

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 27. maj 2020 blev i sag nr. 94480:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har husejerforsikring og i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tillige basis ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han overtog huset den 1/1 2016 på baggrund af en tilstandsrapport af 10/8 2015. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger af betydning for sagen.

I klageskema af 20/11 2019 til nævnet samt i vedlagte bilag har klagerens advokat bl.a. anført:

"Min klient købte huset på ... med overtagelse 01.01.2016. Han tegner ejerskifteforsikring i Tryg med ikrafttræden 01.01.2016 ... Policebetingelserne er Nr. 1205. Selvrisiko 5.000,00 kr.

Han har den 01.01.2019 tegnet husforsikring i Tryg.

...

Efter en vis ejerperiode stod det klart fra klageren, at der var problemer med ejendommens tag. Der var fugtindtrængning, periodevis kraftig.

...

På baggrund af tilsagn fra Tryg om, at ville dække rimelige udgifter til teknisk/juridisk rådgiver, bestilte klager gennem Danske Bygningssagkyndige en besigtigelsesrapport. Denne blev gennemført af Arkitektfirmaet ... v/arkitekt ... Rapport af 20.02.2018 med supplerende fotos af 12.03.2018 fremlægges.

...

Det kan oplyses, at der har været gennemført en sag mod den bygningssagkyndige, der har udfærdiget huseftersynsrapporten, hvor der i forbindelse med nævnets behandling foreligger syns- og skønserklæring af 15.11.2018, udfærdiget af ... Denne rapport omhandler manglende understrykning af tag og derudover manglende angivelse af ikke opfyldelse af krav til brandåbning.

Begge rapporter fastslår, at de/den konstaterede mangel vedr. understrykning er oprindelig.

[Arkitekts] rapport fastslår derudover, at der er utæt dampspærre, manglende ventilation og fugtangreb med partielle råd- og skimmelsvampeangreb, hvilke konstaterede fejl og mangler også er oprindelige og ville have været konstaterbare med et korrekt foretaget eftersyn af en bygnings-sagkyndig.

...

Der nedlægges påstand om,

- ...
- at Tryg Forsikring skal genoptage sagsbehandlingen
- at Tryg Forsikring skal betale klagers udgifter ved indhentelse af rapport fra [arkitekt] 11.265 kr."

Selskabet har i brev af 29/11 2019 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"2.0 Indledning

Klager ønsker i klagen, at selskabet genoptager sagsbehandlingen af en sag vedrørende manglende fugning af tag, samt rådkader i tagkonstruktionen.

Klagen skal vurderes dels over ejerskifteforsikringen, og dels over klagers husforsikring.

Klager overtog ejendommen den 1. januar 2016 (bilag A Købsaftale) og tegnede med ikrafttræden samme dag en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 (bilag B betingelser 1205)

Forsikringen var tegnet for en 5 årig periode, og til grund for tegningen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 18. august 2015 (klagers bilag 1).

Klagers husforsikring blev tegnet med ikrafttræden den 1. januar 2019, og med betingelser 1809 (bilag C betingelser 1809).

3.0 sagsfremstilling

Den 4. januar 2018 anmeldte klager til ejerskifteforsikringen, at der var konstateret fugt i tagkonstruktionen (bilag D Anlæggelsesbillede).

Forholdet blev besigtiget den 11. januar 2018 (bilag E taksatorrapport og billeder fra besigtigelsen). På baggrund af denne rapport meddelte selskabet den 19. januar 2019, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring (F selskabets mail af 19. januar 2019).

Henholdsvis den 26. januar 2018 og 8. februar 2018 rettede klager telefonisk henvendelse til selskabet, idet klager ikke var enig i vurderingen (bilag G telefonreferater).

Den 21. februar 2019 [2018] modtog ejerskifteforsikringen en rapport fra klagers rådgiver (bilag H mailen med rapport, samt rapport).

Rapporten blev forelagt selskabets taksator, og på baggrund af kommentarer derfra sendte selskabet den 7. marts 2019 [2018] en mail til klager, hvori det blev fastholdt, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring (bilag I).

Den 4. maj 2018 rettede klages advokat telefonisk henvendelse til selskabet, for at rykke for svar på et brev. Da selskabet ikke kunne se, at det havde modtaget brevet aftaltes det, at advokaten genfremsendte det til afdelingens mailadresse (Bilag J advokatens mail af 4. maj 2018 med bilag).

Selskabet sendte den de ønskede sagsbilag til klagers advokat den 16. maj 2018.

Den 6. februar 2019 rettet henvendelse til husforsikringen for at anmelde råd i spær og lægter (bilag K klagers anmeldelse og billeder). Forholdet blev besigtiget af selskabets eksterne samarbejdspartner den 19. februar 2019 (bilag L Taksatorrapport Husforsikring).

Husforsikringen sendte den 25. februar 2019 en mail til klager, hvori de på baggrund af taksatorens rapport meddelte, at forholdet ikke var omfattet af den tegnede bygningsforsikring, dels fordi det konstaterede ikke havde betydning for træets bæreevne, og dels fordi klager ikke havde iagttaget sin tabsbegrænsningspligt (bilag M selskabets mail af 25. februar 2019).

Dagen efter modtog selskabets klageansvarlige afdeling en henvendelse fra klager, hvor klager udtrykte utilfredshed med den afgørelse, som ejerskifteforsikringen havde truffet (bilag N klagers mail af 24. februar 2019).

Den 26. februar 2019 sendte klager en mail til Husforsikringen, og i denne mail meddelte klager, at han ikke var enig i den afgørelse, som de havde truffet (Bilag O). Selskabet indhentede syn og skønsrapporten fra Husanke sagen (klagers bilag 4).

Idet der var nye oplysninger i ejerskiftesagen besvarede skadeafdelingen henvendelsen den 14. marts 2019, hvor selskabet i overensstemmelse med syn og skønsrapporten anerkendte, at der manglede lodret indvendig fugning af teglstenene. Samtidig fastholdt selskabet, at der ikke var konstateret mere opfugtning end hvad der kunne forventes i tilsvarende tagrum af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Dette fremgår ligeledes af syn og skønserklæringen (bilag P selskabets brev af 14. marts 2019).

Den 18. marts 2019 modtog selskabet en mail fra klager, hvor klager gjorde indsigelser mod den trufne afgørelse (bilag Q klagers mail af 17. marts 2019 med billeder).

På den baggrund sendte selskabets klageansvarlige afdeling den 10. april 2019 et brev til klager, hvori det fastholdes, at udbedringen skal foretages i overensstemmelse med syn og skønsrapporten, nemlig ved en understrygning af de lodrette fuger mellem teglstenene. Da det ikke kunne afvises, at der er styrkesvækkende råd i tagkonstruktionen, ville bygningsforsikringen endvidere foretage en fornyet besigtigelse for at fastslå omfanget (bilag R selskabets brev af 10. april 2019).

Denne besigtigelse fandt sted den 15. april 2019, og den 17. april 2019 sendte taksatoren sin rapport til klager (bilag S bygningstaksators rapport).

Den 29. april 2019 sendte klager sine kommentarer til rapporten (bilag T klagers mail af 29. april 2019). Denne mail besvarede taksatoren samme dag, og i svaret fastholdt taksatoren sin vurdering (bilag U).

Klager rettede henvendelse til selskabet den 20. maj 2019 (bilag V), og den 21. maj 2019 sendte selskabet to mails til klager (bilag W). Dagen efter modtog bygningsforsikringen en ny mail fra klager (bilag X). Denne henvendelse besvarede taksatoren samme dag (bilag Y).

Den 11. juni 2019 modtog den klageansvarlige afdeling en mail fra klager (bilag Z). Den klageansvarlige afdeling meddelte klager den 1. juli 2019, at mailen ikke indeholdt nye oplysninger, der kunne medføre en ændret holdning.

Ejerskifteforsikringen modtog den 3. juli 2019 en mail fra klager med tilbud på udskiftning af samtlige indvendige fuger (bilag Æ), tilbuddet er dateret 10. februar 2019. Den 18. juli 2019 meddelte selskabet, at da der alene er givet dækningstilsagn til de lodrette fuger, vil tilbuddet ikke kunne anerkendes (bilag Ø).

På bygningsforsikringen blev ejendommen genbesigtiget den 8. juli 2019, men ved en fejl, blev rapporten først sendt til klager den 2. august 2019 (bilag Å revideret taksatorrapport Bygning).

Der var i relation til ejerskifteforsikringen herefter nogen korrespondance om hvorvidt selskabet ville acceptere kun at udbedre de lodrette fuger, og på bygningsforsikringen meddelte selskabet den 2. september 2019, at taget skulle tættes, inden der kunne foretages udbedring af de konstaterede rådskader.

Den 9. september 2019 modtog selskabet en henvendelse fra klagers advokat (bilag AA). Denne henvendelse besvarede den klageansvarlige afdeling den 7. oktober 2019, hvor der blev fremsat tilbud til fuld og endelig afgørelse af ejerskiftesagen svarende til tilbuddet minus den tilkendte erstatning fra Husankenævnet.

Den 10. oktober 2019 modtog Kvalitetsafdelingen et brev fra klagers advokat, hvori advokaten oplyste, at klager ikke kunne finde håndværkere, der ville udføre arbejdet (bilag AC).

Denne henvendelse besvarede selskabet den 4. november 2019 (bilag AD).

4.0 Ejendommen

Der er tale om et traditionelt enfamiliehus opført i 1975, med original tagbelægning af cement tagsten.

5.0 tilstandsrapport

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

...

9.0 Vores vurdering

Jeg vil i det efterfølgende gennemgå vores argumenter på henholdsvis ejerskifteforsikringen og på ejerskifteforsikringen.

9.1 Ejerskifteforsikringen

Af sagens bilag 2 Arkitektrapporten fremgår det af indledningen, at klager havde haft rettet henvendelse til et andet forsikringsselskab for at tegne forsikringen; men at dette selskab ikke ønskede at tegne forsikring mod råd og svamp, angiveligt fordi lægter og spær var opfugtet.

Denne opfugtning er ikke i overensstemmelse med de efterfølgende rapporter, herunder syn og skønsrapporten fra Husanke, hvor der ikke er konstateret speciel opfugtning af spær og lægter.

Efter at have modtaget en eftersynsrapport af [tagfirma] (ikke fremlagt i sagen eller modtaget af selskabet) anmeldte klager den 4. januar 2018, at der var konstateret fugt i tagrummet. Selskabet har dog den 26. februar 2019 modtaget kopi af vurdering fra [tagfirma] dateret 18. februar 2018.

Forholdet blev besigtiget, og af taksatorens rapport fremgår det blandt andet at der er tale om et betontegtag, der er omkring 42 år gammelt, og som sædvanligvis har en normal levetid på omkring 50 år.

Ved besigtigelsen kunne taksatoren konstatere, at tag på nordsiden var opfugtet, men der kunne ikke ved besigtigelsen konstateres byggetekniske fejl ved taget. Taksatoren vurderede derfor, at årsagen til opfugtningen af nordsiden var det ekstreme vejr i 2017, med megen nedbør og næsten ingen sol. Dette er endvidere i overensstemmelse med, at det alene er nordsiden, der er påvirket, idet sydsiden trods alt har fået nogen sol, der kunne medføre en optørring af taget.

På den baggrund fandt selskabet, at der ikke var forhold ved taget, der afveg fra, hvad der ville kunne konstateres ved tilsvarende tage af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, samt at årsagen til opfugtningen ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen to år tidligere.

Klager meddelte, at han ikke var enig i afgørelsen og indhentede derefter en rapport fra et arkitektfirma, sagens bilag 2.

Det er alene i denne rapport, at der foreligger oplysninger om, at der skulle være manglende ventilation i tagrummet. Tværtimod har selskabets taksator konstateret, at der er tilstrækkelig med ventilation til at spær og lægter under normale forhold vil kunne udtørre. Dette stemmer overens med Syn og skønsrapporten fra Husankesagen, hvor der er fundet normale fugtforhold i tagrummet.

Selv efter klager havde indhentet rapport fra Arkitektfirmaet ... måtte selskabet fastholde, at det ikke var dokumenteret, at der forelå en dækningsberettigende skade.

Det var således først efter Husanke havde foretaget en vurdering af sagen, og fundet, at der skulle have været anmærkninger vedrørende de manglende lodrette fugninger, at selskabet kunne anerkende forholdet som dækningsberettigende. Afgørelsen fra Husanke er dateret 18. januar 2019, og blev modtaget hos selskabet den 25. februar 2019.

Selskabet må derfor fastholde, at rapporten fra arkitektfirmaet ikke har været medvirkende til fastlæggelse af dækningsforpligtigelsen eller skadens omfang, hvorfor selskabet ikke kan tilbyde dækning for betaling af rapporten. I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at det ikke i de fremlagte bilag fremgår, at selskabet har tilbudt at betale for rapporten, som, anført af klagers advokat.

Af den syn og skønsrapport, der lå til grund for kendelsen i Husankenævnet, fremgår det, at de manglende lodrette fuger skulle have været noteret, hvilket selskabet har anerkendt som en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen.

Samtidig fremgår det af syn og skønsrapporten, at der på besigtigelsestidspunktet ikke er konstateret mere opfugtning i tagrummet end hvad der vil kunne forventes i tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er således i syn og skønsrapporten alene konstateret begyndende nedbrydning i et spær.

I tilbuddet af 10. februar 2019 fra [fugefirma] (bilag Æ), modtaget hos selskabet den 3. juli 2019, er der beregnet omkostninger til udskiftning af både de vandrette, som de lodrette fuger, men da dækningstilsagnet alene vedrørte de lodrette fuger, undersøgte selskabet om det var muligt alene at etablere disse. Nævnets opmærksomhed henledes på, at dette tilbud ikke var vedlagt henvendelsen af 25. februar 2019 til selskabet.

Da dette efter det foreliggende ikke var muligt tilbød selskabet at beregne erstatningen efter det fremsatte tilbud, og efterfølgende har selskabet indhentet bekræftelse på, at tilbuddet fortsat var gældende.

Idet klager allerede var tilkendt et beløb på 10.500 kr. fra Husanke, vil dette beløb naturligvis skulle fradrages i erstatningsberegningen. Endvidere vil der ikke skulle fradrages selvriskoen på ejerskifteforsikringen, idet klager havde fået medhold i Husanke.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at selskabet i forhold til ejerskifteforsikringen ikke har opfyldt de retslige forpligtigelser, der er på forsikringen.

9.2 Husforsikringen

Ud fra vores tegningssystem kan det konstateres, at klager rettede henvendelse til vores salgsafdeling den 23. november 2018, idet klager ønskede at tegne en husforsikring i Tryg.

Denne anmodning er således fremsat efter klager var i besiddelse af sagen bilag 2, samt efter ejendommen har været besigtiget i forbindelse med syn og skønsforretningen mod den bygnings-sagkyndige.

Det fremgår ikke af oplysningerne fra vores indtegnings, at klager skulle have orienteret om en verserende sag mod ejerskifteafdelingen, eller om, at der skulle have været foretaget syn og skøn på ejendommen i den forbindelse. Afgørelsen fra Husanke blev først fremsendt til selskabets ejerskifteskadeafdeling den 26. februar 2019.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at klager tegnede sin husforsikring i selskabet den 1. januar 2019, og anmeldte forholdet om råd i tagkonstruktionen den 6. februar 2019.

På tidspunktet for tegningen af sagen havde ejendommen været besigtiget af syn og skønsmanden fra Husanke, og af dennes rapport fremgår det blandt andet, at der var konstateret enkelt lægte med begyndende nedbrydning, uden der dog kunne konstateres unormalt fugtforhold.

Forholdet blev besigtiget den 19. februar 2019, og ved denne besigtigelse blev der konstateret råd 4-5 steder, dog uden at den konstaterede råd på daværende tidspunkt havde betydning for træet bæreevne.

I henhold til betingelserne for husforsikringen er det en betingelse for dækningen, at den konstaterede rådskaade har betydning for træets bæreevne, hvorfor forholdet blev afvist (jfr. bilagene L og M).

Ejendommen blev besigtiget igen den 15. april 2019, og ved denne besigtigelse kunne der konstateres dækningsberettigende råd 5-6 steder i lægter, og to steder i spær (jfr. sagens bilag S).

Endelig blev ejendommen besigtiget den 8. juli 2019, og i rapporten efter denne besigtigelse, er de enkelte steder med dækningsberettigende råd nærmere udpeget.

Husforsikringen vil naturligvis ikke kunne tilbyde udbedring af de rådskaadede områder førend det er sikret, at taget er tæt, da en udbedring eller ikke vil tjene et formål. Samtidig er den i Syn og skønsrapporten foreslåede udbedring af taget en nødvendighed for at taget bliver tilstrækkelig tæt således at der ikke sker fortsat opfugtning af spær og lægter, og dermed yderligere råddannelse i tagkonstruktionen.

Tilbuddet fra [fugefirma] (bilag Æ) er udarbejdet den 10. februar 2019, men blev først modtaget af selskabet næsten 5 måneder senere. Der er efter det oplyste ikke foretaget tiltag fra klagers side med henblik på at stoppe eller hindre udbredelsen af rådskaaderne siden de første skader blev konstateret.

Det kan efter selskabets opfattelse ikke afvises, at manglende tiltag for at hindre en yderligere udbredelse af rådskaaderne kan være en medvirkende faktor til, at rådskaaderne nu har et større omfang, end da det blev besigtiget i forbindelse med syn og skønsrapporten, samt de besigtigelser, som selskabet har foretaget. En sådan yderligere udbredelse vil ikke kunne forventes dækket over en rådskaadedækning, idet klager har en pligt til at begrænse tabet mest muligt.

I henhold til betingelserne vil udbedringen kunne fortages ved en forstærkning af træet, hvilket er det, som selskabet har tilbudt. Vi finder det således ikke dokumenteret, at selskabet ikke med den tilbudte erstatning har opfyldt de retslige forpligtigelser, der er på sagen.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at efter dansk rets almindelige bevisbyreregler er det den, der rejser et krav, der skal dokumentere kravets berettigelse, jfr. Forsikringsaftalelovens § 22.

Afslutningsvis henledes nævnets opmærksomhed på, at i henhold til nævnets vedtægter bærer hver part egne omkostninger i forbindelse med sagens behandling for nævnet, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for et eventuelt advokathonorar i forbindelse med denne behandling."

Klagerens advokat har i brev af 21/1 2019 til nævnet bl.a. anført:

"Det understreges, at nærværende klage alene vedrører ejerskifteforsikringen.

Der tages forbehold om senere at indgive klage vedrørende bygningsforsikring.

Vedrørende ejerskifteforsikring har Tryg anerkendt, at den omhandlede skade er dækningsberettiget. Klagen vedrører derfor Trygs holdning til skadens omfang, herunder følgeskadernes omfang sammenholdt med den tekniske vurdering af, hvad der skal til for at udbedre skaden.

I den forbindelse må det fastholdes, at det må være en forsikringstagers ret at indhente uvildige erklæringer fra andre end personer, der er ansættelsesmæssigt og forretningsmæssigt tilknyttet forsikringsselskabet. Denne ret til at søge rådgivning inden for rimelige rammer er derudover blevet bekræftet af Tryg under samtaler med sagsbehandler. Der må derfor være ret til både at få teknisk og juridisk assistance, og at få omkostninger hertil betalt som en dækningsberettiget skade. Det præciseres, at teknisk bistand er søgt på et tidspunkt, hvor ejerskifteforsikring ikke ville antage skaden som dækningsberettiget. Vedrørende advokatudgifter, henvises til forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3

Vurdering af skadens omfang og adækvat udbedring heraf:

I arkitekt ... rapport af 12.03.2018, er det omkring forslag til løsning anført:

1}. Tagkonstruktionen er stærkt opfugtet og med skimmel- og rådangreb, og det vil være nødvendigt at udskifte taget, herunder lægter, reparationer af spær, udskiftning af isolering, skimmelrens, samt lovliggørelse af isolering (ekstrasolering). Det er meget vigtigt, at der etableres den nødvendige ventilation i tagrummet - min. 1/500 del af det bebyggede areal.

...

Der findes ingen anden adækvat måde at forebygge denne fare på end at udskifte den samlede konstruktion. I den forbindelse gøres opmærksom på, at der er gået næsten to år fra [arkitekts] besigtigelse, og at konstruktionen i mellemtiden har været udsat for yderligere opfugtning. Arkitektens forslag synes derudover relevant under hensyntagen til, at der er konstateret fuldt opfugtning af spær [fuldt udslag på fugtmåler}. Fuldt opfugtning er også konstateret ved senere besigtigelser.

Det tilføjes, at Trygs egne taksatorer har konstateret samme angreb af råd og skimmelsvamp i lægter, men derudover i spær og bundrem. Sidstnævnte er placeret således, at en udskiftning ikke vil kunne foretages uden udskiftning af den samlede tagkonstruktion.

Trygs egne forslag til udbedring, nemlig forstærkning af den del af tagkonstruktionen der er mest angrebet af skimmelsvamp, men uden efterbehandling af selve skimmelangrebet. Ikke er tilstrækkelig, jfr. rapport fra [arkitekt].

Det er noteret, at Tryg ikke har taget initiativ til at få afklaret arten af det potentielle angreb af skimmelsvamp, hvilket kunne have givet større sikkerhed for at vælge den bedste udbedringsmetode. Tryg har ej heller gennem en længere periode besigtiget tagkonstruktionen, der tydeligvis lider under fortsat fugtindtrængning. jf. vedhæftede 4 fotos.

Opfordring:

1. Tryg opfordres til gennem en uvildig at lade tagkonstruktionen gennemgå for konstatering af arten af og udbredelsen af svampeangreb
2. [Fugefirma] har i mail af 18. maj 2019 meddelt klager, at virksomheden ikke ville udføre arbejde på taget, før der er foretaget udskiftning af træværk. Tryg har efter det oplyste fået bekræftelse fra [fugefirma] på udbedring af såvel vandrette som lodrette fuger. Tryg må fremlægge dokumen-

Ankenævnet for Forsikring

9.

94480

tation for, under hvilke betingelser [fugefirma] vil udføre dette arbejde, herunder hvilke betingelser der stilles til udskiftning af tagkonstruktion."

Selskabet har i brev af 5/2 2020 til nævnet bl.a. anført:

"Som bilag AE fremlægges håndværkerens bekræftelse på, at tilbuddet fortsat er gældende, og som bilag AF fremlægges selve tilbuddet.

Det fastholdes, at en ejerskifteforsikring ikke skal erstatte vedligeholdelsesarbejde på ejendommen, samt at det anmeldte forhold kan udbedres ved fugning af tagstenene."

Til dette har klagerens advokat fremsendt brev af 3/3 2020, hvori det bl.a. er anført:

"På baggrund afhændelsesforløb m.v. skal Jeg tillade mig at udvide den nedlagte **påstand** som følger:

Der nedlægges **supplerende påstand** om, at indklagede, Tryg Forsikring A/S, skal lade foretage og betale for en uvildig gennemgang af tag/tagkonstruktion med henblik på at fastslå omfanget af skader på selve tagkonstruktionen og følgeskader på den øvrige bygning.

Begrundelse:

Der er konstateret begyndende svampeangreb i tagkonstruktionen, særligt omkring langsgående, bærende bjælke.

Der er konstateret vandindtrængning i husets vestvendte vindue, formentlig stammende fra ned-sivende vand fra selve tagkonstruktionen.

Billededokumentation:

Der fremsendes billedmateriale vedrørende tagkonstruktionens generelle tilstand fra 17.1.2020, særligt langsgående bjælke med begyndende svampeangreb (5 billeder)

Og

3 billeder fra 24.2.2020, udvisende fugtindtrængning ved vestvendt vindue."

Nævnet har fået forelagt bilag fra sagen. Nævnet har blandt andet modtaget fotos. Nævnet har også modtaget tilbud af 10/2 2019 fra fugefirma til klageren på fugning mellem tagstenene for 28.600 kr. uden moms. Uddrag af bilagene gengives nedenfor.

Af taksators besigtigelsesrapport af 11/1 2018 vedrørende anmeldelse til ejerskifteforsikringen fremgår bl.a.:

"Betontagsten er understrøget med bitumen i de vandrette flader. Dette er formentligt gjort i forbindelse med opførelsen eller kort efter. Tag ses at være udført som det kan forventes på opførelsestidspunktet.

På tagrummet ses tag på nordside at være gennemfugtet. FT fremviser billeder hvor man kan se at det drypper fra tagkonstruktionen. FT fremviser at der er kommet lidt vand i form af 'løbere' i badeværelse på flisevæg. Tagkonstruktionen ses at være vel ventileret.

Årsagen til at der er kommet vand ind, er det ekstreme vejr som vi har haft i 2017 med enorm meget nedbør samt manglende udtørring fra solen. Det passer sammen med at det kun er nordsiden som er påvirket, fordi sydsiden får nogen sol selv om den står lavt i vinterhalvåret, hvilket igen gør at nordsiden ikke rammes af solen.

Da taget er 42 år gammelt, så har det selvsagt ikke den samme styrke/tæthed som det har haft ved opførelsen. Et betontagstenstag har en typisk levetid på 50 år. Ved normal vejrlig, så ville taget kunne tørre ud, hvorefter det igen ville kunne modstå et nyt regnvejr. Desværre har vejret ikke artet sig positivt i 2017. Dette passer igen sammen med, at FT oplyser at ved min besigtigelse der ses det ikke at være så slemt, da det ikke har regnet i 2 dage.

Forholdet har ikke været til stede ved overtagelsen, men meldes nu som følge af ekstremt vejr."

Af arkitektfirmas rapport af 20/2 2018 til klageren fremgår bl.a.:

Kort Resumé – beskrives af køber:

I forbindelse med skift af forsikringsselskab for husforsikringen fik vi den 7. december 2017 besøg af en taksator fra [REDACTED], som skulle besigtige ejendommen. Han gennemgik huset, herunder taget oppe fra loftet, hvor han konstaterede, at lægter og spær var gennemvædede af vand, og han kunne derfor ikke forsikre imod svamp og råd.

Den 3 januar 2018 fik vi lavet et eftersyn af taget, udført af [REDACTED] v/ [REDACTED], som konkluderede, at der skulle et nyt tag på, lægterne skulle skiftes og spærrene skulle behandles med Boracol, og vi fik forelagt et tilbud på kr. 159.599,- med forbehold for dårligt træ og murværk.

Vi anmeldte den 4 januar 2018 skaden til vores ejerskifteforsikring hos Tryg Forsikring, som sendte en taksator den 11. januar 2018. Den 19. januar 2018 modtog vi en taksatorrapport som udleveret - Tryg Forsikring afviser skaden.

...

Ejendom / besigtigelse:

Ejendommen er opført i 1975

Taget er belagt med "Marley" betontagsten med bitumenfuge.

Undertegnede har d. 31 januar 2018 besigtiget ejendommen.

...

REGISTREREDE SKADER VED BESIGTIGELSEN:

Tagrumsventilation:

K3: Er umiddelbart OK - men der er alligevel ikke ventilation nok til, at bortventilere opstigende rumluft (Utæt dampspærre) og sideværts indtrængende vand (Manglende understrygning).

Note: Der er risiko for kraftig kondensdannelse og vandskader i underliggende konstruktioner.

Spær og lægter:

K2: Spær og lægter er på begge tagflader meget opfugtede (Fuld udslag på fugtmåler) og partielt med begyndende rådangreb.

Note: Pga. for lidt tagrumsventilation og indtrængende vand pga mangelfuld understrygning.

K3: Lægter er partielt opfugtede på begge tagflader og er angrebet af råd og skimmelsvamp.

Note: Der er risiko for, at skaden udvikler sig, ved påvirkning af vejrliget.

Understrygning:

K3: Understrygning er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, da der mangler understrygning i alle lodrette overlæg - der er ikke fuget min. 3 - 5 cm op - gælder alle overlæg.

Note: Der er risiko for, at skaden udvikler sig, ved påvirkning af vejrliget - specielt ved storm og regn samtidig.

Isolering:

UN: Isolering er partielt meget opfugtet og der er / har været vand på dampspærren. (Dampspærren er partielt ikke tæt).

Note: Der er risiko for yderligere skader i underliggende og omkringliggende konstruktioner.

...

Forslag til løsning:

1). Tagkonstruktionen er stærkt opfugtet og med skimmel- og rådangreb, og det vil være nødvendigt at udskifte taget, herunder lægter, reparationer af spær, udskiftning af isolering, skimmelrens, samt lovliggørelse af isolering (Ekstraisolering).

Det er meget vigtigt, at der etableres den nødvendige ventilation i tagrummet – min. 1 / 500 del af det bebyggede areal.

Af skønserklæring af 15/11 2018 til brug for behandling af klage til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige fremgår bl.a.:

Ad 1. Der kunne konstateres følgende:	Understrygningen af tagsten kunne konstateres udført på alle vandrette samlinger. Der var fugtskjolde på flere spær og lægter, foto 3-4. Enkelt lægte kunne konstateres med begyndende nedbrydning, foto 5, uden der dog kunne konstateres unormalt fugtindhold, foto 6. Ved stikprøve kunne konstateres fugtindhold i spær og lægter mellem 16 – 20%, foto 7-8, hvilket dog ikke unormalt for årstiden. I bad/toilet kunne konstateres tegn på vandindtrængning på væg ved loft, foto 9.
---------------------------------------	---

Ankenævnet for Forsikring

12.

94480

Ad 1. Konklusion:	Mangelfuld understrygning har været konstaterbart, og vurderes uændret siden BS-besigtigelse. Da der ofte forekommer fugtskjalde på lægter og spær, hvor tagdækningen er udført med fals-tagsten, har fugtskjalde på træværk med overvejende sandsynlighed, været synlige på tidspunktet for BS besigtigelse. Fugtindhold i træværk vurderes dog ikke at have været unormale da besigtigelsen blev foretaget i sommerhalvåret (august) og tagrummet samtidig er godt ventileret.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Understrygning med bitumen fugemasse skal, udover fugning af alle vandrette samlinger, fuges mindst 3-5 cm op ad lodrette samlinger, hvilket BS burde have noteret i tilstandsrapport.	
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Understrygning af lodrette samlinger mellem tagsten.	10.500,-

Af tagunderstrygningsfirmas mail af 9/2 2019 til klageren fremgår bl.a.:

"Efter at have været på tageftersyn med henblik på at understryge manglende lodrette fuger på betontagsten, har jeg konstateret, at fugtproblemerne har bredt sig ud til lægter og spær med råd og svamp til følge. Derfor har jeg vurderet at det ikke kan anbefales at lave tagunderstrygning. Jeg anbefaler i stedet for at få skiftet taget, og få forstærket og behandlet spærerne mod råd og svamp."

Af fugefirmas tilbud af 10/2 2019 til klageren fremgår det, at firmaet tilbyder at udføre fugning mellem tagstenenes vandrette og lodrette mellemrum for 28.600 kr. uden moms.

Af taksators besigtigelsesrapport af 24/2 2019 vedrørende anmeldelse til bygningsforsikringen fremgår bl.a.:

"Årsag til skaden. Kondensvand er vores vurdering, fordi tagstenene er fuget indvendig så vandet ikke kan løbe ud på tag igen.

Omfanget af skaden. Råd i spær og lægter 4-5 steder, men ingen betydning for bæreevne endnu!"

Af taksators besigtigelsesrapport af 17/4 2019 vedrørende anmeldelse til bygningsforsikringen fremgår bl.a.:

"Årsag til skaden. Denne rapport behandler kun skaden på bygningsforsikringen. Der er dog også anlagt en skade på ejerskifteforsikringen. Der er tale om et tag med cementtagsten af typen Marley. Der er ikke undertag under tagstenene, i stedet er de fuget i den vandrette fuge med bitumen. Der kan ved blæst og regn komme vand imellem tagstenene via den lodrette fuge, da der ikke er bitumen i denne. Herfra trænger vandet ned i lægter og ned af spærene. Dette har medført, at der visse steder er råd i lægterne og enkelte steder også i spær. Skaden i lægter og spær er dækket af forsikringen som en rådskaade. Dette gælder dog kun de steder, hvor der er nedbrydning, der har betydning for bæreevne eller funktion. Kunden skal sørge for udbedring af den lodrette fuge.

Omfanget af skaden. Det vurderes, der er 5-6 steder med råd i lægterne og to steder med råd i spær, som vil være dækket af forsikringen. Der kan dog være flere steder, idet eventuelle skader nede ved tagfoden kun kan ses, hvis underbeklædningen demonteres.

Skadeudbedring. Vi kan få skaderne udbedret ved forstærkning af de skadede lægter og spær. Lægterne og spærene skiftes ikke, der foretages udelukkende forstærkning af dem. Alternativt kan der udbetales en kontanterstatning, når kunden selv har fået skaderne udbedret. Inden der kan repareres eller udbetales erstatning, skal årsagen til skaderne dog være udbedret. Det opfordres hermed til at årsagen udbedres omgående, så der ikke opstår flere skader. Eventuelle nye skader udover de nu påviste vil ikke være dækket af forsikringen. Det skal understreges, at rådskaaderne først skal udbedres, når årsag til skaden er udbedret."

I ovennævnte besigtigelsesrapport af 8/7 2019 er der den 8/7 2019 bl.a. tilføjet:

"Skaden er igen besigtiget den 8.7.19 sammen med ... tømrer ...

Ved gennemgangen blev spærene nummererede med nr. 1 i gavlen ved lofttrappen og fortløbende. Lægter er ligeledes nummereret med nr. 1 ved kippen og fortløbende ned mod tagfoden.

Der er dækningsberettigede skader i flg punkter:

- Mellem spær 5 og 6 skiftes/forstærkes lægte 7.
 - Mellem spær 7 og 9 skiftes/forstærkes lægterne 5, 8, 11 og 12.
 - Mellem spær 8 og 10 skiftes/forstærkes lægte 10.
 - Spær 8 forstærkes med ca. 2 meter tømmer, der skrues på siden af spæret.
 - Spær 11 forstærkes med ca. 1 meter tømmer, der skrues på siden af spæret ved lægte 9.
 - Spær 12 forstærkes fra lægte 10 og helt ned til sternbrættet. Der skiftes ca. 16 meter lægte.
 - Spær 13 forstærkes med ca. 3 meter tømmer, der skrues på siden af spæret.
 - Spær 16 forstærkes med ca. 1 meter tømmer, der skrues på siden af spæret omkring lægte 7.
- Der skiftes ca. 4 m lægte

Som tidligere anført kan reparationen først udføres, når taget er tæt."

Af forsikringsbetingelserne for ejerskifteforsikring nr. 1205 fremgår bl.a.:

"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, deformation, 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 skader forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

3.4 Tidsmæssige forudsætninger

Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

...

Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

...

5.12 Mindre forhold

Forhold under 5.000 kr."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1975 og er overtaget af klageren den 1/2 2016. Ejendommen har en tagbelægning bestående af beton-tagsten. Tagkonstruktionen er udført uden undertag. Klageren anmeldte den 4/1 2018 til sin ejerskifteforsikring, at der var fugt i tagkonstruktionen. Efter at taksatoren den 11/1 2018 havde besigtiget ejendommen, afviste selskabet den 19/1 2018 at yde forsikringsdækning blandt andet med henvisning til, at fugten skyldtes vandindtrængen på grund af kraftigt regnvejr. Klageren indhentede dernæst en rapport fra et arkitektfirma, hvori det blandt andet var anført, at der manglende fugning i de lodrette mellemrum mellem tagstenene og at der var begyndende råd i lægter og spær. Klageren sendte rapporten til selskabet den 21/2 2018, der fastholdt sin afgørelse.

Klageren anmeldte den 6/2 2019 råd i spær og lægter til sin bygningsforsikring, som er tegnet i samme selskab som ejerskifteforsikringen. Efter at have besigtiget ejendommen den 19/2 2019 afviste selskabet den 25/2 2019 at yde forsikringsdækning over bygningsforsikringen blandt andet med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke havde betydning for bæreevnen.

Ankenævnet for Forsikring

15.

94480

Klageren havde tillige indbragt sagen for Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygnings-sagkyndige. I afgørelse af 18/1 2019 udtalte nævnet kritik af den bygnings-sagkyndige for ikke at have nævnt i tilstandsrapporten, at taget var utæt, idet der manglede lodrette fugning af tagstenene. Efter at selskabet havde modtaget klagenævnets afgørelse, anerkendte selskabet den 14/5 2019 at dække manglende fugning af lodrette mellemrum mellem tagstenene over ejerskifteforsikringen.

Selskabet besigtigede på ny ejendommen den 15/4 2019 og 8/7 2019 og anerkendte at dække forstærkning af de råds-kadede spær og udskiftning/forstærkning af lægter over bygningsforsikringen. Efter at klagerens advokat ved brev af 9/9 2019 havde indbragt selskabets afgørelse om dækning over ejerskifteforsikringen til selskabets klageafdeling, hvor han blandt andet krævede dækning for udbedring af råds-kader og fugning i henhold til det indhentede tilbud, anerkendte selskabet den 7/10 2019 at dække fugning af de lodrette og vandrette fuger mellem tagstenene over ejerskifteforsikringen.

Klageren ønsker, at selskabet skal genoptage sin behandling af sagen og dække udskiftning af taget. Klageren ønsker alternativt, at selskabet skal betale for en uvildig gennemgang af tagkonstruktionen. Klageren ønsker herudover, at selskabet skal dække hans udgift på 11.265 kr. til indhentelse af rapporten fra arkitekten og dækning af advokatudgifter.

Klageren har blandt andet anført, at arkitekten har oplyst, at det er nødvendigt at udskifte taget. I relation til sit alternative ønske om en uvildig gennemgang har han blandt andet anført, at der er konstateret begyndende svampeangreb i tagkonstruktionen og vandindtrængning i husets vestvendte vindue, som formentlig stammer fra nedsivende vand fra tagkonstruktionen. Klageren har herudover anført, at han har søgt teknisk bistand på et tidspunkt, hvor selskabet ikke ville yde forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen og henvist til forsikringsaftalelovens § 32, stk. 3, vedrørende advokatudgifter.

Selskabet har fastholdt sin afgørelse og har blandt andet henvist til, at "Af den syn og skønsrapport, der lå til grund for kendelsen i Husankenævnet, fremgår det, at de manglende lodrette fuger skulle have været noteret, hvilket selskabet har anerkendt som en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen. Samtidig fremgår det af syn og skønsrapporten, at der på besigtigelsestidspunktet ikke er konstateret mere opfugtning i tagrummet end hvad der vil kunne forventes i tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Der er således i syn og skønsrapporten alene konstateret begyndende nedbrydning i et spær".

Selskabet har også anført, at "I tilbuddet af 10. februar 2019 fra [fugefirma] ... er der beregnet omkostninger til udskiftning af både de vandrette, som de lodrette fuger, men da dækningstilsgagnet alene vedrørte de lodrette fuger, undersøgte selskabet, om det var muligt alene at etablere disse ... Da dette efter det foreliggende ikke var muligt tilbød selskabet at beregne erstatningen efter det fremsatte tilbud, og efterfølgende har selskabet indhentet bekræftelse på, at tilbuddet fortsat var gældende", og "Idet klager allerede var tilkendt et beløb på 10.500 kr. fra Husanke, vil dette beløb naturligvis skulle fradrages i erstatningsberegningen. Endvidere vil der ikke skulle fradrages selvriskoen på ejerskifteforsikringen, idet klager havde fået medhold i Husanke".

Selskabet har herudover anført, at "rapporten fra arkitektfirmaet ikke har været medvirkende til fastlæggelse af dækningsforpligtigelsen eller skadens omfang, hvorfor selskabet ikke kan tilbyde dækning for betaling af rapporten. I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed på, at det ikke i de fremlagte bilag fremgår, at selskabet har tilbudt at betale for rapporten, som, anført af klagers advokat".

Af taksators besigtigelsesrapport af 11/1 2018 vedrørende anmeldelsen til ejerskifteforsikringen fremgår det, at "Betontagsten er understrøget med bitumen i de vandrette flader. Dette er formentligt gjort i forbindelse med opførelsen eller kort efter. Tag ses at være udført som det kan forventes på opførelsestidspunktet. På tagrummet ses tag på nordside at være gennemfugtet. FT fremviser billeder hvor man kan se at det drypper fra tagkonstruktionen. FT fremviser at

der er kommet lidt vand i form af 'løbere' i badeværelse på flisevæg. Tagkonstruktionen ses at være vel ventileret. Årsagen til at der er kommet vand ind, er det ekstreme vejr som vi har haft i 2017 med enorm meget nedbør samt manglende udtørring fra solen. Det passer sammen med at det kun er nordsiden som er påvirket, fordi sydsiden får nogen sol selv om den står lavt i vinterhalvåret, hvilket igen gør at nordsiden ikke rammes af solen".

Af arkitektfirmas rapport af 20/2 2018 til klageren fremgår det, at "Understrygning er ikke udført håndværksmæssigt korrekt, da der mangler understrygning i alle lodrette overlæg Isolering er partielt meget opfugtet og der er/har været vand på dampspærren (Dampspærren er partielt ikke tæt) ... Tagkonstruktionen er stærkt opfugtet og med skimmel- og rådangreb, og det vil være nødvendigt at udskifte taget, herunder lægter, reparationer af spær, udskiftning af isolering, skimmelrens, samt lovliggørelse af isolering [ekstraisolering). Det er meget vigtigt, at der etableres den nødvendige ventilation i tagrummet - min. 1/500 del af det bebyggede areal".

Af skønserklæring af 15/11 2018 til brug for behandling af klage til Disciplinær- og Klagenævnet for Beskikkede Bygningssagkyndige fremgår det, at "Understrygningen af tagsten kunne konstateres udført på alle vandrette samlinger ... Enkelte lægter kunne konstateres med begyndende nedbrydning ... uden der dog kunne konstateres unormalt fugtindhold ... Understrygning ... skal, udover fugning af alle vandrette samlinger, fuges mindst 3-5 cm op ad lodrette samlinger, hvilket BS burde have noteret i tilstandsrapport".

Det fremgår af sagen, at klageren har modtaget tilbud af 10/2 2019 på fugning mellem tagstenenes vandrette og lodrette fuger for 28.600 kr. uden moms.

Omfanget af dækningspligten

Nævnet bemærker indledningsvist, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler klageren at bevise, hvilke udgifter som selskabet har pligt til at dække.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har godtgjort, at der på tidspunktet for hans overtagelse af ejendommen var forhold ved taget, der udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, ud over det, som selskabet har tilbudt at dække. Nævnet kan derfor ikke kritisere selskabets afgørelse om dækning over ejerskifteforsikringen. Nævnet finder endvidere ikke grundlag for at pålægge selskabet at dække udgifterne til en uvildig gennemgang af tagkonstruktionen.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det fremgår af arkitektfirmaets rapport og skønserklæringen, at der mangler fugning mellem tagstenenes lodrette mellemrum, og at det ikke fremgår af sagens oplysninger, at der er konstateret andre utætheder. Nævnet har også lagt vægt på, at der ifølge skønserklæringen ikke er konstateret forhøjet fugtdannelse og at det bemærkes, at tagrummet er godt ventileret. Nævnet har derfor ikke grundlag for at lægge til grund, at der efter udbedring af de mangelfulde fuger mangler ventilation i tagkonstruktionen. Nævnet har herudover lagt vægt på, at selskabet har tilbudt at dække udskiftning/forstærkning af rådskadede lægter og forstærkning af rådskadede spær over bygningsforsikringen.

Angående de øvrige forhold, som arkitekten omtaler i sin rapport, herunder delvist utæt dampspærre, bemærker nævnet, at klageren ikke har sandsynliggjort, at forholdene har udgør skade i ejerskifteforsikringens forstand.

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

Udgifter til teknisk bistand og advokatbistand

Det fremgår af § 32, stk. 3, i forsikringsaftaleloven, at den sikrede i forbindelse med udenretlig fremsættelse og opgørelse af krav mod selskabet kan kræve rimelige og nødvendige udgifter til advokatbistand dækket.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ikke har haft behov for advokatbistand til at varetage sagen frem til indbringelsen af sagen for nævnet. Nævnet bemærker, at

Ankenævnet for Forsikring

19.

94480

det fremgår af § 23, stk. 3, i nævnets vedtægter, at ingen af parterne betaler omkostninger ved tvistløsningsbehandlingen til den anden part.

Ifølge nævnets praksis dækkes en forsikringstagers rimelige og nødvendige omkostninger til teknisk bistand i det omfang, der er påvist forhold, som kan kræves dækket af forsikringen.

Det fremgår af arkitektfirmaets rapport – der er indhentet efter selskabets taksator havde udfærdiget rapport og selskabet havde afvist dækning – at der mangler fugning af de lodrette mellemrum mellem tagstenene, og at der er rådskadede lægter og spær, hvilke forhold selskabet efterfølgende har anerkendt at dække. Nævnet finder, at selskabet på denne baggrund skal dække klagerens udgift på 11.265 kr. til rapporten.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal dække klagerens udgift til teknisk bistand med 11.265 kr. med tillæg af renter i medfør af forsikringsaftalelovens § 24.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales.

Peter Thønnings