods for at vi, forsikringstager og TF ikke er enige i den endelige opgørelse. Renoveringen af huset genoptages mandag d. 04.09.2018.

Vi vælger at følge [tømrermesters] faglige vurdering og udskifter hele tagkonstruktionen. Vedhæftet i bilag 5 findes tilbud på en ny tagkonstruktion, inkl. isolering og nye lofter. I tilbuddet er der ikke medregnet udgifter til el-arbejder, hvilket udestår. Tilbud lyder på i alt 457.151kr.

Vi forventer en 100% dækning af det fremsendte tilbud. Ydermere forventes det at vi, forsikringstager får dækket vores merudgift forbundet med forlænget periode med dobbelthusleje. Opgørelse ovenfor er blot en foreløbig opgørelse, og er anført for at gøre opmærksom på beløbets størrelse."

Af mail af 18/12 2018 fra klagerens bank til klageren fremgår bl.a.:

"I har betalt følgende for omlægning af realkreditlån og forhøjelse af boliglån:
Tinglysning i alt 20.020 kr.
Realkreditlån afregningsprovision/kurtage 6.180 kr.
Realkreditlån lånesagsgebyr 2.050 kr.
Forhøjelse boliglån 5.000 kr."

Af mail af 15/10 2018 fra et ingeniørfirma til ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"Som svar på din mail kan jeg oplyse dig at en støvsugning med mikrofilter (HEPA) og en efterfølgende dampafrensning vil andrage ca. 175-190 kr. pr. m2 eksklusiv moms.

Ankenævnet for Forsikring

18.

94078

Ved udskiftning af tagbrædder og tagpap er det min vurdering at prisen andrager ca. 2.500 kr. pr. m2 eksklusiv moms."

Af klagerens økonomiske opgørelse af 11/8 2019 fremgår bl.a.:

1		Krav om erstatning (Forsikringstager)				555.054,62 kr.	
		Refunderet jf. skadesopgørelse				128.430,91 kr.	
ID/ Bilag		Beskrivelse	antal	enhed	stk pris	sum	Frida Afgørelse
1		Eksisterende tagkonstruktion				63.064,75 kr.	
	1	Nedtagning af eksisterende lofter, isolering, el	60	timer	250,00 kr.	15.000,00 kr.	6.000,00 kr.
	2	Nedtagning af eksisterende tagkonstruktion - tagpap - tagbrædder - spær - Inddækning	99	timer	262,50 kr.	25.987,50 kr.	Afvist
	3	Bortkørsel af materialer: - Lofter, isolering, el - Spær, Tagbrædder, tagpap, inddækning -	1	sum	7.077,25 kr.	7.077,25 kr.	1.000,00 kr.
	4	Stillads	1	stk	15.000,00 kr.	15.000,00 kr.	Afvist
2		Nyt tag				377.190,68 kr.	
	1	Materialer til ny tagkonstruktion: - Nye spær, 45x360 Kerto (BR18) - Ny Rem for at opfylde BR18 - Isolering, 300mm l=34	1	stk	144.376,00 kr.	111.891,40 kr.	Afvist
	2	Opætning og montage af ny tagkonstruktion	363	timer	262,50 kr.	73.847,81 kr.	Afvist
	3	Nyt Tagpap. Prisen indeholder: 2 lagtagpap inkl. materialer og montage	1	m2	69.435,00 kr.	53.812,13 kr.	Afvist
	4	Ny tagrende, montage	14,7	m	175,00 kr.	2.572,50 kr.	Afvist
	5	Inddækning med tagpap omkring: - ovenlysvindue - Skorsten	2	stk	1.875,00 kr.	3.750,00 kr.	Afvist
	6	Montage i loft: - isolering - dampspære - Krydsforskalling	154	timer	262,50 kr.	31.329,38 kr.	12.000,00 kr.
	7	Nye gipslofter Materialer inkl. montage og finish	76,9	m2	936,64 kr.	72.027,47 kr.	30.000,00 kr.
	8	UDGÅR: Nye lofter: Listeloft, larkerede	0	m2	- kr.	- kr.	Udgår
	9	UDGÅR: Montage - Listeloft	0	timer	- kr.	- kr.	Udgår
	10	Ny elinstallation i loft	1	stk	18.750,00 kr.	18.750,00 kr.	17.500,00 kr.

Ankenævnet for Forsikring

19.

94078

3		Afløste omkostninger i forbindelse med forsinkelse af renovering samt omlægning af lån				114.799,19 kr.	
	1	Følænet lejeperiode af lejlighed	6	md	11.400,00 kr.	68.400,00 kr.	Afvist
	2	Etablering af byggepladsstrøm	1	stk	6.849,19 kr.	6.849,19 kr.	Afvist
	3	Leje af toilet	6	md	1.050,00 kr.	6.300,00 kr.	Afvist
	4	Omlægning af lån, udvidelse grundet udskiftning af tag	1	sum	33.250,00 kr.	33.250,00 kr.	Afvist
4		Udbetalt erstatning - Forsikringsskab					128.430,91 kr.
	1	Kontant erstatning 19.10.2018 - Frida	1	Sum	60.000,00 kr.		60.000,00 kr.
	2	Kontakt erstatning 15.03.2019 - Frida	1	Sum	28.430,91 kr.		28.430,91 kr.
	3	Kontant erstatning 28.05.2019 - Frida	1	Sum	40.000,00 kr.		40.000,00 kr.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"C. Udvidet forsikring

...

Forsikringen dækker:

...

Ud over anden pludselig skade omfatter Udvidet Forsikring:

...

Rådskade, hvis der er tegnet Insekt- og svampeforsikring, se side 12 og 13.

...

E. Insekt- og svampeforsikring

...

Forsikringen dækker:

Skader i bygningsdele af træ samt i murværk som følge af

- Aktive angreb af træødelæggende insekter.
- Aktive angreb af husbukke og bekæmpelse af disse.
- Aktive angreb af borebiller.
- Aktive angreb af trænedbrydende svamp*.

...

Skader som følge af **råd*** i bygningsdele af træ, hvor dette har betydning for træets funktions- eller bæreevne, dog dækkes reparation af råd i vinduer og døre uden dette krav.

Af enhver rådskade undtagen i **skjult*** træværk bærer forsikringstageren en selvrisiko på 1/3 af den samlede erstatningsudgift pr. skade, dog minimum 2.500 kr. (i 2003) pr. skade. Fx ved råd i to vindues-/dørpartier gælder 2 gange selvrisiko.

...

Rådskader er kun omfattet hvis forsikringen også omfatter Udvidet forsikring. Se side 10.

...

7. Erstatningsopgørelse

...

Erstatningen opgøres som nyværdi bortset fra:

- ...
- Skade på bygninger under renovering/modernisering.
- ...

Nyværdi

Erstatning efter nyværdi udgør det beløb, det på skadetidspunktet vil koste at genopføre det beskadigede som nyt på samme sted og med samme byggemåde. ...

...

7.2

...

Bygninger under renovering/modernisering

For bygninger eller bygningsdele, som forud for skaden stod for renovering/modernisering, eller hvor renoveringen/moderniseringen var påbegyndt, opgøres erstatningen på følgende måde:

- For de beskadigede bygninger/bygningsdele, der forud for skaden var bestemt til genanvendelse, opgøres erstatningen til værdien af det beskadigede umiddelbart før skadetidspunktet (dagsværdi).
- For øvrige bygninger/bygningsdele, der forud for skaden ikke var bestemt til genanvendelse, dækkes kun udgifter til oprydning, men med fradrag for sparede nedbrydningsomkostninger.
- Erstatningen kan ikke overstige bygningens/bygningsdelenes handelsværdi.

...

Insekt-, svampe- og rådforsikring

Der ydes erstatning for råds-kader, der har betydning for træets bære-/funktionsevne.

Erstatningen ydes efter selskabets afgørelse i form af afstivning/reparation, således at træets og konstruktionens bæreevne sikres. Hvor træets funktionsevne er nedsat på grund af destruktion, ydes erstatning i form af udskiftning af det rådangrebne træ.

...

8. Øvrige erstatningsberettigede omkostninger

...

Forøgede byggeudgifter til lovliggørelse

Forøgede byggeudgifter, som er nødvendige for at opfylde de krav, byggemyndighederne stiller i henhold til byggelovgivningen, når en beskadiget bygning skal genopføres. Lovliggørelseserstatningen kan højst andrage 10% af den beskadigede bygnings nyværdi, dog højst 1.123.973 kr. (i 2003).

Erstatningen er betinget af, at

- udgifterne til lovliggørelse vedrører den bygning, hvorpå skaden er sket, og tillige vedrører den del af bygningen, for hvilken der ydes erstatning.
- sikrede har søgt og fået afslag på dispensation fra de ændrede bestemmelser i byggelovgivningen.
- istandsættelse eller genopførelse finder sted.
- udgifter til lovliggørelse ikke er begrundet i mangelfuld vedligeholdelse af den beskadigede bygning.
- udgifter til lovliggørelse ikke er begrundet i foranstaltninger, som myndighederne enten har eller kunne have forlangt gennemført, inden skaden indtraf.

Flytteudgifter samt andre udgifter i forbindelse med midlertidig fraflytning

I det omfang boligen midlertidigt ikke kan benyttes på grund af en dækningsberettiget skade, dækkes sikredes og dennes husstands:

- Nødvendige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering af sikredes private indbo.
- Rimelige og dokumenterede udgifter ved sikredes fraflytning.
- Rimelige og dokumenterede merudgifter til leje af en erstatningsbolig til sikrede ved midlertidig fraflytning af den forsikrede ejendom.
- Mistet lejeindtægt i henhold til gældende lovlig lejekontrakt. Gælder ikke for fritidshuse.

Erstatning ydes i indtil 1 måned efter, at skaden er udbedret, dog højst i 12 måneder efter, at skaden er indtruffet."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at klageren også har klaget over det selskab, hvor han har tegnet ejerskifteforsikring. Sagen mod ejerskifteforsikringen har sagsnr. 94046 og er behandlet og afgjort af nævnet sideløbende med nærværende sag. Nævnet henviser derfor også til sagsfremstillingen i kendelse 94046.

Ejendommen er opført i 1960 og har et built-up tag med tagpap på et bræddelag. I januar 2018 påbegyndte klageren en omfattende renovering af ejendommen. I forbindelse med nedbrydning af lofter konstaterede han, at der var skimmel, svamp og råd på underside af tagbrædderne. Han har anført, at der manglede korrekt hulrum til ventilation mellem isolering og tagbrædder.

Klageren har efter råd fra en tømrermester foretaget udskiftning af hele tagkonstruktionen i september 2018. Han har opgjort sit samlede krav før forsikringsdækning til 555.054,62 kr., hvilket ud over udbedringsarbejde på ejendommen også omfatter 6 måneders genhusning, leje af toilet, byggepladsstrøm og omkostninger til omlægning/udvidelse af lån i ejendommen. Han har anført, at selskabet har forsinket sagen unødigt og ydet mangelfuld teknisk rådgivning, og at han derfor selv har måttet tage beslutning angående skadens udbedring.

Nævnet lægger til grund, at klagerens ejerskifteforsikring har ydet erstatning svarende til en opgørelse af udgifterne til etablering af ventilation ved isættelse af taghætter og åbning i udhæng, skimmelsanering af tagbrædder og retablering af isolering, forskalling og lofter inklusiv elinstallationer.

Det indklagede selskab har anerkendt at dække en partiel udskiftning af svampe- og rådskadede tagbrædder inklusiv tagpaplag. I selskabets besigtigelsesrapport af 22/1 2018 er skaden efter

Samråd med et tømrerfirma opgjort til 29.743,75 kr. Selskabet har i mail af 8/2 2018 anerkendt at forhøje erstatningen med 20 % til 35.692,50 kr. og at frafalde at trække selvrisiko for at sikre, at erstatningen omfatter de ekstra 2-3 m² beskadiget bræddelag, som klageren har konstateret, samt arbejder omkring skorsten/stern.

Klageren har fremlagt mail af 16/4 2018 fra sin tømrermester, som anfører, at alle tagbrædder mere eller mindre er forurenede med mug, skimmel og råd, og at han vil anbefale at skifte alle tagbrædder og fagteknisk ikke selv ville udføre partiel udskiftning eller anbefale dette som en mulig løsning.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 7 om erstatningsregler fremgår det, at "erstatningen ydes efter selskabets afgørelse i form af afstivning/reparation, således at træets og konstruktionens bæreevne sikres. Hvor træets funktionsevne er nedsat på grund af destruktion, ydes erstatning i form af udskiftning af det rådgrebne træ."

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at han har krav på yderligere erstatning fra selskabet. Nævnet kan således ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at det har været nødvendigt at foretage komplet udskiftning af tagkonstruktionen for at udbedre den anmeldte skade. Nævnet bemærker, at skimmelsvamp/mug ikke er trænedbrydende og ikke svækker træværkets bæreevne, hvorfor forekomst af dette ikke kan føre til, at klageren har krav på ny tagkonstruktion. Udgangspunktet i forsikringsbetingelsernes punkt 7 er, at erstatning ydes ved udskiftning af det rådgrebne træ. Selskabets besigtigelseskonsulent har vurderet, at der kan foretages partiel reparation, og nævnet bemærker, at det fremgår af sag 94046, at klagerens ejerskifteforsikring har indhentet en ingeniørrapport af 24/9 2018, hvori det vurderes, at det nødvendige arbejde omfatter udskiftning af 16-18 m² tagbrædder. Nævnet kan således ikke pålægge selskabet at opgøre erstatningen på grundlag af en komplet udskiftning af tagkonstruktionen.

Nævnet har også lagt vægt på, at erstatningen for udskiftningen af tagbrædder og tagpap er opgjort af et tømrerfirma, og at selskabet har tilbudt klageren at forhøje erstatningen med 20 % og frafalde selvrisiko for at sikre, at erstatningen er tilstrækkelig. Nævnet bemærker, at det ikke er godtgjort af klageren, at erstatningen for partiel udskiftning af nedbrudt bjælkelag og tagpap skal opgøres til et højere beløb end tilbudt af selskabet.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klagerens ejerskifteforsikring har ydet dækning for nedbrydnings- og retableringsarbejder ved forskalling, isolering og lofter inklusiv elinstallationer. Nævnet finder allerede på den baggrund ikke grundlag for at pålægge selskabet at yde erstatning for disse forhold over husforsikringen.

Nævnet har endvidere lagt vægt på, at nævnet ikke kan pålægge selskabet at bekoste udlægning af yderligere isolering efter forsikringsbetingelsernes punkt 8 om forøgede byggeomkostninger til lovliggørelse, da det fremgår af klagerens oplysninger, at efterisolering af taget, jf. energimærkerapporten, var en del af klagerens planlagte renoveringsarbejder og derfor ikke kan kræves dækket af selskabet. Nævnet finder ikke i øvrigt grundlag for at pålægge selskabet at yde dækning for lovliggørelse.

Nævnet har desuden lagt vægt på, at klageren ikke har bevist, at det ville være nødvendigt at antage teknisk rådgivning i forbindelse med udførelse af en partiel reparation af tagkonstruktionen. Klageren har ikke bevist, at udbedring af den forsikringsdækkede skade ved den anerkendte udbedringsmetode ville indebære en sådan forlængelse af perioden, hvor ejendommen var ubeboelig, at klageren kan kræve dækning for genhusning, når der henses til det allerede planlagte renoveringsarbejde.

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at heller ikke forhold ved selskabets sagsbehandling kan føre til, at klageren har krav på dækning for genhusning.

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

94078

Nævnet bemærker, at klageren ikke i øvrigt har bevist at have afholdt udgifter, som kan henføres til den dækningsberettigende skade, og som han desuden kan kræve dækket over husforsikringen.

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Peter Thønnings