870/11

Den 14. juni 2011 blev i sag nr. 78.887:

xxxxxxx xxxxxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx xxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet i forbindelse med udbedringen af en skade på ejendommens sokkel har afvist at etablere omfangsdræn med tilhørende brønde på grunden. Han er endvidere utilfreds med, at selskabet ikke vil erstatte hele hans udgift til bistand i sagen.

Selskabet har anerkendt at betale 40.000 kr. for udgiften til klagerens teknisk/juridiske rådgiver, men har afvist at dække i et større omfang med henvisning til, at sagen på grund af sin beskedne kompleksitet ikke kan bære yderligere omkostninger. Selskabet har dækket udgiften til udbedring af en skade på husets sokkel, men med hensyn til klagerens krav om dækning for omfangsdræn og brønde har selskabet afvist at yde dækning med henvisning til, at forhold uden for bygningen falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Det fremgår af sagen, at klagerens hus er opført i 1951, og at der i 1965 er opført en tilbygning.

Klageren anmeldte den 1/10 2006, at husets sokkel var placeret under terrænniveau, hvilket han vurderede på sigt ville medføre skade på murværket. Med henvisning til at

der ikke forelå en skade, men at det var et arkitektonisk valg at placere soklen under terrænniveau, afviste selskabet ved brev af 11/12 2006 at yde dækning for forholdet. Selskabet bemærkede endvidere, at der var konstateret terrænfald mod bygningen, hvilket ikke var dækket af forsikringen.

Da forholdet ikke var anført i tilstandsrapporten, indbragte klageren sagen for Ankenævnet for Huseftersyn, som ved afgørelse af 15/11 2007 pålagde den bygningssagkyndige at betale 50.000 kr. i erstatning til klageren. Af skønserklæringen, som lå til grund for afgørelsen, fremgår bl.a.:

"

Klagepunkter:	*Der kunne konstateres følgende:*
Ad 1: Sokkel/fugtspærre+ Murværk er placeret under terrænniveau:	Hus opført 1951 med kælder/krybekælder (kaldes her A1). Tilbygning fra 1965 med terrændæk (kaldes her A2). (Foto 1+2+14). KK har fra kommunen kun fået bygningstegning af tilbygning (A2) og ikke af det oprindelige hus (A1). (I en ældre TR har anden BB haft dele af gl. bygningstegninger). <u>Bygn. A1:</u> Af arkitektonisk ønske er teglsten ført under oprindeligt terræn; evt. med klinkbrændte sten. (Evt. kan det ses på opr. tegning). Senere er terrænniveau flere steder hævet således, at jord er i kontakt med mursten i hulmur, (foto 1 - 18). Fuger er partielt med tiden udvasket (foto 3+4) og fugt suget op i murværk (foto 1 - 11). På haveside ses ok. af *Platonplade,* som i nyere tid er påsat sokkel (foto 10+11+15+16). <u>Bygn. A2:</u> Iflg. tegning er samme arkitektur fulgt op (se bilag). Langs vejside er SF-stenbelægning ført over niveau (foto 1 - 4). Facader har spor af alkalisk udblomstring (foto 1+2+3). På haveside svag hældning mod sokkel. Ved overgang ses *Platonplade* (foto 14+17). Bygningsdel med opholdsstue har gulvniveau under det omgivende terræn. KK oplyser, at der nederst i ydervæg (mod indgangside) har været fugt med skimmeldannelse. Efter afrensning med *Rodalon* på vægge i maj 2007 har der ikke vist sig tegn på fugt. I 'mellemstue' er der opstået vandret revne langs panel (mod vejside) i perioden efter maj 2007, iflg. KK.
Ad 1. Konklusion:	Oprindelig konstruktion (for A1 +A2) kan være udført med vandret fugtspærre over nederste klinkbrændte teglsten således, at fugt ikke kan trænge op i facader og ind i hulmur. Ved ændring med højere terrænniveau opstår kontakt til murværk med periodevis fugtpåvirkning. (foto 1 - 4). Etablering af Platon-fugtspærre tyder på, at tidligere ejer(e) har haft

	fugtproblemer. (Tidl. TR oplyser om udbedringer af skader nævnt i den ældste TR). *Platonplader* er ikke korrekt tætnet øverst således, at vand kan trænge ned bagom.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	TR har ingen bemærkning til sokkel/terræn i pkt. 1.0. Det er nævnt i pkt. 3.1: '*K0 - der er en del salpeter udtræk på nordvendt facade'.* Terrænniveau over 'sokkeltegl' og hældning indad samt uafdækkede *Platonplader* er 'K3' - skaderisiko på andre bygningsdele.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter incl. moms:	Ændring af hele terrænniveauet; navnlig omkring A2 skønnes meget omfattende og næppe realistisk, Korrekt etablering af *Platonplader* overalt og mindre haveregulering skønnes muligt indenfor kr. 50.000.-

"

Nævnet har fået forelagt den omfattende korrespondance mellem parterne i sagen.

Klageren har indbragt sagen for nævnet ved klageskema dateret den 17/8 2010 med påstand om, at selskabet skal dække hans samlede udgift til teknisk/juridisk bistand på 120.558,79 kr. Derudover påstår han, at selskabet tilpligtes at yde dækning for etablering af omfangsdræn med tilhørende brønde, såfremt det i forsikringens løbetid skulle vise sig, at de af selskabet foretagne foranstaltninger ikke er tilstrækkelige.

I et tillæg til klageskemaet har klageren redegjort for hændelsesforløbet således bl.a.:

"15.11.2007	Ankenævnet for Huseftersyn afsiger afgørelse vedr. klage over tilstandsrapport.	Ankenævnet for Huseftersyn
…		
25.11.2007	Skadeanmeldelsen opretholder	Skadeanmelder
	Sagen tilføres en række nye og relevante oplysninger analogt med indhold i sagsfremstillingen overfor Ankenævnet for Huseftersyn.	
19.01.2008	Skaden afvises endnu engang af Tryg ved en 'skrivebordsafgørelse'	Tryg
	Skadeanmelder giver fuldmagt til [klagerens rådgiver] til at repræsentere skadeanmelder i den fortsatte sagsbehandling overfor Tryg.	Skadeanmelder
	[Klagerens rådgiver] inddrages i sagen, idet denne tydeligvis indeholder betydelig kompleksitet og det forhold at skadeanmelder selv med sagkyndig bistand	

	ikke var i stand til at håndtere sagen på egen hånd.	
30.05.2008	[Klagerens rådgiver] udarbejder forslag til udbedring af sokkelproblematikken samt økonomisk overslag på baggrund af en besigtigelse/sagsgennemgang.	[Klagerens rådgiver]
23.07.2008	Tryg anerkender erstatningspligt.	Tryg
08.09.2008	Tryg beder på baggrund af telefonisk henvendelse fra [klagerens rådgiver] om fremsendelse af tilbud vedr. udbedring. Diverse øvrige forhold diskuteres i den fremsendte skrivelse herunder anbefalingen om etablering af omfangsdræn.	Tryg
17.09.2008	Dialog vedr. etablering af omfangsdræn, som er en forudsætning for at [klagerens rådgiver] kan give fuldstændig garanti på arbejdet, fortsættes bl.a. på baggrund af drøftelse mellem [klagerens rådgiver] og Trygs taksator. '*Vores kundes forsikring (Skadeanmelder) ophører først den 1. juni 2016. Hvis der i løbet af forsikringstiden skulle vise sig fortsatte fugtproblemer på ejendommen, er vores kunde naturligvis meget velkommen til at vende tilbage til skadeafdelingen, hvorefter vi vil se på sagen igen under samme skadenummer*'	Tryg
19.11.2008	Tilbud fra … Murerfirma A/S for udbedring af skaden fremsendes til Tryg. [Klagerens rådgivers] udgifter til teknisk bistand i.f.m. udarbejdelse af afhjælpningsforslag og tilbudsgivning opgøres til kr. 55.826,85. Forventede udgifter til teknisk bistand i.f.m. entrering og tilsyn med arbejdets udførelse opgøres til kr. 7.500. *At det samlede erstatningskrav afslutningsvis udgør kr. 120.558,79 skyldes alene det forhold, at Tryg gentagne gange har obstrueret sagsforløbet ved et utal af ekstra skrivelser/henvendelser af tvivlsom og inkompetent karak ter, som har krævet [klagerens rådgivers] involvering.* *'Vi har endvidere stærkt tilrådet etablering af omfangsdræn med tilhørende brønde, idet de ovenfor beskrevne foranstaltninger* [skrivelse dateret 19.11.2008] *ikke yder en så fuldstændig sikring mod opstigende grundfugt, som en korrekt udført sokkelkonstruktion ville have gjort, og om fangsdrænet ville være den billigste måde at opnå denne sikring på. Tryg har i brev af 17.09.2008 vurderet,*	[Klagerens rådgiver]

	at et sådant dræn ikke er nødvendigt, men samtidig meddelt, at såfremt der i forsikringsperioden frem til 1. juni 2016 skulle vise sig fortsatte fugtproblemer på ejendommen vil Trygbehandle sagen under samme skadenummer. Vi opfatter dette således, at Tryg har forpligtet sig til at dække de faktiske udgifter efter regning til etablering af omfangsdræn med tilhørende brønde, hvis det i ejerskifteforsikringens løbetid måtte vise sig, at de øvrige foranstaltninger ikke er tilstrækkelige'.	
28.01.2009	Tryg anerkender at betale for fugtsikring af selve ejendommen jfr. det fremsendte tilbud, dog med fradrag vedrørende 14m havemur.	Tryg
19.03.2009	Reparation af 'havemurene' er allerede iværksat - Tryg har på baggrund af telefonisk henvendelse trukket kravet om fradrag for udgiften til reparation af havemure tilbage, idet [klagerens rådgiver] har gjort opmærksom på at der ikke er tale om egentlige fritstående havemure, men murvinger ved terrasse og kældernedgang, og dermed bygningsdele der er en del af bygningen, og derfor omfattet af forsikringen.	[Klagerens rådgiver]
…		
03.09.2009	Det samlede erstatningskrav (kr. 445.065,04) fremsendes. Det fastholdes, at Tryg forpligter sig til at dække de faktiske udgifter efter regning til etablering af omfangsdræn med tilhørende brønde, hvis det i ejerskifteforsikringens løbetid måtte vise sig, at de nu udførte foranstaltninger ikke er tilstrækkelige.	[Klagerens rådgiver]
21.09.2009	Tryg bestrider erstatningspligt for teknisk assistance. Tryg bestrider ligeledes evt. erstatningspligt ifbm. etablering af dræn og brønde. '*Vi har gentagne gange gjort opmærksom på, at dræn og brønde ikke er omfattet af din klients forsikring, bl.a. i breve vi har sendt til dig af 08. og 17.09.2008. Vi skal derfor meddele, at vi fastholder, at vi ikke kan tilbyde erstatning til etablering af dræn og brønde'. (*Foranstående er i direkte modstrid med indhold af Trygs skrivelse dateret 17.09.2008 - se ovenstående samt skrivelsen).	Tryg
07.10.2009	[Klagerens rådgiver] argumenterer for at den fra Ankenævnet for Huseftersyn tilkendte erstatning er ejerskifteforsikringen uvedkommende. Trygs afvisning af at dække udgifter til teknisk assistance påklages.	[Klagerens rådgiver]
…		

Sagsbehandlingen bærer tydeligt præg af, at der er en ny sagsbehandler på stort set hver gang, der skrives et nyt indlæg, fra Trygs side. Det synes åbenlyst at disse 'nye sagsbehandlere ikke har gjort sig den ulejlighed at gennemlæse sagen i dens helhed, samt at sagsbehandlingen fra Trygs side omgærdes af en betydelig subjektivitet og en række udokumenterede postulater.

Tryg sammenblander erstatning tilkendt fra Ankenævnet for Huseftersyn og erstatningspligt fra ejerskifteforsikringen.

'**Ingen væsentlig kompleksitet, der forudsætter teknisk assistance'**

Ovenstående taler for sig selv.

'**Rådgiver på sidelinien, medens udbedring af skaderne har forløbet, vurderes som ikke værende nødvendige - opfattelse at de respektive håndværkere ville have været i stand til at udbedre skaderne uden nogen form for tilsyn'**

…

Endvidere skal det anføres, at en række udredningsarbejder blev foretaget i forlængelse af de i forbindelse med tilsynets udførelse afholdte besøg. Udbedrende arbejder, som skadeanmelder som lægmand på ingen måde ville have været i stand til at påpege.

'**Arbejde ifbm. behandling af sagen finder vi (Tryg) det ikke godtgjort at din [klagerens rådgiver] bistand har haft væsentlig indflydelse på udfaldet af sagen'.**

Et postulat som af skadeanmelder findes horribelt og totalt og aldeles ubegrundet. Postulatet findes tilbagevist i ovenstående beskrivelse af hændelsesforløbet.

En gennemlæsning af den samlede korrespondance vedr. sagen vil både godtgøre samt argumentere for at [klagerens rådgivers] involvering i sagen i allerhøjeste grad har haft indflydelse på udfaldet. Derimod har det forhold, at Tryg har benyttet en inkompetent taksator samt det forhold, at der er skiftet sagsbehandler et utal af gange, i betydeligt omfang kompliceret sagen samt pådraget denne betydelige ekstraomkostninger.

'**Vores ændrede stillingtagen til den konkrete skade skete på grundlag af kendelse fra Ankenævnet for Huseftersyn og således ikke på baggrund af, at du har medsendt den med din [klagerens rådgiver] vurdering af skaden. Din [klagerens rådgiver] klient ville have været i stand til at fremsende denne uden**

nogen form for teknisk assistance'.

Et postulat som må ses som værende udtryk for efterrationalisering.

Ankenævnet for Huseftersyn tager ikke stilling til nogen form for løsningsforslag og tilkender alene en arbitrær erstatning, som ej heller er begrundet i nogen form for 'prissætning' af skaden.

Argumentation på linie med begrundelsen i Ankenævnet for Huseftersyn var indeholdt i indtil flere af skadeanmelders skrivelser, som blev afvist fra Trygs side. Indsendelse af afgørelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn alene ville næppe have ændret på Trygs holdning til skaden.

[Klagerens rådgiver] medsendte et begrundet og velargumenteret forslag til afhjælpning af skaden, som først blev afvist og siden taget til efterretning ifbm. indsendelse af Ankenævnet for Huseftersyns afgørelse.

I denne forbindelse skal der mindes om at Ankenævnet for Huseftersyns sagsbehandling/afgørelse intet har med ejerskifteforsikringen at gøre.

Mht. etablering af dræn beror Trygs bemærkninger i diverse skrivelser på misforståelser/manglende evne/vilje blandt de involverede sagsbehandlere til at sætte sig ind i sagen - der henvises til den foretagne korrespondance - ikke mindst Trygs skrivelse dateret 17.09.2008."

Selskabet har i brev af 9/9 2010 til nævnet bl.a. anført:

"Den 14. juli 2008 modtager vi imidlertid fra firmaet [klagerens rådgiver], som nu er inddraget i sagen som rådgiver for vores kunde, kopi af kendelse fra Ankenævnet for Huseftersyn, hvoraf fremgår, at nævnet har fundet bygningssagkyndig erstatningsansvarlig, da han ved udarbejdelse af tilstandsrapporten har undladt at nævne, at husets sokkel/fugtspærre er placeret under terræn. Ankenævnet fastsætter erstatningen til 50.000 kr.

Uanset at det er vores holdning, at sagen er korrekt vurderet i skadeafdelingen, beslutter vi at anerkende forholdet som dækningsberettiget på grundlag af den modtagne afgørelse fra Ankenævnet for Huseftersyn. Dette meddeles vores kundes rådgiver ved brev af 23. juli 2008, idet vi samtidig gør opmærksom på, at erstatningen, som er blevet tilkendt af Ankenævnet for Huseftersyn, vil blive fratrukket i vores erstatning for samme forhold. Der meddeles dækning til etablering af vandret og lodret fugtspærre samt reparation af fuger i henhold til indsendte tilbud fra kundens håndværker.

Ved nævnte skrivelse meddeler vi samtidig, at der ikke kan gives dækning til juridisk eller teknisk bistand, idet vores revurdering af sagen alene er sket på grundlag den indsendte kendelse fra Ankenævnet for Huseftersyn. Kundens rådgiver har således ikke selvstændigt bidraget til oplysninger, som har haft betydning for vores behandling af sagen.

Ved brev af 25. august 2008 gjorde vores kundes rådgiver indvendinger i forhold til vores dækningstilsagn, herunder klagede man over, at vi ikke havde givet dækning til rådgiverudgifter samt dækning til etablering af omfangsdræn med tilhørende brønde, som vores kundes rådgiver vurderede nødvendig for at sikre huset fra 1951 fuldstændig mod opstigende grundfugt.

Ved brev af 8. september 2010 fastholdes vores afvisning af kravet om etablering af omfangsdræn og brønde med henvisning til, at der er tale om forhold uden for bygningen, som ikke er omfattet af huseftersynsordningen. Afvisningen af udgifter til teknisk bistand fastholdes, idet vi dog meddeler, at vi vil vurdere spørgsmålet igen, såfremt vi modtager dokumentation for den bistand, der er udført i forbindelse med sagens indbringelse for Ankenævnet for Huseftersyn.

Ved brev af 17. september 2008 følger vi op på en telefonsamtale, som vores kundes rådgiver har haft med vores taksator. I brevet fastholder vi, at vi ikke kan erstatte udgifter til etablering af omfangsdræn og brønde. En udgift, som vores kundes rådgiver igen anfører er en forudsætning for, at ejendommen kan *garanteres* fri for opstigende grundfugt. Vi oplyser endvidere, at det er vores vurdering, at forholdet kan udbedres i tilstrækkeligt omfang med de tiltag, som vi har meddelt dækning til, hvis vores kunde samtidig foretager terrænregulering, som imidlertid falder uden for ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Herefter har vi yderligere korrespondance med kundens rådgiver, som fortsat har vanskelig ved at acceptere, at omfangsdræn ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring. Kravet om dækning efter regning for etablering af omfangsdræn med tilhørende brønde gentages utallige gange i det efterfølgende forløb.

Ved brev af 23. november 2009 retter vores kunde henvendelse til Tryg Kvalitetsafdelingen med en klage over, at skadeafdelingen har afvist at betale over 120.000 kr., til dækning af vores kundes omkostninger til teknisk/juridisk bistand fra [klagerens rådgiver].

Henvendelsen til Kvalitetsafdelingen besvares ved vores brev af 4. december 2009, hvorved vi må fastholde, at dræn og brønde ikke falder ind under forsikringens dækningsomfang. For så vidt angår vores kundes udgifter til teknisk/juridisk rådgiver beslutter vi at se velvilligt på kravet, hvorfor vi efter en gennemgang af sagen anerkender at betale 40.000 kr. til dækning af denne omkostning. Vi har ved dette beløb taget hensyn til, at [klagerens rådgiver] i nogen grad har bidraget til at oplyse sagen, men også at vores revurdering fra afvisning til dækning i al væsentlighed har været baseret på vores modtagelse af kopi af kendelse fra Ankenævnet for Huseftersyn. Denne modtager vi først den 14. juli 2008, hvor [klagerens rådgiver] allerede er indtrådt i sagen som rådgiver.

Vi har ved gennemgang af sagen noteret os, at [klagerens rådgiver] har anvendt betydelige ressourcer på gentagne gange at fremføre krav om dækning af udgifter til etablering af omfangsdræn med tilhørende brønde. Da omkostninger hertil er ejerskifteforsikringen uvedkommende, kan vi naturligvis ikke tilbyde at betale for den tid, vores kundes rådgiver har anvendt på at gøre kravet gældende over for os.

Da vores kunde ved henvendelsen til Kvalitetsafdelingen bestrider, at vi er berettiget til at fradrage den erstatning på 50.000 kr., som Ankenævnet for Huseftersyn har tilkendt vores kunde for samme forhold, som er anmeldt til ejerskiftesikringen, minder vi om, at dette fradrag tidligere er godkendt af [klagerens rådgiver] på vores kundes vegne. Dette fremgår således blandt andet af [klagerens rådgivers] brev af 3. september 2009, hvor følgende anføres:

9. 78.887

'Min klient har oplyst, at TrygVesta dels har betalt min klient kr. 3.750,00 til dækning af vand- og strømforbrug og dels har betalt … Murerfirma A/S direkte kr. 300.000,00 og endvidere er indforstået med at der i erstatningskravet modregnes kr. 50.000,00 som er udbetalt i erstatning fra Ankenævnet for Huseftersyn'.

Ved e-mail af 10. december 2009 retter vores kunde igen henvendelse til Kvalitetsafdelingen, idet han ikke er tilfreds med afgørelsen herfra. Vores kunde fastholder igen kravet om dækning af omkostninger til etablering af omfangsdræn og tilhørende brønde, ligesom han fastholder, at han ikke har accepteret fradrag af beløbet fra Ankenævnet for Huseftersyn. Endvidere er vores kunde utilfreds med den tilbudte erstatning for rådgiverbistand.

Ovennævnte henvendelse besvares ved vores brev af 11. januar 2010, hvor Kvalitetsafdelingens vurdering fastholdes.

Vurdering
Vi må på baggrund af ovenstående fastholde, at vi ikke kan tilbyde vores kunde dækning til omkostninger forbundet med etablering af omfangsdræn og tilhørende brønde. Dette er i tråd med gældende praksis, jf. eksempelvis kendelse 69.595 og 59.221, som tidligere er fremsendt i kopi til vores kundes rådgiver.

Tilsvarende må vi fastholde, at vi har imødekommet vores kunde mest muligt i relation til omkostninger til teknisk bistand.

I forhold til den udbedring, som er omfattet af forsikringen, kan sagens beskedne kompleksitet ikke bære rådgiveromkostninger udover de tilbudte 40.000 kr. Det er i denne forbindelse værd at bemærke, at en betydelig del af korrespondancen har været forårsaget af rådgiverens manglende vilje til at acceptere, at forhold på grunden, herunder dræn og brønde, ikke dækkes af en ejerskifteforsikring.

Denne kendsgerning, som er baseret på forsikringsbetingelserne og foreliggende praksis, hvortil der er henvist med kendelser fra Ankenævnet for Forsikring, udgør efter vores vurdering ikke en kompleks problemstilling, som kan begrunde yderligere dækning af vores kundes rådgiveromkostninger. Vi beklager, at vores kunde har oplevet, at vi ved afvisning af dette krav på etablering af dræn og brønde har bidraget til at komplicere sagen unødigt.

Hertil kommer, at rådgiverens væsentligste bidrag til sagens oplysning består i indsendelse af kopi af tidligere omtalte kendelse fra Ankenævnet for Huseftersyn. Det er alene på grundlag af denne kendelse, at vi ved brev af 23. juli 2008 beslutter at revurdere den tidligere afgørelse.

Det bemærkes i denne forbindelse, at vi allerede ved brev af 23. juli 2008 advarer vores kundes rådgiver om, at udgifter til juridisk og teknisk bistand ikke er dækket, idet vi anfører følgende:

'Vores kunde har bedt om dækning for udgifter forbundet med juridisk og teknisk assistance i sagen. En klage til Trygs Kvalitetsafdeling kræver ikke juridisk eller teknisk bistand. Vi må derfor desværre meddele, at vi ikke kan imødekomme kravet om dækning for sådanne omkostninger, idet en indsendelse af skønserklæringen og afgørelsen fra Ankenævnet for Huseftersyn ifølge vores vurdering ville have været tilstrækkeligt til at ændre afgørelsen'.

Uagtet dette har vi valgt at yde 40.000 kr. til dækning af rådgiverens honorar i erkendelse af, at rådgiveren i det efterfølgende forløb i nogen grad har været vores kunde behjælpelig i relation til forhold, som rettelig er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring."

Hertil har klageren i brev af 28/9 2010 til nævnet bl.a. bemærket:

"Trygs afvisning af kravet om etablering af omfangsdræn og brønde med henvisning til, at der er tale om forhold uden for bygningen, må i bedste fald anses som værende dybt useriøs. Fakta er, at der er tale om, at Tryg tilsidesætter en ekspertvurdering mht. udbedring af skaden og alene forlader deres vurdering på en af Tryg ansat taksator.

Den af Tryg omtalte skrivelse fra [klagerens rådgiver] dateret 25. august 2008, ses ikke at findes i korrespondancen

Tryg anfører, at deres afgørelse og anerkendelse af erstatningsansvar er truffet på baggrund af Ankenævnet for Huseftersyns kendelse og ikke på baggrund af [klagerens rådgivers] indtræden i sagen - det skal hertil anføres at undertegne argumenterede for at Tryg var erstatningsansvarlig med en identisk argumentation som den, der fremgår af Ankenævnet for Huseftersyns kendelse!

Trygs notering vedr. [klagerens rådgivers] betydelige ressourceforbrug på gentagne gange at fremføre krav om dækning af udgifter til etablering af omfangsdræn med tilhørende brønde, må som flere andre postulater i Trygs skrivelse dateret 9. september 2010 anses som værende usaglige og uden hold i facts.

Den af Ankenævnet for Huseftersyns tilkendte erstatning på kr. 50.000 må anses for værende irrelevant for sagen og dermed opgørelse af erstatningsansvar, idet den tilkendte erstatning er udbetalt fra den byggesagkyndiges ansvarsforsikring, mens ejerskifteforsikringen er en tingskadeforsikring - et forhold der ligeledes er afstemt med Ankenævnet for Huseftersyns jurister.

Tryg anfører selv i korrespondancen, at behandling af klagen ved Ankenævnet for Huseftersyn er ejerskifteforsikringen uvedkommende, hvorfor den tilkendte erstatning naturligvis også må være ejerskifteforsikringen uvedkommende.

Tryg henviser i deres sagsvurdering i skrivelse af 9. september 2010 til gældende praksis i form af et par kendelser - disse findes irrelevante for den foreliggende sag. Tryg anfører ligeledes, at sagens beskedne kompleksitet ikke kan bære rådgiveromkostninger ud over kr. 40.000. Hertil skal det anføres, at Tryg har tilført 'sagen' betydelig kompleksitet, som nærmere beskrevet i undertegnedes oprindelige sagsfremstilling, hvilket har nødvendiggjort betydelig rådgiver involvering med tilhørende sagsomkostninger.

Vurderingen fra Trygs side indeholder et betydeligt element af sagsforvridning, fejl, subjektivitet samt fokusering på et inferiørt forhold - kravet om etablering af omfangsdræn med tilhørende brønde - som pludselig tillægges stor betydning uden hold i sagens faktuelle data.

Undertegnede fastholder erstatningskravet, som beskrevet og veldokumenteret i den oprindelige sagsfremstilling"

Tilbuddet fra … Murerfirma af 22/4 2008 lyder som følger:

11. 78.887

"1. Etablering af vandret fugtspærre i formur 150 mm over terræn.
Der er medregnet 80 lbm. á kr. 750,- kr. 60.000,-

2. Reparation af nedbrudte fuger inkl. fjernelse af belægning og efterfølgende reetablering. Punkt. 2 kan ikke udtages hvis pkt. 3 skal udføres. kr. 53.000,-

3. Etablering af lodret fugtspærre indtil 150 mm over terræn kr. 52.500,-

3. Alternativ
Platon plader dækker mursten under terræn og ca. 20 cm ned af fundament, skønnet 25 nye meter Platan kr. 73.500,-

4. Etablering af omfangsdræn med tilhørende brønde kr. 222.000,-
Der er ikke medregnet evt. pumpebrønde.

5. Byggeplads, skur, materialer og container mm. kr. 28.000,-

Tilbud 1, 2 + 3, 4 og 5 kr. 385.500,-
Tilbud 1, 2 + 3. alternativ, 4 og 5 kr. 416.500,-

Alle priser er ekskl. moms."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**2. Hvad er omfattet af forsikringen**

Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

…

3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen

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

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

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

…

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

…

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

Nævnet udtaler:
Selskabet har udbedret den anmeldte skade på husets sokkel, og nævnet lægger som ubestridt til grund, at der ikke aktuelt foreligger en skade på soklen. Nævnet finder derfor, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at foretage sig yderligere i forbindelse hermed. Den erstatning, klageren er tillagt af Ankenævnet for Huseftersyn, vedrører ifølge skønserklæringen korrekt etablering af platonplader og mindre haveregulering. Der er i stedet valgt en løsning med asfaltpap. Denne løsning indeholder ikke en "mindre haveregulering" bortset fra fjernelse af genetablering af belægning. Erstatningen fra den bygningssagkyndiges ansvarsforsikring dækker således ikke det samme som ejerskifteforsikringen. Nævnet finder derfor, at selskabet ikke har været berettiget til at fratrække det fulde beløb på 50.000 kr. Nævnet finder, at der skønsmæssigt kun kan fratrækkes 25.000 kr. Nævnet finder derfor, at selskabet skal udbetale klageren yderligere 25.000 kr.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at rådgiverens bistand ikke har haft afgørende betydning for selskabets behandling af sagen, hvorfor nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at dække klagerens udgifter hertil ud over de 40.000 kr., som selskabet allerede har anerkendt.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Alm. Brand Forsikring A/S, skal udbetale klageren yderligere 25.000 kr.

Klageren får ikke medhold i den øvrige del af klagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand

13. 78.887

Ovennævnte berigtiges således at det er Tryg Forsikring A/S, der skal udbetale klageren yderligere 25.000 kr.

København, den 20/6 2011

Marianne Højgaard Pedersen
formand