

Ankenævnet for Forsikring

Den 5. februar blev i sag nr. 94345:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet hus- og ejerskifteforsikring. Den forsikrede ejendom er opført i 1969. Klageren overtog ejendommen den 15/4 2014 på baggrund af en tilstandsrapport af 13/3 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

*"Tabelopslag for tagets enkelte dele viser følgende forventede restlevetider:
Tagbelægning: 10 år eller længere
Undertag: 10 år eller længere
Inddækning: 10 år eller længere*

Forventet restlevetid for bygningens tag

Ovenfor er angivet den forventede restlevetid for taget, som er baseret på den del af bygningens tag, der har den korteste forventede restlevetid. Vær opmærksom på, at der er tale om en gennemsnitsbetragtning baseret på et opslag i en tabel, som tager udgangspunkt i tagets alder og anvendte byggematerialer. Der foretages altså ikke et individuelt skøn, og der tages derfor ikke højde for særlige forhold som f.eks. slid fra vind og vejr.

Vær endvidere opmærksom på, at eventuelle skader, som medfører, at bygningens tags funktion vil svigte inden for overskueligt tid, omtales i tilstandsrapporten under pkt. A.1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten.

...

A Beboelse

A. Primære bygningsdele

1. Tagkonstruktion/-belægning/skorsten

1.1 Tagbelægning/rygning K3 Der er enkelte tegl ved vindskede mod øst som er forskubbet samt revnet.

Ankenævnet for Forsikring

2.

94345

		Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængen i form af fygesne og slagregn, med følgeskader på underliggende konstruktioner.
	K3	På tagflade mod nordvest, er der manglende teglsten ca. midt på tagfladen, med mindre revner i undertaget. Note: Undertaget som er blotlagt, bliver udsat for UV-beståling af sollyset, hvilket nedbryder undertaget på sigt. Forholdet giver risiko for fugtindtrængen i underliggende konstruktioner.
1.5 Udvendigt træværk ved tag	K2	Der mangler vindskede mod vest.
	K0	Der mangler enkelte udhængslistere mod syd.
1.6 Tagrender/tag nedløb	K3	Der mangler endebund på tagrende mod syd. Note: Forholdet giver risiko for opfugtning af murværket.
	K3	Der mangler nedløb på tagrende mod nordvest. Note: Forholdet giver risiko for opfugtning af murværket med evt. frostskafer til følge.
1.10 Undertage/understrygning	K3	Tagrende mod nordvest er tilstoppet af løvfald. Der er stedvis udfald i forskeling på underside tegl i loft-rum. Note: Forholdet medfører risiko for vandindtrængen i form af fygesne og slagregn, med følgeskader på underliggende konstruktioner.

...

Sælgers oplysninger om ejendommen

...

	Ja	Nej	...
1. Generelle oplysninger			
1.1 Hvor mange år har du ejet ejendommen?			
41 år			
I hvilken periode har du boet på ejendommen?			
Hele perioden			
1.2 Er der foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renoveringer (f.eks. udskiftet tag, fjernet bærende konstruktioner eller foretaget indgreb heri, indretning af bad/toilet i rum, der ikke tidligere har været anvendt hertil, m.v.)?	☒	☐	☐
Hvis ja, hvilke og hvornår?			
Carport"			

I klageskema af 20/10 2019 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Kort redegørelse for sagen

Vi har en skade på flere spær i vores tag, svarende til omkring 1/4 af vores tag. Den skade vil vores husforsikring dække. Når skaden udbedres påføres vores undertag skade, da det ligger forkert. Tryk vil derfor indføre en klausul på resten af taget.

Ejerskifteforsikringen vil ikke hjælpe.

Resultatet af udbedringen vil derfor efterlade os med et skadet tag uden dækning.

NB. De vedhæftede dokumenter er navngivet efter de to vedhæftede mail korrespondancer.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

Vi vil gerne have udbedret skaden så taget efterlades uden yderligere skade. Tømreren der skal udbedre skaden mener ikke det kan lade sig gøre, som vores tag er nu. Vi mener derfor at enten husforsikringen eller ejerskifteforsikringen skal betale helt eller delvist for udskiftning af resten af taget."

Selskabet har i brev af 29/10 2019 til nævnet bl.a. anført:

"2.0 Indledning

Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for en generel ændring af taget efter en konstateret rådskaade, og kravet er rejst både overfor kundens Husforsikring og ejerskifteforsikringen, begge tegnet hos selskabet.

2.1 Ejerskifteforsikringen

Klager overtog ejendommen den 11.april 2014 (bilag A købsaftale), og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 (bilag B police og bilag C betingelser)

Forsikringen er tegnet for en tiårig periode, og med en selvrisiko på 5.000 kr. pr. forhold, maksimum 50.000 kr. i hele aftaleperioden. Til grund for tegningen af forsikringen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 13. marts 2014 (bilag D).

2.2 Husforsikringen

Med ikrafttræden den 1. oktober 2016 tegnede klager en Husforsikring i selskabet.

På anmeldelsestidspunktet var betingelser 1409 (bilag E) gældende for Forsikringen. Forsikringen var tegnet uden dækningerne 'udvidet vand' (betingelser 5.8), 'Kosmetisk dækning' (betingelser 5.09), 'Mere Tryghed' (betingelser 5.10), og 'Bolighjælp' (betingelser 5.11). Årsoversigt dateret 17. april 2018 fremlægges som bilag F.

3.0 Sagsfremstilling

Den 8. juni 2018 anmeldte klager telefonisk, at bjælke fra balkon går ind i tag, og det ser ud til, at råd løber videre op ad bjælke (anlæggelsesbillede bilag G). Selskabet meddeler i forbindelse med anmeldelsen, at rådskaade på balkonen ikke er dækket, og anmoder samme dag klager om at indsende billeder af det konstaterede. Samtidig udmeldes taksator til at besigtige ejendommen.

Selskabet modtager den 11. juni 2018 de ønskede billeder (bilag H). Ejendommen besigtiges første gang af Husforsikringen den 19. juni 2018 (bilag I Taksatorrapport).

Den 26. juni 2018 modtog selskabet en rapport fra ... (bilag J). Af rapporten fremgår det blandt andet, at der både er konstateret svamp og råd i de udtagne prøver.

Selskabet sender rapporten til klager den 6. juli 2018, og i mailen til rapporten giver selskabet dækningstilsagn til partiel reparation af de 2 spær på hver side af balkonen. Samtidig anmoder selskabet klager om at indsende tilbud på udbedringen (Bilag K selskabets mail af 6. juli 2018).

Den 17. juli 2018 anmeldte klager til sin ejerskifteforsikring, at tagrygningen var fejlkonstrueret (bilag L Anlæggelsesbillede).

Ejerskifteafdelingen anmoder taksatoren fra Husforsikringen om yderligere oplysninger, idet klager i forbindelse med henvendelsen henviser til, at forholdet skulle være konstateret i forbindelse med besigtigelse af råds-kaden nævnt ovenfor. Den 17. juli 2018 modtager ejerskifteforsikringen kommentarer fra taksatoren (bilag M).

På baggrund af disse oplysninger sender ejerskifteforsikringen den 31. juli 2018 et brev til klager, hvoraf det fremgår, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade (bilag N).

Den 9. august 2018 retter håndværkeren henvendelse til ejerskifteforsikringen med oplysninger om, at forholdet vedrørende råds-kaden skulle være mere omfattende end først forventet, og på den baggrund lader ejerskifteforsikringen ejendommen besigtige.

Besigtigelsen fandt sted den 23. august 2018, dagen efter modtog selskabet en rapport fra taksatoren (Bilag O taksatorrapport af 24. august 2018).

På baggrund af taksators rapport sendte ejerskifteafdelingen den 5. september 2018 et brev til klager (bilag P). I dette brev meddeler selskabet, at forholdet med råd i spær vil blive sendt tilbage til Husforsikringen.

Klager rettede herefter henvendelse til Husforsikringen, og den 26. september 2018 genbesigtiger husforsikringens taksator ejendommen, hvorefter han den 29. september 2018 udarbejder taksatoren en ny rapport, samt et udbudsgrundlag for at sende sagen i udbud Bilag Q taksatorrapport, Bilag R tilbudsgrundlag).

Den 30. september 2018 sender klager en mail til taksatoren fra husforsikringen (bilag S). I denne henvendelse spørger klager til undertag i den del af tagkonstruktionen, der ligger over balkonen. I mail af 4. oktober 2018, meddeler taksatoren fra husforsikringen, at der ikke kan tilbydes dækning til denne del af undertaget (bilag T).

Efter sagen havde været i udbud sendte husforsikringen den 16. oktober 2018 en mail til klager, hvori erstatningen for råds-kaden er opgjort til 159.583,75 kr. (bilag U).

Den 1. november 2018 anmeldte klager til ejerskifteforsikringen, at undertag skulle være monteret forkert (bilag V Anlæggelsesbillede).

Ejerskifteforsikringen besigtiger ejendommen den 8. november 2018, og samme dag udarbejder taksatoren en rapport (bilag W). På baggrund af denne rapport sendte ejerskifteforsikringen den 22. november 2018 et brev til klager (bilag X).

Af dette brev fremgår det blandt andet, at bortset fra de under de tre yderste tagsten, kunne det ved stikprøver konstateres, at undertaget var lagt mellem tagspær og taglægter. Ejerskifteforsikringen afviste forholdet omkring undertagets placering, da dette ikke opfyldte definitionen på en dækningsberettigende skade.

Den 8. januar 2019 modtog husforsikringen en mail fra klager, hvori klager anmoder om en genbesigtigelse af ejendommen med henblik på vurderingen af undertagets placering (bilag Y).

Taksatoren fra husforsikringen aftaler et møde til afholdes den 25. februar 21 med klager og håndværkeren. Som bilag Z fremlægges taksatorens notater i forbindelse med dette møde.

Den 1. marts 2019 rettede klager henvendelse til selskabets klageansvarlige afdeling (bilag Æ). Denne henvendelse besvarede selskabet den 12. april 2019 (bilag Ø).

Klager oplyser herefter i mail af 21. maj 2019, at klager er ved at finjustere tilbuddet, og spørger til, hvorledes de skal forholde sig i forhold i relation til den tid, der måtte gå (Bilag Å), og denne mail besvarer taksatoren for husforsikringen den næste dag (bilag 2A).

Den 20. juli 2019 modtog ejerskifteforsikringen en henvendelse fra klager (bilag 2b), og med mailen fulgte en rapport fra klagers rådgiver (bilag 2C).

På baggrund af denne henvendelser lader ejerskifteforsikringen ejendommen genbesigtige, og den 1. september 2019 sender den taksatoren et brev til klager, hvori det meddeles, at de forhold, som er beskrevet i rapporten fra klagers rådgiver ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade (bilag 2d).

Herefter blev sagen indbragt for nævnet.

4.0 Bygningen

Der er tale om et traditionelt opført typehus opført i 1969.

5.0 Tilstandsrapporten

Af tilstandsrapporten fremgår blandt andet følgende vedrørende taget:

...

6.0 Købsaftale

Der er ikke i købsaftalen oplysninger af betydning for sagens vurdering.

7.0 Hvad dækker forsikringen

7.1 Husforsikringen

I henhold til betingelser 1409 pkt. 5.6 dækker forsikringen aktive angreb af svamp, der nedbryder træværk.

Af betingelsernes pkt. 5.7 dækker forsikringen skade som følge af råd, hvis råds-kaden har betydning for træets funktion og bæreevne.

Dog dækker forsikringen ikke råds-kader på verandaer, altaner, udendørs trapper, terrasser, balkoner, solafskærmninger og lignende åbne trækonstruktioner.

Erstatningen opgøres efter betingelsernes pkt. 6, hvoraf følgende blandt andet fremgår.

Erstatningen opgøres til nyværdi, medmindre andet er nævnt i betingelserne.

Nyværdi vil sige det beløb, som det på skadetidspunktet vil koste, at genoprette det beskadigede som nyt på samme sted og efter samme byggemetode.

Af pkt. 6.2 'Rådskeer' fremgår det, at ved ødelagt træ erstattes udgifter til afstivning eller reparation, så træets og konstruktionens bæreevne sikres. Hvis træets funktionsevne er nedsat på grund af destruktión, erstattes udgiften til udskiftning af det træ, som er skadet.

7.2 Ejerskifteforsikringen

I betingelserne er en dækningsberettigende skade defineret som en række fysiske forhold, der nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere dækker forsikringen forhold, der indebærer en nærliggende risiko for skader, som defineret ovenfor.

Ved nærliggende risiko forstås forhold, der erfaringsmæssigt vil medføre skade, hvis der ikke sættes ind med særlig omfattende vedligeholdelsesarbejde eller andre forebyggende foranstaltninger.

Det er en forudsætning for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Ejerskifteforsikringen har en række undtagelser, herunder, at den ikke dækker forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet, jfr. pkt. 5.1.

I henhold til betingelsernes pkt. 5.7 dækker forsikringen ikke forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles. Konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Endvidere dækker forsikringen ikke fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten om tagets restlevetid, jfr. pkt. 5.08.

8.0 Bevisbyrden

Efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere, at kravet er berettiget. I relation til krav mod forsikringsselskaber er denne regel lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22.

9.0 Vores vurdering

Mere end 4 år efter overtagelsen af ejendommen anmelder klager til sin husforsikring, at der er konstateret rådskeer den vestvendte terrasse/altan.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der især er konstateret rådskeer i tagkonstruktionen over selve terrassen/altanen.

Årsagen til forholdet vurderes at være, at undertaget i dette område er lagt under de ramte spær.

Der er ikke konstateret rådskeer eller andre tegn på opfugtning i det resterende tagrum, og ved stikprøver kan det konstateres, at undertaget i den resterende del af taget er lagt over spærne.

Der foreligger ikke oplysninger om, at der skulle være foretaget udskiftning af taget eller af undertaget, tværtimod har sælger under pkt. 1.2 i sælgeroplysninger alene oplyst, at der er opført en carport.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at der i dette punkt er stillet spørgsmål til udskiftning af tag, samt at sælger under pkt. 1.1 i sælgeroplysninger, oplyser, at han har beboet ejendommen 41 år.

Ud fra disse oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at der efter opførelsen af ejendommen er foretaget udskiftning af undertaget, hvorfor dette på nuværende tidspunkt er omkring 50 år gammelt. Undertaget er et monarfol undertag.

7.1 Husforsikringen

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at husforsikringen har anerkendt rådskaden i de tag-spær, der er over selve terrassen/altanen.

Udbedringen er sendt i udbud, jfr. bilag R, og på baggrund af dette udbud har husforsikringen tilbudt en erstatning på i alt 159.583,75 kr. hvis arbejdet bliver udført af momsregistrerede håndværkere.

I henhold til betingelserne for husforsikringen skal erstatningen beregnes til det, det på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt, på samme sted og med samme byggemåde.

Husforsikringen skal således alene forholde sig til det beskadigede, og skal ikke foretage ændringer i de eksisterende ikke beskadigede bygningsdele.

Husforsikringen er imidlertid i henhold til betingelserne berettiget til at indsætte en klausul, således at forsikringen ikke vil påtage sig en bestemt risiko, medmindre forsikringstageren ændre eller udskifter noget eksisterende. Dette fremgår af betingelser 1409 side 16 øverst.

Selskabets husforsikring vil indsætte en klausul om, at forsikringen ikke kan tilbyde dækning for eventuelle råd og svampeskader i tagrummet, begrundet i undertagets alder og tilstand.

Det er selskabets opfattelse, at vi med den tilbudte erstatning har opfyldt de forpligtigelser, der er på den tegnede husforsikring.

7.2 Ejerskifteforsikringen

Klager anmelder mere end 4 år efter overtagelsen, at der er konstateret råd i dele af tagterrassen.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var råd, eller mere råd i tagterrassen, end hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Tagterrassen af denne type er særlig udsat for vind og vejr, hvorfor det ikke er usædvanligt, at der kan opstå rådskader i og under gulvet til terrassen. Det er netop på grund af dette, at husforsikringen i almindelighed undtager rådskader på terrasser og altaner.

På den baggrund vil vi ikke kunne anerkende dækningen for den del af rådskaden på terrassen, som Husforsikringen ikke kan tilbyde dækning til.

Det fremgår af klageskemaet, at klager kræver, at enten husforsikringen eller ejerskifteforsikringen skal erstatte udskiftningen af taget enten helt eller delvist.

Der er ved besigtigelserne i tagrummet ikke konstateret mere opfugtning eller andre skader i tagrummet, end hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Der er således alene målt 13% fugt i tagrummets spærkonstruktion, hvilket viser, at konstruktionen er tør. Endvidere er der ikke dokumenteret tegn på mere skimmelsvamp end hvad eder kan forventes, hvilket ligeledes påviser, at tagrummet er tørt.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at der i tagrummet er konstateret et dækningsberettigende forhold.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at undertagets tilstand afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende undertage med en alder på 50 år.

Det er ved stikprøvekontrol konstateret, at undertaget bortset fra området over terrassen er placeret over spærerne, hvilket er den korrekte placering.

I 1969 hvor ejendommen blev opført, opbyggede man undertage anderledes end man gør i dag, og det var ikke usædvanligt, at rørgennemføringer blev lukket med gaffa tape eller lignende, som løbende skulle vedligeholdes. Endvidere var det ikke usædvanligt, at der ikke blev anvendt klemliester i forbindelse med oplægget af undertage.

Selv hvis forholdet ikke var udført håndværksmæssigt optimalt på tidspunktet for opførelsen, vil dette i sig selv ikke medføre, at der er dækning over en ejerskifteforsikring, forholdet skal opfylde definitionen på en dækningsberettigende skade. Dette fremgår blandt andet af Ankenævnets kendelser 93008 og 92251.

Spørgsmålet er herefter om undertagets stilstand indebærer en nærliggende risiko, som defineret i betingelserne.

Det forhold, at en bygningsforsikring tager forbehold for råd og svampeskader i et tagrum, hvor undertaget er mere end 50 år kan ikke i sig selv medføre, at undertagets stand indebærer, at der er tale om nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne.

Nærliggende risiko er defineret som forhold, der vil medføre skade (som defineret i betingelserne 1205) medmindre der sættes ind med særlige omfattende vedligeholdelsesarbejde.

Forbeholdet er ikke ensbetydende med, at der generelt vil ske en skade, men er alene udtryk for, at husforsikringen ikke vil acceptere risikoen, for at der eventuelt skulle opstå en skade.

Henset til, at undertaget på anmeldelsestidspunktet havde eksisteret i 50 år, heraf 4 år i klagers ejertid, uden dette har medført tegn på skader i selve tagrummet, finder vi det ikke dokumenteret at undertagets stand på overtagelsestidspunktet indebar en nærliggende risiko for skader.

Et undertag på næsten 50 år har udlevet sin normale levetid, i henhold til betingelserne pkt. 5.7 dækker forsikringen ikke forhold, der består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

Den normale levetid for undertage af denne art er omkring 20 år, og en udskiftning af undertage må derfor betragtes som en del af den normale vedligeholdelse af bygningen.

Nævnet har i flere kendelser ikke fundet anledning til at kritisere selskaber, der ikke har tilbudt dækning for monarfol undertage, der var yngre end nærværende undertag. Vi kan blandt andet henvise til kendelse 91823 (undertag 34 år gammelt), 89823 (undertag 38 år gammelt), 88513 (undertag 41 år gammelt) og 86517 (undertag 47 år gammelt).

Vi kan ligeledes af denne grund ikke tilbyde dækning for udskiftning af undertaget.

At det af tilstandsrapporten fremgår, at restlevetiden på undertaget skulle være 10 år eller længere, kan ikke medføre et andet resultat.

I henhold til betingelsernes pkt. 5.8 dækker forsikringen ikke fejlagtig angivelse i tilstandsrapport af den forventede restlevetid for bygningens tag.

Dette spørgsmål var ligeledes til drøftelse i kendelsen 91823, hvor nævnet ikke kunne kritisere, at selskabet ikke tilbød dækning, selvom tilstandsrapporten i den sag ligeledes meddelte, at restlevetiden skulle være 10 år eller længere, og forholdet var anmeldt tre år efter overtagelsen."

Klageren har i brev af 15/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har nedenstående at tilføje til sagen.

Tryg skriver:

I henhold til betingelserne for husforsikringen skal erstatningen beregnes til det, det på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt, på samme sted og med samme byggemåde.

- Som vi læser dette skal udbedringen af skade laves så det er i samme stand som nyt. Vi er blevet oplyst at dette umiddelbart ikke kan lade sig gøre efter de nuværende gældende standarder, grundet forskellige byggemåder. Vi er blevet oplyst at sammensmeltningen af nuværende tag og reparation vil medføre at undertaget vil blive perforeret – at der vil være huller i undertaget og dette udgår en mulig farer for skade. Som der skrives skal det genoprettes som nyt. Som nyt var der ikke nogen perforering og vi har derfor også en forventning til at der findes en løsning på denne udfordring.

Tryg skriver:

Selskabets husforsikring vil indsætte en klausul om, at forsikringen ikke kan tilbyde dækning for eventuelle råd og svampeskader i tagrummet, begrundet i undertagets alder og tilstand.

- Tryg nævner at de vil indføre en klausul, men vi er i tvivl om hvad denne inden bærer. Nå vi har talt med Tryg mundtligt har vi fået det indtryk at klausulen i realiteten gør at vores tage ikke er dækket på nogen måde efter skaden er udbedret. Dette må gerne blive uddybet.

Tryg skriver:

Klager anmelder mere end 4 år efter overtagelsen, at der er konstateret råd i dele af tagterrassen. Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var råd, eller mere råd i tagterrassen, end hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

- Denne skade har ikke været synlig før vi begyndt at behandle og male det udvendige træværk. Det har ikke været nævnt i tilstandsrapport. De taksator og håndværker der har været ud og se på skaden har mundtligt udtrykt at dette ikke er en normalitet. Men skyldes at udførelsen af opgaven ikke har været udført korrekt. Men skaden ikke har været synlig grundet den har været skjult med lister (Kan også ses på billede materiale som Tryg selv har lavet, at skaden ikke har været synlig).
- Ud fra hvad der skrives forventer Tryg at spær generelt er så rådbeskadiget at det skal skiftes på alle andre ejendomme med samme alder i alm. god vedligeholdes stand. Det synes vi virker usandsynligt."

Selskabet har i brev af 20/11 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Der er ikke i indlægget nye dokumentation, der kan medføre en anden holdning til sagen hvorfor det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed.

I indlægget anmoder klager om en uddybning af klausulen på villaforsikringen.

Klausulen medfører, at så længe klager har et undertag, der har udlevet sin normale levetid, vil selskabet ikke kunne tilbyde dækning for eventuelle råd eller svampeskader i tagrummet."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af besigtigelsesrapport af 24/8 2018 vedrørende ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"Rådskade i tagkonstruktion og terrassekonstruktion.

Den besigtigede bolig ses som et ... enfamiliehus, opført til 1969. Boligen der er opført i 1½. plan, er opført med et bebygget areal i stueplan på 105 m² og udnyttet tagetage på 58 m².

Ft. overtog boligen pr. den 14. april 2014.

Sagen har nær relation med Tryg bygningsskade skadenr.: ... 08-06-2018 – rådskade i terrassekonstruktion / tagfod.

Jf. myndighedstegninger lokaliseret på WebLager.dk fremstår boligen i alt væsentlighed, som da den blev opført i 1969. Tagkonstruktionen er opført med store markante hanebåndspærfag, med en taghældning på 45 grader. Tagbelægningen ses som de originale røde teglsten, fra opførelsen af boligen. Under tagbelægningen ses der over boligen, en undertagsmembran etableret.

Det anmeldte forhold omhandler omfattende rådskade i tagkonstruktion over let træterrassekonstruktion indbygget i vestvendt gavlfod (for side foto).

I forbindelse med mit besøg på adressen, er hvidmalede udhængslister stort set demonteret på skrå tagflader i gavlfod, i forbindelse med konstatering af skaden.

Der kan konstateres omfattende trænedbrydning i frilagte tagspær. Særligt tagspær nr. 2 fra gavlfod, vurderes styrkesvækket som følge af skaden der fremstår som råd.

Det er min vurdering at hvidmalede udhængslister over terrasse, med den bagvedliggende undertagslignende plastmembran, ikke er fra opførelse af boligen. Det vurderes at tidligere ejer givetvis har opsat lister og membran pga. indtrængende nedbør, via tagbelægningen over altanen – som følge af udeladelse af undertag over altan!

I forbindelse med opførelse af boligen i 1969, har man givetvis vurderet at det ikke har været nødvendigt med et undertag over terrassen.

Det er min vurdering at opsættelse af plast membran under tagspær, har medført den konstaterede omfattende rådskade på tagkonstruktion og altankonstruktion. Det er påkrævet at nr. 2 tagspær udskiftes i sin helhed, idet træspær er stærkt nedbrudt. Taglægter har mistet vedhæftning til spær og der ses lunke på tagfladen.

Udskiftning af tagspær vil omfatte en midlertidig demontering af tagbelægning, i nødvendige omfang. Yderligere vil udbedringen omfatte lokalt murerarbejde ved tagspærs gennemføring i teglstensmurede murvinger ved tagfod.

Det er min vurdering, at denne udbedring bør være omfattet af husforsikring, tegnet i Tryg med dækning for rådskader. I forbindelse med retablering vil det være naturligt at tilbageføre tagkonstruktionen som den fremstod i forbindelse med opførelsen, dvs. uden membran indbygget i tag over terrassen. Dette tiltag vil naturligt være udgift neutralt."

Af tilbudsgrundlag af 29/9 2018 inklusive besigtigelsesrapport vedrørende husforsikringen fremgår bl.a.:

"Omfang. Fra facaden 1 sal skal 3 spær på begge sider i tagkonstruktionen udskiftes pga. råd/svamp. Fra tagfod til kip er der ca. 8,5 meter. Spær dim ca. 65x175 mm.

Tidsplan ønskes fremsendt, På Grundplan står der 2 spær på hver side, men det var inden omfanget var kendt. Så se bort fra dette

- 1) Op/nedtagning af stillads, samt leje i regnes i tilbud. Der er fra fliser til kip ca. 9 meter,
- 2) Forsvarlig afdækning. Under hele perioden.
- 3) Nedtagning af eks tegl ca. 25 m² på begge sider + rygning i passende længde ca. 10 stk. Tegl samt rygning skal genbruges og oplægges efter forskrifterne. Og rygningen ligges i mørtel som eks.
- 4) Eks tagrende skæres på begge sider af huset ca. længde 2,5 meter Ny tagrende opsættes, Eks rendejern genbruges.
- 5) Lægter samt mellemlister afmonteres/ bortskaffes. Der er ca. 2,10 fra forkant af første spær til bagkant af 3 spær. Ca. 17,85 m² Mellemlister på hver side. Nye lægter og mellemlister oplægges til eks tegl.
Vigtigt at der ikke laves samlinger med lægterne over det samme spær. Derfor er m² af tegl også sat lidt højre som skal tages af.
- 6) Nedtagning af 6 eks. spær. Levering og montering af 6 nye spær incl. hanebånd.
- 7) Iverplak som sidder på første spær genbruges. Så nedtages forsvarligt
- 8) Rep. af læmur. Efter spær er nedtaget, og nye opsat.
- 9) Nyt synligt træværk malerbehandles. Med egnet træbeskyttelse.
- 10) Undersiden af nye spær opsættes tilsvarende lister 1" x 2", i alt ca. 34 m² i alt. Disse maler behandles ligeledes

Nedenstående arbejde skal prissættes, men skal ikke indeholdes i den samlede tilbudssum!

Vedr. Balkonen

Jf. Forsikringsbetingelserne 1409. Rådskade. Dækkes rådskader på balkoner ikke. Hvilket vil sige at udskiftning af angrebet bjælkelag skal afholdes af kunden. Hertil skal i regnes nye tænger til tagkonstruktionen + undertag + samt nye terrassebrædder

...

Billede af skaden

...

Bjælkelaget til balkon. Er nedbrudt af råd. Disse er afvist jf. betingelserne. Der er meldt råd/svamp i 3 spær på hver tagside."

Af besigtigelsesrapport af 8/11 2018 vedrørende ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"Undertagsmembran

...

Det anmeldte forhold omhandler observering af undertagsmembran, der er placeret ovenpå taglægter – under de oprindelige tagsten fra 1969.

Ved nærmere udvendig undersøgelse af forholdet kan det konstateres, at i de yderste 3 stk. spærfelter mod overdækket vestvendt terrasse, ses undertagsmembran, udlagt ovenpå taglægter (fotos). På den resterende tagflade kan der ved stikprøve konstateres, at undertagsmembran er etableret mellem tagspær og taglægter.

Undertagsmembranen ses generelt som værende en armeret ældre plastfolie som fabrikat Monarfol.

Undertagsmembranen vurderes at være fra opførelse af boligen i 1969. Der ses igen afstandslister monteret på overside af tagspær, mellem undertag og taglægter. Denne byggemetode var dog normal og gængs byggemetode i 1969.

Det forhold at der er udlagt en undertagsmembran direkte ovenpå taglægter, kan bestemt ikke betegnes som en normal og gængs byggemetode, hverken i 1969 eller senere.

Det er min vurdering at årsagen til denne disposition, skal findes i det forhold at det omhandler tag over indbygget terrassekonstruktion i tagetagen. Tagbelægningens opbygning er ændret over den åbne terrassekonstruktion, med synlig hvidmalede listebeklædning udlagt ovenpå tagspær. For at undgå indtrængende nedbør ved overdækket terrasse, er det valgt at udlægge undertagsmembranen ovenpå taglægter.

Forholdet udgjorde ikke en skade eller en nærliggende skade på bygningen, i forbindelse med ft's overtagelse af boligen i 2014.

Forholdet medfører givetvis en større reparationsomkostning end først antaget, i forbindelse med udbedring af rådskade i tagkonstruktionen over indbygget terrasse. Dette ved blandt andet, at et større areal at tagbelægningen er nødvendigt at midlertidig at demontere, som følge af udskiftning af taglægter.

Forholdet blev afvist under besøget.

Forholdet er ikke bemærket i tilstandsrapporten."

Af notat af 25/2 2019 fra taksator fra husforsikringen fremgår bl.a.:

"Haft gennemgang med fst samt tømrer fra ..., vedr. deres undertag i tagfoden. Har oplyst til Tryk Forsikring ikke betaler for at lave ændringen med at ligge undertaget om. Der mangler en krydsfinerplade i bunden ved tagfoden til at føre undertaget op på. Pt ligger undertaget ovenpå lægterne, hvilket ikke er hensigtsmæssigt. Kunden vender retur om de vil lægge helt nyt tag på huset."

Nævnet har fået forelagt tilbud af 26/3 2019 fra en tømrer- og snedkervirksomhed. Af rapport af 14/6 2019 fra klagerens byggerådgiver fremgår bl.a.:

"Tagrummet: Der er generelt mange defekter på undertaget i tagrummet.

Utæt rørgennemføring i undertaget flere steder. Der er misfarvning flere steder på undertaget og spærerne. Der er stor risiko for fugt- og vandindtrængning samt fygesne i bagvedliggende konstruktioner. Der var våd isolering i tagrummet ved besigtigelsen.

Forholdt er ikke nævnt i tilstandsrapporten

...

Isolering er ført helt ud til undertaget, så der mangler ventilation langs skråvæggene og i tagrummet.

Manglende ventilation langs skråvæggene og i tagrummet giver kondensdannelse i bagvedliggende konstruktioner.

Forholdt er ikke nævnt i tilstandsrapporten

...

Undertaget er ikke udført med en klemmeliste under taglægterne, så taglægterne er i berøring med undertaget, hvilket giver opfugtning på taglægterne og der er stor risiko for råd og svampeskader på taglægterne.

Forholdt er ikke nævnt i tilstandsrapporten

...

Der er generelt rusttæring på alle tagrendejernene på begge tagflader. Der er risiko at tagrenden falder nr på grund af rusttæret tagrendejern.

Forholdt er ikke nævnt i tilstandsrapporten

...

Undertaget er ikke ført ud i tagrenden og der mangler fodblik ned i tagrenden.

Der er stor risiko for fugt- og vandindtrængning samt fygesne i bagvedliggende konstruktioner.

Forholdt er ikke nævnt i tilstandsrapporten

...

Skorsten: Der mangler en mursten og der er flere defekte fuger omkring skorstenen. Der er stor risiko for fugt og vandindtrængning i bagvedliggende konstruktioner.

Forholdt er ikke nævnt i tilstandsrapporten."

Af rapport af 1/9 2019 fra selskabets ejerskiftetaksator fremgår bl.a.:

"Jeg besøgte jer d. 28. august 2019, og jeres sag er nu behandlet. Følgende forhold er anmeldt på jeres ejerskifteforsikring:

1. Undertagets generelle tilstand

2. Mineraluldisisolering på loft ført helt ud til undertagsmembran

3. Rusttæring i tagrendejern

4. Fodblik mangler ved undertagsmembranens tilslutning til tagrender

5. Defekter ved udvendig muret skorstenspibe

...

AD. 1. Undertagets generelle tilstand

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at det originale undertag formodentligt er af typen Monarfol. En banevarer i af dette fabrikat, der er 50 år gammel hælder og bliver med tiden porøs. Generelt er skader på et undertag af dette fabrikat og alder derfor noget mange oplever, og det afviger ikke fra hvad man kan forvente af en lignende konstruktion af samme alder. Undertaget er tæt på udlevet, og i dette stadie er utætheder uundgåelige.

Der er flere rørgennemføring i undertaget, der er tætnet med gaffatape, og som nu er delvis defekt. På opførelsestidspunktet var der ikke egentlige forskriftmæssige løsninger på denne problemstilling, og det var derfor almindelig byggeskik, at håndværkerne brugte en løsning som denne. Som undertaget generelt vurderes tilslutningen ligeledes at være tæt på udlevet, og dermed er utætheder uundgåelige.

Skadedefinitionen i betingelserne pkt. 3 vurderes ikke som opfyldt hvad angår generelle skader, der relaterer sig til forventelig aldersmæssig nedslidning og udlevede materialer.

AD. 2. Mineraluldisisolering på loft ført helt ud til undertagsmembran

Den vandret udlagte isoleringen i tagrummet er generelt for tæt på undertaget, og derfor kan ventilationen af tagkonstruktionen være nedsat. Tagkonstruktionen bag skunkvæggene på 1. salen kan ikke besigtiges, men der er ikke tegn på fugtskader. Der er målt 13 % fugt i tagrummets spærkonstruktionen, hvilket må betegnes som særdeles tørt.

Skadedefinitionen i betingelserne pkt. 3 vurderes ikke som opfyldt.

AD. 3. Rusttæring i tagrendejern

De originale rendejern til tagrenden er generelt rustne, og belægningen på disse er flere steder delvis defekt. Da rendejernene er 50 år er der ikke noget afvigende i det, og der er tale om almindelig aldersmæssig nedslidning.

Skadedefinitionen i betingelserne pkt. 3 vurderes ikke som opfyldt hvad angår skader, der relaterer sig til forventelig aldersmæssig nedslidning og udlevede materialer.

AD. 4. Fodblik mangler ved undertagsmembranens tilslutning til tagrender

Undertaget er ikke afsluttet med fodblik, der er ført i tagrenden, og dette er afsluttet ca. 5 cm efter den nederste lægte. På opførelsestidspunktet var man lige begyndt med undertage, og på mange konstruktioner fra denne periode, er undertaget afsluttet uden fodblik. Det er ikke optimalt, men gængs byggeskik på opførelsestidspunktet. Der er ligeledes ikke konstateret skader, som relaterer sig til manglende fodblik, og skadedefinitionen i betingelserne pkt. 3 vurderes ikke som opfyldt

AD. 5. Defekter ved udvendig muret skorstenspibe

Skorstenen har generelt lettere udvaskede fuger, og der mangler en mursten i det øverste rulle-skift. Det er den originale skorsten, og murværk med en så udsat placering vil være mere udsat for vejrliget. Specielt rulleskiftet øverst er særlig udsat, for fugt og frost, hvilket nedbryder en sådan konstruktion hurtigt.

Udvaskede fuger og en løs mursten på en skorstenspibe, der er 50 år er forventelig. Skadedefinitionen i betingelserne pkt. 3 vurderes ikke som opfyldt hvad angår forventelig alders-mæssig nedslidning og udlevede materialer. Se evt. i jeres betingelser tabel I."

Af forsikringsbetingelserne for husforsikringen fremgår bl.a.:

"5.6 Insekt- og svampeskade

Forsikringen dækker skade som følge af:

...

- aktive angreb af svamp, der nedbryder træværk.

Ved **aktiv angreb af svamp** forstås en hurtig nedbrydning af trækonstruktionen i forhold til konstruktionens forventede levetid.

...

Følgende dele er ikke dækket

...

- Verandaer, altaner, udendørs trapper, terrasser, balkoner, solafskærmninger og lignende åbne trækonstruktioner.

...

5.7 Rådskaade

Forsikringen dækker skade som følge af råd. Råd er skader på træ, der skyldes svampe og/eller bakterier, som langsomt ødelægger træet. Rådskaaden skal have betydning for træets funktions- eller bæreevne. Reparation af vinduer og døre dækkes dog uden dette krav.

...

Følgende dele er ikke dækket

...

- Verandaer, altaner, udendørs trapper, terrasser, balkoner, solafskærmninger og lignende åbne trækonstruktioner.

...

6. Hvordan erstattes skaderne

Erstatningen opgøres som nyværdi undtagen når andet er nævnt i forsikringsaftalen (policen), eller når der er skade på:

...

- rådskaadet træværk, (se punkt 6.2).

...

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

...

6.2 Rådskaader

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

...

Ændring af betingelser og priser

Vi varsler væsentlige ændringer af betingelserne og/eller prisen senest 30 dage før forsikringsperioden udløber.

Når du betaler forsikringen for en ny periode, accepterer du samtidig ændringerne, og forsikringen fortsætter med de ændrede betingelser og/eller pris.

...

Skærpede vilkår

I stedet for at opsig forsikringen, kan vi vælge at tilføje skærpede vilkår på din forsikring, hvis vi konstaterer særlige risikoforhold ved behandling af en skade.

Særlige risikoforhold kan være, at der er anmeldt mange skader.

Skærpede vilkår kan fx være tvungen selvrisko eller ændring af den eksisterende selvrisko, forhøjelse af prisen på forsikringen eller begrænsning i dækningen.

Vi kan ligeledes kræve, at du skal foretage forbyggende foranstaltninger, som en del af de skærpede vilkår.

Du skal have skriftlig besked om de skærpede vilkår på din forsikring.

Varslingen skal ske med 14 dages varsel i perioden fra du anmelder skaden og til senest 14 dage efter, at erstatningen er udbetalt, eller skaden er afvist."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

3.1 Skader og fysiske forhold

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

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

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

...

5. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

5.1 Forhold nævnt i en rapport

Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten eller elinstallationsrapporten, 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.

5.8 Fejlagtig angivelse af tagets restlevetid

Fejlagtig angivelse i tilstandsrapporten af den forventede restlevetid for bygningens tag."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1969 med en overdækket altan ved ejendommens ene gavl. Tagkonstruktionen går ud over altanen på første sal, og altanen fungerer som overdækning for terrassen i stueplan. Klageren overtog ejendommen den 15/4 2014 og har tegnet hus- og ejerskifteforsikring i selskabet.

Hun er utilfreds med, at både hus- og ejerskifteforsikringen har afvist at betale helt eller delvist for udskiftningen af taget efter en konstateret rådskaade i ejendommens tagspær. Hun har blandt andet anført, at "vi har en skade på flere spær i vores tag, svarende til omkring 1/4 af vores tag. Den skade vil vores husforsikring dække. Når skaden udbedres påføres vores undertag skade, da det ligger forkert. Tryk vil derfor indføre en klausul på resten af taget. Ejerskifteforsikringen vil ikke hjælpe. Resultatet af udbedringen vil derfor efterlade os med et skadet tag uden dækning". Hun har endvidere anført, at "vi vil gerne have udbedret skaden så taget efterlades uden yderligere skade. Tømreren der skal udbedre skaden mener ikke det kan lade sig gøre, som vores tag er nu. Vi mener derfor at enten husforsikringen eller ejerskifteforsikringen skal betale helt eller delvist for udskiftning af resten af taget".

Husforsikringen har tilbudt at dække rådskaaden i de tagspær, der er over selve terrassen/altanen med 159.583,75 kr. Husforsikringen har afvist yderligere dækning under henvisning til, at selskabet med den tilbudte erstatning har opfyldt sine forpligtelser i henhold til den tegnede forsikring. Selskabet har blandt andet anført, at husforsikringen i medfør af forsikringsbe-

tingelserne alene skal forholde sig til det beskadigede og ikke skal foretage ændringer i de eksisterende ikke beskadigede bygningsdele. Selskabet har endvidere anført, at husforsikringen i henhold til betingelserne er berettiget til at indsætte en klausul, og at selskabet vil indsætte en klausul om, at forsikringen ikke kan tilbyde dækning for eventuelle råd og svampeskader i tagrummet begrundet i undertagets alder og tilstand.

Ejerskifteforsikringen har afvist dækning for den del af råds-kaden på terrassen, som husforsikringen ikke kan tilbyde dækning til. Selskabet har blandt andet anført, at "ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at der på overtagelsestidspunktet var råd, eller mere råd i tagterrassen, end hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand. Tagterrassen af denne type er særlig udsat for vind og vejr, hvorfor det ikke er usædvanligt, at der kan opstå råds-kader i og under gulvet til terrassen. Det er netop på grund af dette, at husforsikringen i almindelighed undtager råds-kader på terrasser og altaner".

Ejerskifteforsikringen har endvidere anført, at det ikke er dokumenteret, at der i tagrummet er konstateret dækningsberettigende forhold. Selskabet har blandt andet anført, at der ikke er konstateret mere opfugtning eller andre skader i tagrummet end hvad, der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Ejerskifteforsikringen har også afvist dækning for udskiftning af undertaget under henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at undertagets tilstand afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende undertage med en alder på 50 år, og at undertagets stand på overtagelsestidspunktet ikke indebar en nærliggende risiko for skade. Selskabet har blandt andet anført, at et undertag på næsten 50 år har udlevet sin normale levetid.

Af besigtigelsesrapport af 24/8 2018 vedrørende ejerskifteforsikringen fremgår det blandt andet, at "under tagbelægningen ses der over boligen, en undertagsmembran etableret. Det anmeldte forhold omhandler omfattende råds-kade i tagkonstruktion over let træterrassekonstruktion, indbygget i vestvendt gavl (forside foto). ... Der kan konstateres omfattende træned-

brydning i frilagte tagspær. Særligt tagspær nr. 2 fra gavl, vurderes styrkesvækket som følge af skaden der fremstår som råd. Det er min vurdering at hvidmalede udhængslistes over terrasse, med den bagvedliggende undertagslignende plastmembran, ikke er fra opførelse af boligen. Det vurderes at tidligere ejer givetvis har opsat lister og membran pga. indtrængende nedbør, via tagbelægningen over altanen – som følge af udeladelse af undertag over altan! I forbindelse med opførelse af boligen i 1969, har man givetvis vurderet at det ikke har været nødvendigt med et undertag over terrassen. Det er min vurdering at opsættelse af plast membran under tagspær, har medført den konstaterede omfattende rådskade på tagkonstruktion og altankonstruktion. Det er påkrævet at nr. 2 tagspær udskiftes i sin helhed, idet træspær er stærkt nedbrudt. Taglægter har mistet vedhæftning til spær og der ses lunke på tagfladen. ... I forbindelse med retablering vil det være naturligt at tilbageføre tagkonstruktionen som den fremstod i forbindelse med opførelsen, dvs. uden membran indbygget i tag over terrassen. Dette tiltag vil naturligt være udgift neutralt".

Af besigtigelsesrapport af 29/9 2018 vedrørende husforsikringen fremgår det blandt andet, at "bjælkelaget til balkon. Er nedbrudt af råd. Disse er afvist jf. betingelserne. Der er meldt råd/svamp i 3 spær på hver tagside".

Det fremgår blandt andet af besigtigelsesrapport af 8/11 2018 vedrørende ejerskifteforsikringen, at "det anmeldte forhold omhandler observering af undertagsmembran, der er placeret ovenpå taglægter - under de oprindelige tagsten fra 1969. Ved nærmere udvendig undersøgelse af forholdet kan det konstateres, at i de yderste 3 stk. spærfelter mod overdækket vestvendt terrasse, ses undertagsmembran, udlagt ovenpå taglægter (fotos). På den resterende tagflade kan der ved stikprøve konstateres, at undertagsmembran er etableret mellem tagspær og taglægter. Undertagsmembranen ses generelt som værende en armeret ældre plastfolie som fabrikat Monarfol. Undertagsmembranen vurderes at være fra opførelse af boligen i 1969. Der ses i[n]gen afstandslistes monteret på overside af tagspær, mellem undertag og taglægter. Denne byggemetode var dog normal og gængs byggemetode i 1969. Det forhold at der er udlagt en undertagsmembran direkte ovenpå taglægter, kan bestemt ikke betegnes som en normal og gængs byggemetode, hverken i 1969 eller senere. Det er min vurdering at årsagen til

denne disposition, skal findes i det forhold at det omhandler tag over indbygget terrassekonstruktion i tagetagen. Tagbelægningens opbygning er ændret over den åbne terrassekonstruktion, med synlig hvidmalede listebeklædning udlagt ovenpå tagspær. For at undgå indtrængende nedbør ved overdækket terrasse, er det valgt at udlægge undertagsmembranen ovenpå taglægter. Forholdet udgjorde ikke en skade eller en nærliggende skade på bygningen, i forbindelse med ft's overtagelse af boligen i 2014. Forholdet medfører givetvis en større reparationsomkostning end først antaget, i forbindelse med udbedring af rådske i tagkonstruktionen over indbygget terrasse. Dette ved blandt andet, at et større areal af tagbelægningen er nødvendigt at midlertidigt at demontere, som følge af udskiftning af taglægter".

Af rapport af 14/6 2019 fra klagerens byggerådgiver fremgår det blandt andet, at "Tagrummet: Der er generelt mange defekter på undertaget i tagrummet. Utæt rørgennemføring i undertaget flere steder. Der er misfarvninger flere steder på undertaget og spærene. Der er stor risiko for fugt- og vandindtrængning samt fygesne i bagvedliggende konstruktioner. Der var våd isolering i tagrummet ved besigtigelsen", at "Isolering er ført helt ud til undertaget, så der mangler ventilation langs skråvæggene og i tagrummet. Manglende ventilation langs skråvæggene og i tagrummet giver kondensdannelse i bagvedliggende konstruktioner", at "Undertaget er ikke udført med en klemmeliste under taglægterne, så taglægterne er i berøring med undertaget, hvilket giver opfugtning på taglægterne og der er stor risiko for råd og svampeskader på taglægterne", at "Der er generelt rusttæring på alle tagrendejernene på begge tagflader. Der er risiko at tagrenden falder nr på grund af rusttæret tagrendejern", at "Undertaget er ikke ført ud i tagrenden og der mangler fodblik ned i tagrenden. Der er stor risiko for fugt- og vandindtrængning samt fygesne i bagvedliggende konstruktioner", samt at "Skorsten: Der mangler en mursten og der er flere defekte fuger omkring skorstenen. Der er stor risiko for fugt og vandindtrængning i bagvedliggende konstruktioner".

Husforsikring

Det fremgår af forsikringsbetingelsernes punkt 5.6 (insekt- og svampeskade) og punkt 5.7 (rådske), at forsikringen ikke dækker "verandaer, altaner, udendørs trapper, terrasser, balkoner, solafskærmninger og lignende åbne trækonstruktioner".

Af forsikringsbetingelsernes punkt 6.2 (råds-kader) fremgår det, at "ved ødelagt træ erstatter vi udgifter til afstivning eller reparation, så træets og konstruktionens bæreevne sikres. Hvis træets funktionsevne er nedsat på grund af destruktion, erstatter vi udgifter til udskiftning af det træ, som er skadet".

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet har tilbudt dækning i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne. Nævnet kan derfor ikke kritisere, at selskabet har afvist yderligere dækning over husforsikringen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at husforsikringen har tilbudt at dække omkostningerne til udskiftning af 3 spær på begge sider i tagkonstruktionen på grund af råd/svamp samt omkostninger forbundet hermed, jf. selskabets tilbudsgrundlag af 29/9 2018. Nævnet har også lagt vægt på, at husforsikringens råd- og svampedækning ikke dækker "verandaer, altaner, uden-dørs trapper, terrasser, balkoner, solafskærmninger og lignende åbne trækonstruktioner", hvorfor selskabet ikke kan pålægges at dække bjælkelaget til balkonen.

Det af klagerens tømrer oplyste om perforering af undertaget i forbindelse med sammensmeltning af nuværende tag og det reparerede tag kan ikke føre til andet resultat. Nævnet har på baggrund af besigtigelsesrapport af 8/11 2018 og sælgers oplysninger i tilstandsrapporten lagt til grund, at undertagsmembranen over beboelsen er fra opførelsen af boligen i 1969, hvorfor undertaget har udlevet sin normale levetid. Det kan derfor ikke udelukkes, at undertaget er særligt udsat for perforering i forbindelse med sammensmeltningen på grund af undertagets alder.

Selskabet har anført, at husforsikringen i henhold til betingelserne er berettiget til at indsætte en klausul, og at selskabet vil indsætte en klausul om, at forsikringen ikke kan tilbyde dækning for eventuelle råd og svampeskader i tagrummet begrundet i undertagets alder og tilstand.

Nævnet bemærker, at selskabets indsættelse af en klausul skal ske i overensstemmelse med forsikringsbetingelsernes bestemmelser herom, jf. punkt 9 (ændring af betingelser og priser og skærpede priser).

Ejerskifteforsikring

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, at der foreligger forhold, som udgør en dækningsberettigende skade.

Bjælkelaget til balkon

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved bjælkelaget til balkonen, der udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at klageren først anmeldte skaden 4 år efter overtagelsen af ejendommen, og at balkonen er særligt udsat for vind og vejr, hvorfor der kræves en løbende vedligeholdelse.

Undertaget over balkon

Nævnet lægger på baggrund af besigtigelsesrapporterne af 24/8 2018 og 8/11 2018 til grund, at de hvidmalede udhængslister over balkonen med den bagvedliggende plastmembran ikke er fra opførelsen af boligen, og at en tidligere ejer efter alt at dømme har opsat lister og membran på grund af indtrængende nedbør.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved undertaget over balkonen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor – i det omfang forholdet ikke allerede er dækket under husforsikringen og udgiften til skadesudbedring overstiger ejerskifteforsikringens bagatelgrænse – afholde klagerens udgifter til en udbedring af forholdet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at konstruktionen adskiller sig nævneværdigt fra lignende konstruktioner af samme alder, idet man har opsat undertagsmembran direkte oven på taglægter. Nævnet har også lagt vægt på, at det af besigtigelsesrapport af 8/11 2018 fremgår, at "det forhold at der er udlagt en undertagsmembran direkte ovenpå taglægter, kan bestemt ikke betegnes som en normal og gængs byggemetode, hverken i 1969 eller senere", og at forholdet har medført den af husforsikringen anerkendte rådskaade.

Undertaget over beboelsen og tagrummet

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved undertaget over beboelsen og i tagrummet, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabets ejerskiftetaksator ved stikprøve har konstateret, at undertagsmembranen er etableret mellem tagspær og taglægter, hvilket er den korrekte placering, at taksator har vurderet, at undertagsmembranen er fra opførelsen af boligen i 1969, at undertagets tilstand derfor ikke afviger fra tilsvarende undertage med en alder på 50 år, og at forsikringen ikke dækker "forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid", jf. forsikringsbetingelsernes punkt 5.7. Nævnet har også lagt vægt på, at det ikke ved selskabets besigtigelse er konstateret mere opfugtning eller andre skader i tagrummet end hvad, der vil kunne forventes ved tilsvarende ejendomme af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Nævnet finder, at det på opførelsestidspunktet ikke var usædvanligt, at rørgennemføringer blev lukket med gaffatape eller lignende, og at der ikke blev anvendt klemplister.

Rapport af 14/6 2019 fra klagerens byggerådgiver kan ikke føre til andet resultat.

Ankenævnet *for* Forsikring

24.

94345

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved undertaget over balkonen, som udgjorde en skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, og selskabet skal derfor – i det omfang forholdet ikke allerede er dækket under husforsikringen og udgiften til skadesudbedring overstiger ejerskifteforsikringens bagatelgrænse – afholde klagerens udgifter til en udbedring af forholdet i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings