Ankenævnet for Forsikring

902/12

Den 5. november 2012 blev i sag nr. 82.131:

xxxxxxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx x
xxxx 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 med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at anerkende nogle revnedannelser i den forsikrede ejendom som dækningsberettigende skader.

Selskabet har givet tilsagn om at dække udbedring af den først anmeldte revne i ejendommens kælder. Selskabet har afvist at dække de øvrige omtvistede forhold med henvisning til, at klageren ikke har løftet sin bevisbyrde for, at forsikringsbetingelsernes skadebegreb var opfyldt på overtagelsestidspunktet.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1976, blev købt af klageren med overtagelse pr. 14/2 2009. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 12/6 2008. De omtvistede forhold ses ikke at være anmærket i tilstandsrapporten.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 18/2 2012, fremgår bl.a.:

> "1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. …
> Under ejerskifteforsikringen anmeldes revne i kælderydervæg bag vaskemaskine og tørretumbler samt revne i kælderydervæg på modsatte væg og endelig gl. revne som nu er kommet til syne. Det fremgår af bilagsmaterialet samt følgeskrivelse til nærværende klage, udarbejdet af …, hvorfor vi mener, at selskabet bør dække skaderne.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? …
At selskabet dækker reparation af alle revner i fundament og kælder og ikke kun den ene skade, selskabet mener er dækket fejlagtigt."

Sammen med klageskemaet har nævnet modtaget et følgebrev fra klagerens advokat. Af dette brev fremgår bl.a.:

"Grundlæggende er min klient ikke enig i indklagedes begrundelse for afvisning af skaden. Det bemærkes i denne forbindelse, at indklagede delvist har anerkendt de opståede revner i huset. Bevisbyrden for, at det nærliggende byggeri er årsag til revnerne må skulle løftes af indklagede.

Revnerne var tilstede ved overtagelsen af ejendommen og ikke nævnt i tilstandsrapporten, hvorfor ejerskifteforsikringen bør dække skaden."

Selskabet har i brev af 15/3 2012 til nævnet redegjort for sagsforløbet og sin afgørelse således:

"**Kort sagsfremstilling**
Den 14. september 2009 eller 7 måneder efter overtagelsen anmelder vores kunde telefonisk, at der er konstateret revner i kældervæg, og vi besigtiger forholdet den 17. september 2009.

På baggrund af denne besigtigelse skriver vi den 28. september 2009 til kunden. Af dette brev fremgår det blandt andet, at vi ikke har fundet dokumentation for, at forholdet var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Den 16. november sender vores kunde en e-mail, hvor kunden oplyser, at revnen skulle være konstateret tilbage i maj måned; men at kunden grundet diverse forhold ikke anmeldte den på det tidspunkt. Sammen med denne mail fulgte billeddokumentation, samt kopi af udtalelse fra Akademiingeniør ...

Af denne udtalelse fremgår det blandt andet, at *'det er sandsynligt, at revnedannelsen i kældervæggen er opstået som følge af de omfattende byggearbejder i det nærliggende nybyggeri. Dette underbygges af, at revnedannelsen ikke har været konstateret under udarbejdelsen af tilstandsrapporten for bygningen.'*

Vores taksator skriver herefter den 18. november 2009 til kunden, hvor han accepterer dækningen af revnen i kælderen, og den 29. december 2009 betaler vi erstatning for ingeniørens udtalelse.

Den 02. maj 2010 modtager vi en e-mail fra kunden med forslag omkring yderligere undersøgelser af ejendommen, herunder undersøgelser af, om drænet fungerer, at kloakken fungerer, samt en nærmere jordbundsundersøgelse.

Denne e-mail besvares den 17. maj, hvor vi oplyser, at undersøgelserne omkring dræn og kloak er en god ide, men oplyser samtidig, at hvis der er problemer med kloakken skal dette anmeldes til Villaforsikringen, samt at problemer med dræn ikke er omfattet af forsikringen.

Dagen efter modtager vi en mail, hvor kunden spørger til undersøgelsesomkostningerne, samt forespørger vedrørende udbedring med Uretek.

Denne mail besvarer vi den 18. maj 2010, hvor vi indirekte henleder kundens opmærksomhed på, at kunden har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Samme dag meddeler kunde, at han ikke agter at gennemføre de nævnte undersøgelser, da det eventuelt kan dokumenteres, at forholdet er opstået efter overtagelsen af ejendommen.

Denne e-mail besvarer vi den 28. maj 2010, hvor vi fastholder, at der er givet dækningstilsagn til den ene revne i kældervæggen, at yderligere undersøgelser næppe vil bibringe sagen yderligere i forhold til denne revne, samt at kunden naturligvis er berettiget til at foretage yderligere undersøgelser for egen regning og risiko.

Denne e-mail besvarer kunden den 31. maj 2010, hvor kunden blandt andet oplyser, at revnen i kælderen netop skulle være opstået grundet drænproblemer, men vores kunde ønsker fortsat ikke foretage yderligere undersøgelser; men forbeholder sig ret til at vende tilbage, hvis der opstår revner efter udbedringen af den pågældende revne.

Denne e-mail besvares den 18. juni 2010, hvor vi oplyser, at det virker usandsynligt, at der efter 34 år pludselig skulle opstå sætningsproblemer, medmindre det kan henføres til nybyggeriet i nærheden af kundens ejendom. Det er derfor vores opfattelse at en geoteknisk undersøgelse ikke vil bringe nye oplysninger i sagen. Med hensyn til dræn og kloakundersøgelserne fastholdtes det tidligere anførte.

Den 1. juli 2010 modtager vi en e-mail fra entreprenør …, hvor entreprenøren blandt andet påpeger, at der kan være sket grundvandssænkning.

Denne e-mail besvarer vi den 14. juli 2010, hvor vi på ny henviser til nybyggeriet, samt gør opmærksom på, at kunden naturligvis er velkommen til at lade foretage jordbundsundersøgelser, for egen regning og risiko.

Den 15. juli 2010 sender kunden en e-mail og oplyser, at der vil blive indhentet tilbud på udbedringen, og den 16. juli 2010 modtager vi en mail, hvor entreprenør … fremsætter sin vurdering af udbedringsmetoden, idet entreprenøren dog gør opmærksom på, at han ikke har set revnen udvendigt.

Samme dag meddeler vi via e-mail, at vi har indhentet alternativt udbedringsforslag fra en håndværker, hvilket kunden besvarer samme dag; men samtidig henleder opmærksomhed på, at der ligeledes er konstateret revner i fliser på badeværelset. Denne henvendelse besvares samme dag.

Den 19. september 2010 modtager vi tilbud på udbedringen, og den 28. september 2010 sender vi dette tilbud, samt vores accept af samme til kunden.

Samme dag sender kunden en e-mail, hvor der spørges til fliserne, såfremt disse ikke kan anskaffes længere, endvidere oplyser kunden, at der nu skulle være konstateret en yderligere revnedannelse.

Den 1. november 2010 gennemgår vores taksator sagen igen, og sender en e-mail til kunden, hvor vi oplyser, at det er en fejl, at vi har anerkendt revnerne, idet det i henhold til kunden

egen rådgiver ikke er dokumenteret, at forholdet var til stede ved overtagelsen, samt at revnedannelserne formentligt skyldes nybyggeriet i nærheden.

Dog meddeler taksatoren, at vi naturligvis står ved det dækningstilsagn, som tidligere er givet. Denne e-mail besvarer kunden delvist den 2. november 2010.

Den 9. november 2010 modtager vi en ny e-mail hvor vores kunde redegør for den opfattelse som kunden har af sagen.

Denne e-mail besvarer vi ved brev af 24. november, hvor vi ikke tilbagetrækker den tidligere accepterede udbedring; men påpeger samtidig, at det efter vores opfattelse ikke er dokumenteret, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen. Samtidig henleder vi kunden opmærksomhed på bevisbyrdereglerne i Forsikringsaftalelovens § 22.

Den 6. december 2010 modtager vi en ny e-mail fra kunden, og denne e-mail besvarer vi ved brev af 31. januar 2011. I dette brev gennemgår vi sagen på ny; men må fastholde de tidligere trufne afgørelser.

Dette brev besvarer vores kunde ved e-mail den 13. marts 2011, i dette brev anfører vores kunde, at arbejdet med nybyggeriet var påbegyndt forud for hans overtagelse af ejendommen, hvorfor kunden ikke mener at dette byggeri kan have medført revnedannelserne i ejendommen.

Denne henvendelse besvarer vi den 6. april, hvor vi blandt andet oplyser, at i henhold til kommunens bygningsinspektør skulle udstykningen først være foretaget den 15. januar 2009, og henset til, at kunden overtog ejendommen i februar 2009 vil byggeriet først være påbegyndt efter overtagelsen af ejendommen, ligesom byggeriet fortsat pågår.

På baggrund af dette brev stiller kunden en række spørgsmål den 18. maj 2011, og disse besvares den 27. maj 2011.

Den 6. juni 2011 sender vores kunde en mail med vedhæftede fotos fra Bygherrens hjemmeside, og denne henvendelse besvares ved brev af 1. juli 2011.

Herefter modtager vi den 2. september 2011 en henvendelse fra kunden advokat, og denne henvendelse besvarer vi den 8. oktober 2011, hvorefter kundens advokat indbringer sagen for Ankenævnet for forsikring.

…

Bygningen
Der er tale om et traditionelt opført ejendom fra 1976.

Tilstandsrapport.
Der er ingen anmærkninger i tilstandsrapporten vedrørende de anførte revnedannelser.

Ingen relevante oplysninger i Købsaftalen.

Argumentation
Vores kunde overtager ejendommen den 14. februar 2009, og anmelder til os den 14. september 2009, at der er konstateret revnedannelser i ejendommen.

Sagens problemstilling er reelt, om forholdet var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen; samt hvem der har bevisbyrden for, at forholdet var til stede ved overtagelsen.

I henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 er det forsikringstageren, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, og henset til, at det er en forudsætning for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen, påhviler denne bevisbyrde kunden.

Som nævnt ovenfor anmeldes forholdet til os 7 måneder efter overtagelsen, og det er fortsat vores opfattelse, at kunden ikke har løftet sin bevisbyrde for, at revnedannelserne var konstateret før denne dato.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at følgende fremgår af betingelsernes pkt. 8: 'Konstateres der skade og/eller andre fysiske forhold, som nævnt under afsnit 3 eller 5, skal anmeldelse straks ske til Tryg.'

Vores kunde har i korrespondancen oplyst, at revnerne skulle være konstateret i april /maj 2009; men at kunden af diverse årsager ikke anmeldte revnerne før september 2009, eller 4 - 5 måneder efter kunden havde konstateret disse revner.

Idet det af betingelserne klart fremgår, at anmeldelsen straks skal ske til os, er det vores opfattelse at eventuel bevistvivl om, hvornår revnerne er konstateret må komme vores kunde til last. Vi finder det således ikke dokumenteret, at revnerne er konstateret før end september 2009.

De første revner, der blev anmeldt var revnedannelse ved en faldstamme og revnerne gik ind i nogle blå vægfliser. Revnen er så markant i sit udseende, at en bygningssagkyndig ikke kan have undgået at konstatere den i forbindelse med sin gennemgang af ejendommen. Imidlertid er der ikke i tilstandsrapporten anmærkninger omkring denne revne.

Kundens egen rådgiver oplyser i sin rapport af 9. november 2009 at, det er vanskeligt at tidsfæste revnens opståen; men ved at betragte det yderste af pudslaget og maling på indervæggen, kan der ikke konstateres snavs eller maling i revnen, ligesom der ikke kunne konstateres fugt, hvorfor revnen er af nyere dato.

Der er ikke foretaget terrænarbejde udvendigt omkring ejendommen på grunden, som kan være årsag til revnedannelsen.

Rådgiveren konkluderer derfor, at det er sandsynligt, at revnedannelsen er opstået som følge af de omfattende byggearbejder, der foregår pa det gamle teglværk, der ligger mindre end 500 meter fra kundens grund.

Via kommunens oplysninger på Weblager.dk kan det blandt andet konstateres, at der var søgt om udstykningstilladelse på … den 22. december 2008, samt at flere af de nyopførte ejendomme på … først er anmodet registreret hos kommunen den 18. januar 2010.

Det kan endvidere konstateres, at vores kunde i marts 2011 har haft rettet henvendelse til kommunen vedrørende byggeriet, herunder spørgsmål omkring grundvandssænkning.

Af vores kundes redegørelse i klagen til Ankenævnet er det endvidere oplyst, at kunden efter overtagelsen af ejendommen har kunnet konstatere, at der fortsat blev arbejdet på grunden, herunder sætter kunden spørgsmålstegn ved kommunens besvarelse af henvendelsen, idet kunden har konstateret, at der ledes væsentlige mængder vand bort fra byggeriet.

Det er vores opfattelse, at en ejendom efter at have stået i 34 år generelt ikke pludseligt begynder at sætte sig, medmindre der er andre udefrakommende påvirkninger af ejendommes stabilitet.

Det er således fortsat vores opfattelse, at vores kunde ikke har løftet sin bevisbyrde for, at der generelt er tale om sætningsrevner. Selv hvis det måtte vise sig, at der er tale om generel sætninger, finder vi det ikke dokumenteret, at årsagen til disse var til stede ved kundens overtagelse af ejendommen.

Henset til, at der ikke er omtalt revner i de blå fliser i kælderen, at forholdet først anmeldes 7 måneder efter overtagelsen, Akademiingeniør … kommentarer, samt det faktum, at der efter kunden overtagelse af ejendommen er påbegyndt byggeri og tilsyneladende fortsat pågår byggeri på nabogrunden, er det endvidere vores opfattelse, at kunden ikke har løftet sin bevisbyrde for, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Vores kunde oplyser på baggrund af anbefalinger fra diverse entreprenører, at der bør foretages undersøgelser af dræn, kloakker, samt om der generelt er funderingsproblemer ved ejendommen.

Det er fortsat vores opfattelse, ikke mindst under hensyntagen til revnetyperne, samt at der pågår byggeri i nærheden, og at ejendommen har eksisteret i mere end 34 år uden nævneværdige funderingsproblemer, at der ikke er dokumentation for, at der skulle være problemer med funderingen af ejendommen.

Hvis det fortsat er kundes opfattelse, at der er problemer omkring funderingen må kunden fremsende dokumentation herfor. Eventuelle udgifter i den forbindelse vil som udgangspunkt være kundens; men hvis det skulle vise sig, at der er funderingsproblemer med ejendommen, samt at disse ikke skyldes grundvandssænkning eller lignende fra nybyggeriet, vil omkostningerne indgå i erstatningsopgørelsen.

Imidlertid bliver vi nødt til at gøre opmærksom på, at eventuelle nye revnedannelser som følge af eventuelle funderingsproblemer ikke kan forventes dækket, idet vi henviser til betingelsernes pkt. 4.9.

Ud fra de foreliggende oplysninger kan det ikke konstateres, om vores kunde har haft rettet henvendelse til bygherren af nybyggeriet for at rette sit krav mod denne. Kunden opfordres til at fremlægge dokumentation for, om en sådan henvendelse har fundet sted, og i givet fald, hvilke reaktioner denne henvendelse har medført.

Skorstenen
I brev af 2. september 2011 anmelder kundens advokat et nyt forhold omkring skorstenen på ejendommen dvs. næsten 2 år og 7 måneder efter overtagelsen. Den 2. december 2012 modtager vi kopi af tilbud på udbedringen af skorstenen og den 14. december modtager vi fotos af skorstenen.

Der er tale om den oprindelige skorsten, og det er vores opfattelse ud fra det foreliggende, at skorstenen ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende skorstene af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand

Det er således vores vurdering, at revnedannelserne/nedbrydningen af skorstenspiben er udtryk for slid/ælde/udløb af forventelig levetid.

Vi finder derfor ikke, at de konstaterede forhold ved skorstenspiben, der på overtagelsesdagen den 12. februar 2009 udgjorde en skade/nærliggende risiko for skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Derved er skadebegrebet i henhold til forsikringsbetingelsernes afsnit 3 ikke opfyldt.

Skorstene er generelt mere udsat end andre del af ejendommens murværk, dels grundet placeringen, og dels grundet opvarmning og nedkøling i forbindelse med anvendelsen af skorstenen. Det er derfor ikke usædvanlig, at ældre skorstene fremstår med revnede fuger og andre nedbrydninger. Udbedringen af sådanne forhold er en del af den almindelige vedligeholdelse af ejendommen.

Hvis Ankenævnet måtte finde, at forholdet omkring skorstenen udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand er det vores opfattelse, at der grundet slid og ælde skal ske en væsentlig nedskrivning af erstatningen.

Ud fra en konkret vurdering bør denne nedskrivning grundet slid og ælde minimum udgøre 80%.

Vi skal i denne forbindelse henlede Ankenævnets opmærksomhed på kendelsen nr. 74.843, der efter vores opfattelse må have præjudiciel betydning i denne del af sagen."

Herefter har klagerens advokat i brev af 23/4 2011 til nævnet anført:

"Der er enighed om, at sagens problemstilling er om forholdene var tilstede ved mine klienters overtagelse af ejendommen. Det faktum, at der kan konstateres udbedring af tidligere ejer må alt andet lige betyde, at revnedannelserne har været tilstede før mine klienters overtagelse af ejendommen. Indklagede har da også bevilget delvis dækning, som det fremgår af sagen. Bevisbyrden er derfor løftet af mine klienter. Det må komme indklagede til last, at revnerne med sikkerhed har været der også under den tidligere ejer. Derfor bør bevisbyrden for eventuelle udviklingsskader ligge hos indklagede.

Helt overordnet set ligger mange af de væsentligste revner der er i fundamentet i dag, i samme linje og/eller forsøgt udbedret af den tidligere ejer.

Der vedlægges kommentarer min klient har haft til det af indklagede fremførte i skrivelse af 15. marts 2012.

Vedrørende skorstenen henvises der til min klients bemærkninger herom."

Af det vedlagte dokument med klagerens kommentarer til selskabets brev af 15/3 2012 fremgår:

"TRYG angiver i tredje afsnit, at *'forsikringen er tegnet på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet 12.december 2008'.* Denne er fra 12.06.2008 - hvilket ikke er uvæsentligt.

I denne står intet nævnt om:

- revner bag faldstamme
- problemer med sortfarvet skorsten. Denne farve kommer pga. skorstenspiben er knækket. Billedet på forsiden af salgsfremstillingen viser klart en sortfarvet skorsten

- konstruktionsfejl på topafslutning på skorsten, der er bagfald således vandet løber 'ind' og ikke ud af skorstenen
- forkert hældning på tagrender
- forkert hældning på badeværelsesgulvet - vandet løber væk fra nærmeste afløb.
- forkert hældning på flisebelægning på vest side af hus. Regnvand løber ind mod huset... og det er lige hvor revnen i modsatte kælder væg er.
- Afslutningstegn / toptegl (skiffertegl) på støttemure ligger løst.
- defekt kogeplade
- defekt frysedel i køleskabet
- ulovlig eltavle

Generelt fremstilles jeg som et 'smøl' idet der eksplicit angives at jeg er sen til at give svar. Korrekt er, at det er TRYG der burde dømmes for 'nøl'. Hvilket som hovedregel står i TRYG's svar på næsten alt.

Det er korrekt at jeg opdager skaden bag faldstammen april/maj 2009, men grundet det forhold at jeg allerede have en entreprenør gående som udbedrede en skade, hvor det udstøbte i det runde hul i entre gulvet var revnet, denne skade dækkede TRYG uden spørgsmål. Måske grundet at det var noget den tidligere ejer havde udført ifm. etablering af elevator.?

Jeg havde telefonisk kontakt til TRYG i anden anledning, hvor jeg omtalte denne nye skade. Det var bare som om at de ikke rigtigt forstod hvad jeg oplyste. I min naivitet havde jeg ligeledes klart den opfattelse at årsagen til den anden skade var den samme som til den første skade. Jeg havde derfor ikke hastværk med at komme videre med udbedring af denne fordi jeg kunne se at udbedring af den første skade var mere besværlig end først antaget. Efter følgende, igen telefonisk, blev jeg gjort opmærksom på at det var en 'anden skade' hvorfor jeg skulle fortage en ny skadesanmeldelse. Jeg ventede derfor med, grundet ferie etc. på begge sider, først at anmelde skaden efter sommerferien. Der var tillige økonomiske årsager da jeg kunne se at TYRG havde givet tilsagn på ca. kr. 18.000. Med den fremdrift der var, havde jeg en begrundet frygt og jeg fik en slutfaktura på ca. 45.000 fra entreprenøren. Jeg ønskede derfor at have ro på så jeg kunne samle mig om en skadesudbedring af gangen.

Den 24. november fremsender TRYG en redegørelse for hvorfor de giver accept på dækning af revnen bag faldstammen - hvorfor er samme begrundelse ikke tilfældet med revnen i modsatte side???

Side 2, 1. afsnit.

TRYG referer at jeg har fremsendt forslag om yderligere undersøgelser. Dette er ikke korrekt. Det er min entreprenør som jeg har fået tilbud fra. Han angiver at det vil være 'spil' af penge hvis vi alene behandler symptomerne og ikke finder årsagen. Han forslår derfor at undersøge om dræn og kloak fungerer samt en jordbundsundersøgelse.

Side 2, 3. afsnit.

Jeg mener at jeg talte telefonisk med TRYG og det gik på dækning og ansvar af undersøgelser samt en forespørgsel vedrørende Uretek som jeg havde læst om i en artikel kunne gøre underværker med synkende fundamenter. TRYG oplyste at jeg havde alle udgifterne til de eventuelle undersøgelser, uanset hvad de udviste. Uretek gav TRYG en dårlig kritik.

Side 2, 5. afsnit:

Dette var alene et tænkt eksempel på et evt. udfald. Såfremt en undersøgelse ikke gav endegyldig klarhed over årsagen, kunne TRYG stadig afvise skaden. I værst tænkeligt scenarie kunne det vise sig at undersøgelserne viste at skaden var sket 2 minutter efter jeg har overtaget ejendommen, Hvorfor jeg selv skulle dække undersøgelsen, omkostningen med udbedringen og at TRYG med betingelserne i hånden kunne frafalde den første accept på skadesudbedring. Det kunne være sjovt at selv være årsag til 'lussingen' dette ønskede jeg ikke at sætte mig i.

I det efterfølgende afsnit angiver TRYG selv samme tiltro til resultat til evt. yderligere undersøgelser.

Side 2, 8. afsnit.

Her giver TRYG mig medhold i mine ovennævnte antagelser.

'CITAT fra mail af den 18. juni 2010'

[Klager]

Undskyld den sene tilbagemelding.

Vedr. undersøgelser af dræn og afløbsledninger henvises til mail fra … 28.05.2010 kl. 8.22.

Tryg har accepteret at dække den opståede revne. Hvordan den er opstået vides ikke. Sandsynligheden for at de geotekniske forhold pludselig ændrer sig efter at huset har stået solidt i 34 vil efter min vurdering være meget lille. Der er nok snarere tale om at forholdet er opstået i forbindelse med bygning af de nye huse lige i nærheden som du selv omtaler. Principielt bør den bygherre der har bygget disse huse have tegnet en forsikring, der dækker evt. skader på de omkringliggende huse, men det kan være en vanskelig bevisbyrde der skal løftes af dig.

Efter min vurdering vil en undersøgelse af et geoteknikfirma derfor ikke føre til nogen anden konklusion, men det er naturligvis helt op til dig, ligesom det er dig der skal afholde de dermed forbundne udgifter.

Venlig hilsen

Tryg (Embedded image moved to file: pice9277.gif)Tryg
...
'CITAT slut'

Side 2, 8. afsnit.

Helt rigtigt. For at kunne påvise en ændring, skal der foreligge en reference måling foretaget før byggeriets igangsætning/dræning - denne foreligger ikke. Således kan en undersøgelse alene sige noget om forholdene 'her & nu'.

Side 2, 9. afsnit.

Min entreprenør påpeger at årsagen eventuelt kan findes i nybyggeriet.

Side 2, 12. og 13. afsnit.

Der er ikke revner i fliser, alene i fugen.

Det skal nævnes at jeg må 'trække' tilbuddet ud af TRYG. De kan ikke finde det og er ikke sikker på om det er fremsendt eller ej.

Side 3, 1. afsnit

Revnen på modsatte side er oplyst telefonisk til TRYG. Her får jeg oplyst at 'der finder vi ud af' 10-15 minutter senere får jeg en mail hvor alt afvises og det angives at første accept var en fejl.

Side 3, 8 afsnit.

Helt forkert opfattet fra TRYGs side. Uforståeligt TRYG angiver tillige at byggeriet først kom til efter jeg har overtaget ejendommen, hvorfor de Afviser.??? Jeg kan ikke finde den nævnte mail.

Det er netop det forhold at det nærliggende byggeri har påvirket området, dels ved forhold som min bygningssagkyndige angiver i årsag til skadespåvirkninger. Samt det forhold at grundvandet er et væsentligt element til støtten af mit hus.

Min påstand er som angivet ovenfor samt herudover at entreprenøren under byggeriet har fjernet grundvandet for at kunne etablere p-kælderen under et af de nye huse. Dette har entreprenøren foretaget tidligt i processen for at kunne arbejde. Hvilket er klart før jeg har overtaget ejendommen.

Side 5, 1. afsnit

Se tidligere --- det er måske ikke så godt at angive disse - jeg skal jo anmelde skaderne asap. Hvilket jeg ikke har gjort idet alt afvises uden grund.

Side 5, 3. afsnit

500 meter er vist en overdrivelse. Der er under 100 meter hen til vejen hvor de massive jordtransporter er foretaget. Ca. 240 meter til det fjerneste punkt for nybyggeriet - ca. 1/2 af hvad TRYG oplyser.

Side 5, 4. afsnit

Det er under opførelsen skaden er sket, hvorfor det alene er spørgsmål om hvornår der er drænet/bygget på arealet.

Side 5, 5. afsnit

Korrekt - se ovenstående.

Side 5, 7. afsnit

Enig - nu forholder det sig bare således at de revner der er forsøgt udbedret igen er gået op. Tillige er der et massivt antal små revner der er tilkommet efter overtagelsen som langt hen af vejer er forsøgt skjult med en gang maling inden tilstandsrapportens udfærdigelse.

Revnen i midten af huset (min. 4 stk.) er en revne der er forsøgt udbedret af den tidligere ejer, hvorfor udbedringen er dækningsberettiget jf. betingelserne. Selv dette afvises idet jeg ikke har påvist at skaden er sket før jeg har overtaget ejendommen. Det må da være bevis nok at den tidligere ejer har forsøgt at udbedre denne, hvilket også er tilfældet med skorstenen.

Skorstenen - tja hvad kan jeg sige. TRYG omtalte tidligere alene piben. Nu har de om ikke andet taget hele skorstenen med. Hvis de mener at en skorsten af den alder som min har alene er et udtryk for slid/ælde/udløb af forventelig levetid, syntes jeg at de anstændigvis skal gøre opmærksom på dette inden tegnelsen af ejerskifteforsikringen. Samme argumentation kan TRYG jo benytte på resten af huset tillige...Hvorfor dælen skal jeg så i det hele taget tegne en ejerskifteforsikring???

At der er udført reparationer på fejlkonstruktioner forholder TRYG sig ikke til. Den bygningssagkyndige der har udarbejdet tilstandsvurderingen burde have angivet at der var fejl på/i skorstenen, specielt når TRYG benytter denne som grundlag for ejerskifteforsikringen. De må således være TRYGs risiko og ansvar og ikke 'den lille mand på gulvet' der har tegnet en forsikring for netop at undgå ubehagelige overraskelser.

Side 6, x. afsnit

Korrekt, jeg har ikke haft kontakt til entreprenøren. Hvis jeg ikke kan overbevise min ejerskifteforsikring om at der er en dækningsberettiget skade, hvorledes forventer/tror TRYG så udfaldet er med en entreprenør..."

Efterfølgende har selskabet i brev af 21/6 2012 til nævnet bemærket:

"Hermed bekræftes modtagelsen af Ankenævnets brev af 24. april 2012 bilagt kopi af vores kundes og dennes advokats seneste breve i sagen.

Brevene indeholder ikke nye oplysninger eller dokumentationer, der kan give anledning til en ændret opfattelse af sagen.

Indledningsvis vil vi medgive, at tilstandsrapporten er udarbejdet den 12. juni 2008; men det ændrer efter vores opfattelse ikke på, at kunden ikke har løftet sin bevisbyrde for, at forholdet var til stede ved kundens overtagelse af ejendommen.

Vi må endvidere fastholde, at det vores kunde oplever på ejendommen, i overensstemmelse med kundens opfattelse, må begrundes i det omfattende arbejde, der udføres tæt på kundens ejendom.

Uden dermed at have taget stilling til ansvarsproblematikken i sagen skal vi for god ordens skyld henlede vores kundes advokats opmærksomhed på Højesterets dommene gengivet i Ufr. 68.84/2 H og 83.714/2 H."

Nævnet har fået forelagt sagens omfattende bilagsmateriale, herunder bl.a. diverse fotos samt udtalelse af 9/11 2009 fra akademiingeniør og udtalelse af 1/7 2010 fra entreprenør.

12. 82.131

Af akademiingeniørens udtalelse af 9/11 2009 fremgår:

"Jeg har besigtiget ovennævnte ejendom med henblik på at undersøge og beskrive en registreret revnedannelse kælderydervæg, hvornår revnerne er opstået, samt hvorledes revnerne er opstået.

Den besigtigede revne er konstateret i østfacaden, indvendigt i vaskerum fra ejendommens syd-østlige hjørne
Revnen er synlig på kældervæggens udvendige side fra terræn og standser ca. 10-12 skifter oppe i murværket.
Indvendig kælder er revnen synlig fra opkant ved kældergulvet for vaskemaskine indtil en gennemgående udsparing for rør gennem kældervæggen i ca. 1,4 m højde over gulvniveau.
Revnen formodes at være gennemgående i hele kældervæggens tykkelse, idet den kan observeres både udvendig og indvendig.
Revnen forløber stort set lodret og er op til 1 mm bred.

Revnen er ved første øjekast ikke umiddelbart til at få øje på.
Udvendigt er revnen skjult bag beplantning op ad facaden, og revnen er ikke synlig, og indvendigt er revnen skjult bag et afløbsrør, der er indpakket i isolering/isogena, og samtidigt placeret bag en opstilling med vaskemaskine og tørretumbler.

Det er vanskeligt at stadfæste tidspunktet for revnens opståen, men ved at betragt det yderste at pudslaget og malingen på indervæggen, kan der ikke konstateres snavs eller maling inde i revnen, og der kan ikke konstateres fugt, hvorfor revnen derfor formodes at være af relativ ny dato.
Der er ikke tegn på, at der har været foretaget terrænarbejder udvendigt omkring ejendommen på grunden som kan være årsag til revnedannelsen i kældervæggen

På nabogrundene mod syd ved det gamle teglværk er der nyopført to nye rækkehus bebyggelser.
Under opførelsen af de nye byggerier må det formodes, at de omkringliggende grunde er blevet belastet af ikke ubetydelige bevægelser fra rømning af muld, pæleramning samt den omfattende transport af jord, fyldmaterialer, betonelementer og byggematerialer med store vogntog og gravemaskiner.

Det er sandsynligt, at revnedannelsen i kælderydervæggen er opstået som følge af de omfattende byggearbejder i det nærliggende nybyggeri.
Dette underbygges af, at revnedannelsen ikke har været konstateret under udarbejdelsen af tilstandsrapporten for bygningen. Revnedannelsen må derfor være opstået i tiden mellem udarbejdelse af tilstandsrapporten d. 12 06-2008 og tidspunktet for opdagelse af revnen, som er anmeldt til forsikringen d 14.09-2009.
Det anbefales, al der snarest foretages en udbedring af skaden for at sikre, at der ikke på sigt trænger fugt gennem ydervæggen.
Fugt kan give dårligt indeklima og give anledning til fugt og frostskader."

Af entreprenørens udtalelse af 1/7 2010 fremgår:

"[Klager] har bedt mig se på skaderne, og jeg har også gjort mig nogle betragtninger om skaderne og deres årsager.
Generelt må en bygnings stabilitet ikke være afhængt af i hvilket niveau grundvandet står, der skal altid funderes på bæredygtigt lag, så hvis sætningerne er opstået pga. dræning og dermed et lavere grundvands niveau, må det ikke have indflydelse på bygningen.

13. 82.131

Det man kan konstatere er at der er revner i kælder væggene i begge sider af huset, nærmest som om det er knækket ved at huset i den ene eller anden ende har sat sig, og hvis sætningerne er opstået ved sænkning af grundvandet andet sted i byen, skyldes sætningen at der forefindes sætning givende lag under fundamentet, og så er det et forhold forsikringen skal dække da det er en fejl konstruktion eller mangelfuldt arbejde.
Jeg vil fortsat anbefale forsikringsselskabet at få foretaget et par jordbunds prøver, om ikke andet for at afvise ovennævnte teori."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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.

Bemærk
Forsikringen omfatter alene skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.
…
4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
...
4.9
Skader, der er opstået efter, at udbedring af en tilsvarende skade er blevet dækket, hvis sikrede i forbindelse hermed var blevet gjort opmærksom på, at en tilsvarende skade kunne opstå igen, hvis årsagen til skaden ikke blev udbedret eller fjernet.
…
8 Anmeldelse af skade og/eller andre fysiske forhold
Konstateres der skade og/eller andre fysiske forhold, som nævnt under afsnit 3 eller 5, skal anmeldelse straks ske til Tryg."

Nævnet udtaler:

Nævnet bemærker, at det efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler sikrede at godtgøre, at der er indtrådt en dækningsberettigende forsikringsbegivenhed.

14. 82.131

Efter sin gennemgang af parterne indlæg og de fremlagte bilag finder nævnet det ikke godtgjort af klageren, at et eller flere af de omtvistede forhold på overtagelsestidspunktet opfyldte ejerskifteforsikringens skadebegreb. På det foreliggende grundlag kan nævnet derfor ikke kritisere selskabets afgørelse.

Dette udelukker dog ikke, at en nærmere bevisførelse ved en domstol vedrørende sagens faktiske omstændigheder vil kunne føre til et andet resultat.

Med det anførte forbehold, og idet nævnet har bemærket sig, at selskabet har givet tilsagn om at dække udbedring af den først anmeldte revne i kælderen,

b e s t e m m e s :

Klageren får ikke medhold.

Poul Sørensen