910/13

Den 4. marts 2013 blev i sag nr. 82.812:

xxxxxxxxxx xxxx xxxxxx
xxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

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 basisdækning i Tryg Forsikring A/S. Han klager over selskabets afvisning af at dække to forhold vedrørende henholdsvis sætningsskader og afdækning af murkrone. Endvidere klages der over den tilbudte erstatning for et anmeldt forhold vedrørende en terrasse/havemur.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for de to forhold vedrørende sætningsskader og afdækning af murkrone under henvisning til, at disse forhold ikke opfylder forsikringsbetingelsernes skadebegreb. For så vidt angår erstatningen for forholdet vedrørende terrassen/havemuren gør selskabet gældende, at det har opfyldt de retlige forpligtelser.

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus opført i 1947 med en tilbygning fra 1986. Ejendommen blev købt af klageren med overtagelse den 15/6 2010. Ejerskifteforsikringen, der trådte i kraft på overtagelsesdagen, blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 19/1 2010.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**

2. 82.812

A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Hårrevne i sokkel ved kældertrappen
	1.3 Udvendige trapper	K1	Granitbelægning på hovedtrappen er delvist løs og med pudsafskalning på trappevangen
	2. Kældre/krybekældre/terrændæk		
	2.2 Vægge	K1	Fugtgennemslag på kælderydervægge Note: Gennemslaget er indenfor det normale
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Lodret hårrevne i facade ved kældertrappe
		K1	Hårrevner og puds, som har mistet vedhæftning til underlaget på udvendig kældervæg ved trappen
	3.3 Læmure	K1	Revner i terrassens læmure

…
Karakterer:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader"

Af købsaftalen fremgår bl.a.:

"**16. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår**
…
Køber har fået et prisnedslag på kr. 795.000, i forhold til udbudsprisen grundet lejlighedens og ejendommens stand."

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 28/6 2012, fremgår bl.a.:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Vi vil gerne klage over 3 afgørelser:

1- Sætningsskader i huset
2- Afdækning på murkrone
3- Terræn

Vedrørende sætningsskader:
Vi opdagede under sommeren 2011, at døren til soveværelse ikke kan lukkes. Ved nærmere undersøgelse af en sagkyndig blev vi gjort opmærksomme på, at der findes flere sætningsskader i huset. Disse skader kan ses såvel indvendig som udvendig. Her skal der gøres opmærksom på, at disse skader var helt nye for os, for der stod ingenting i tilstandsrapporten. Skaderne blev besigtiget af Trygs taksator, som vurderer, at 'forholdet ikke vurderes, at nedsætte ejendommens værdi eller brugbarhed nævneværdigt eller give risiko for skader på ejendommen. Videre skriver selskabet, at skaderne ikke er dækket af forsikring'.
Dette forstår vi simpelthen ikke. Disse skader slet ikke er nævnte i tilstandsrapporten, og det er vores klare opfattelse efter at tale med flere sagkyndige folk samt ejendomsmæglere, at de

nedsætter ejendommens værdi betydeligt. Det vil koste alene at undersøge skaderne omkring 20.000,- til 30.000,- kr. Vi har selvfølgelig klaget afgørelsen til Trygs kvalitets afdeling, men de bekræfter bare afgørelsen.

Vedrørende afdækning på murkrone
Kort efter vi flyttede ind i vores hus i efteråret 2010 opdagede vi, at facaden mod syd havde store pudsskader. Disse blev meldt til forsikring, som dækkede skaderne ifølge ejerskifteforsikring. Mureren, som reparerede facaden, gjorde os opmærksomme på, at facaden havde fået skade pga. at afdækningen på murkronen er ulovlig bygget. Vi har siden hen konstateret, at facaden rundt om hele tilbygning har fået små som store reparationer. Her behandler man symptomerne og ikke hovedårsagen. Dette forhold er besigtiget af Trygs taksator den 15.12.2011. Trygs taksator skriver i sit svar, at forholdet ikke vurderes at udgøre en nærliggende risiko for skade. Han skriver videre, at konstruktionen er fra 1988, og der er ikke tegn på skader, der kan henføres til afdækningen. Her er vi igen lodret uenige med Trygs vurdering, da vi mener, at der findes direkte forbindelse mellem den ulovlig byggede afdækning samt de mange skader på facaden. Dette forhold er selvfølgelig også meldt til Trygs kvalitetsafdeling, men igen bekræfter de bare afgørelsen.

Vedrørende terræn
Vi har under sommeren 2011 haft store problemer med fugt og råddenskab i kælderen. Vi bestilte en entreprenør til at kigge på sagen. Her blev der konstateret, at terrassen er bygget over sokkelkant. Dette forhold leder regnvandet gennem muren til kælderen og ikke væk fra huset. Igen meldte vi skaden til forsikring, som ville, at vi selv skulle indhente et tilbud på udbedring. Vi har indhentet et tilbud, som Tryg ikke har accepteret og vil selv skaffe et andet tilbud. Trygs egne folk har været hjemme hos os og givet et tilbud på sænkning af terrassen, men de enten ikke vil genopføre havemuren (en halv mur rundt om terrassen) eller også vil de sænke terrassen til sokkelniveau uden at sænke havemuren med. Dette kan vi ikke acceptere. Vi ønsker, at både terrassen samt havemuren bliver sænket samtidigt. Dette har også været igennem kvalitetsafdelingen, som bare bekræfter Trygs afgørelse.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)
1- Tryg godkender sætningsskaderne samt udfører de nødvendige undersøgelser. De er ikke nævnte i tilstandsrapporten. Og evt. derpå udbedrer skaderne.
2- Tryg godkender den defekte afdækning på murkronen som en skade, de dækker. Afdækningen har givet mange skader og vil blive ved med at give flere skader så længe den ikke er udbedret..
3- Både terrasse samt havemuren bliver sænket samtidigt. Sådan at muren får samme højde som den har i dag efter terrassen er sænket."

Heroverfor har selskabet i brev af 24/7 2012 til nævnet anført:

"**Kort sagsfremstilling for hvert forhold.**
Den 15. august 2011 anmelder vores kunde telefonisk, at der skulle være sætningsskader på ejendommen, idet dør til soveværelse hænger.

Vi besigtiger ejendommen den 13. september 2011 og sender e-mail til kunden den 22. september 2011. Af denne e-mail fremgår det blandt andet, at ejendommen er opført i 1947, samt at det ved besigtigelsen kunne konstateres, at gulvet har fald fra trappen mod midten af etagedækket, samt at soveværelsesdøren var skæv.

I stueetagen nedenunder var der ikke konstateret tegn på sætninger. På tegninger kunne det konstateres, at der ikke er sket ændringer af den bærende etagebjælke, der en 8x9" og spænder over ca. 4,6 meter.

På baggrund af observationerne er det vores taksators opfattelse, at forholdet ikke afviger nævneværdigt fra hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, hvorfor forholdet som værende ikke dækningsberettigende.

Den 9. oktober 2011 skriver vores kunde til os, for at meddele, at kunden ikke er enig i vores vurdering af forholdet, og i den forbindelse gør kunden opmærksom på, at terrænet er hævet over sokkelkanten.

Herefter modtager vi den 18. oktober 2011 tilbud på reparation af facader, som vi havde anerkendt, og samme dag accepterer vi dette tilbud. Samtidig giver vi dækningstilsagn til sænkning af terrassen, men fastholder, at de konstaterede skævheder ikke afviger fra hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

Vores kunde besvarer denne e-mail den 20. november 2011, idet vores kunde i relation til skævhederne fastholder, at dette nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt, at kunden vil indhente tilbud på sænkning af terrænet, samt anmelder et nyt forhold, nemlig at der skulle være problemer med zinkpladerne ved kanten af tagterrassen.

Denne e-mail besvares den 23. november 2011, hvor vi fastholder vores opfattelse af skævhederne, meddeler at vi afventer overslag vedrørende terrænet og anmoder kunden uddybe forholdet omkring zinkpladerne.

Den 4. december 2011 vender vores kunde tilbage vedrørende denne e-mail, og fastholder at forholdet vedrørende skævhederne nedsætter bygningens værdi nævneværdigt, samtidig uddyber kunden at forholdet omkring zinkpladerne skulle være, at disse ikke er korrekt monteret, og vedrørende terrænet afventes tilbud.

Denne henvendelse besvares den 5. december 2011, hvor vi meddeler, at vi desværre ikke kan deltage i en ny besigtigelse, samt henviser kunde til at anmode om revurdering i skadeafdelingen vedrørende skævhederne.

Den 6. december 2011 sender kunden tilbud på sænkning af terrassen, samt meddeler, at kunden vil rette henvendelse til skadeafdelingen.

Denne henvendelse besvares den 12. december, hvor vores taksator tilbyder at genbesigtige ejendommen for så vidt angår terræn mod syd.

Samme dag skriver kunden til os, for at gøre opmærksom på, at terrænet også hælder mod ejendommen på sydsiden, samt at zinkpladerne skulle være sat direkte mod facaden, hvilket efter kundens opfattelse skulle medføre en forøget risiko for opfugtning af facaderne.

Denne henvendelse besvares den 13. december 2011, hvor vores taksator meddeler, at han vil se på forholdene ved den aftalte besigtigelse.

Efter at have genbesigtiget forholdene den 15. december 2011, sender vores taksator en e-mail til kunden vedrørende de nye forhold den 29. december 2011.

I denne e-mail gør taksatoren kunden opmærksom på, at forholdene omkring det skrående terræn reelt ikke er omfattet af forsikringens dækningsområde, idet der er tale om forhold uden for bygningen, og idet der ikke er tegnet Ekstrasikring på policen. Vores taksator vil dog ikke tilbagekalde det tidligere givne dækningstilsagn omkring terrænet på den ene side.

Vores taksator havde endvidere indhentet et tilbud på det, der var accepteret, og dette tilbud var opgjort til 27.000 kr., hvilket er accepteret af vores taksator.

Vedrørende zinkinddækningen ved murkronen meddeler vores taksator, at forholdet ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom der ikke er nærliggende risiko for skader på grund af zinkopbygningen. Forholdet bliver således afvist som værende ikke dækningsberettigende på ejerskifteforsikringen.

Den 3. januar 2012 sender vores kunde en ny e-mail, hvor kunden indledningsvis oplyser, at det indhentede tilbud ikke er omfattende nok i relation til det tidligere afgivne tilsagn, og samtidig fastholder kunde, at det skrående terræn på de øvrige sider af ejendommen er omfattet af forsikringen.

Vedrørende murkronen/zinkinddækningen meddeler kunde, at forholdet allerede har medført skader, samt at det derfor er omfattet af forsikringens dækningsområde.

Denne e-mail besvarer vores taksator den 5. januar 2012, hvor taksatoren først meddeler, at accepten omkring forholdet med terrænet er afgivet på forkert grundlag, men fastholder, at udbedringen kan ske efter den anvisning, som vores håndværker har givet.

Vedrørende murkronen/zinkinddækningen fastholdes det tidligere anførte, mens det samtidig oplyses det, at inddækningen er omkring 20 år gammel, og derfor er ved at have levet sin normale levetid.

Den 8. januar 2012 klager vores kunde over afgørelserne til vores skadeafdeling, og denne henvendelse besvares den 2. februar 2012.

I denne besvarelse fastholdes, at udbedringen af terrændækket over sokkelhøjden reelt ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring; men at vi naturligvis ikke vil tilbagekalde dækningstilsagnet på i alt 33.750 kr. dog minus selvrisikoen.

Vedrørende murkronen/zinkinddækningen fastholdes det, at forholdet ikke har medført skader på ejendommen, samt at levetiden for inddækningen er udløbet, og vedrørende skævheden fastholdes det, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi, efter ejerskifteforsikringens definition af værdi.

Samme dag skriver kunden til os, og fastholder sin opfattelse af forholdene, og den 8. februar 2012 klager vores kunde til vores Kvalitetsafdeling.

Brevet af 2. februar 2012 besvares af skadeafdelingen den 28. februar, hvor der indledningsvis vedrørende terrænet henvises til, at der er klaget til Kvalitetsafdelingen.

Vedrørende murkronen/zinkinddækningen fastholder skadeafdelingen den tidligere trufne afgørelse, og vedrørende skævhederne fastholdes det, at der ikke er tale om et dækningsberettigende forhold.

6. 82.812

Den 12. marts 2012 besvarer Kvalitetsafdelingen kundens henvendelse vedrørende terrænet. I denne besvarelse fastholdes det indledningsvis, at forhold ved grunden ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring; men samtidig meddeles det, at vi naturligvis ikke vil trække det tidligere givne dækningstilsagn tilbage.

Dog indeholder dækningstilsagnet en beskrivelse af udbedringen, hvorved terrassen skal sænkes, hvorfor vi fortsat accepterer en sænkning af terrassen, og anmoder om tilbud på udførelse af dette stykke arbejde.

Den 14. marts 2012 klager vores kunde til Kvalitetsafdelingen over afgørelserne vedrørende murkronen og skævhederne i ejendommen.

Denne klage besvares af Kvalitetsafdelingen den 3. april 2012. I denne besvarelse fastholdes det vedrørende murkronen, at kunden ikke har dokumenteret årsagssammenhæng mellem zinkinddækningen og tidligere reparationer af facadepudset, samt at normallevetiden for inddækningen er udlevet.

Vedrørende skævhederne fastholdes det, at disse ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand, hvorfor forholdet ikke er dækningsberettigende.

Den 10. april 2012 modtager vi tilbud på sænkning af terrassen, og dette tilbud sendes til kunden samme dag, og den 17. april 2012 meddeler vi kunden, at tilbuddet kan accepteres.

Samme dag meddeler kunden, at tilbuddet ikke kan accepteres, idet havemuren i forbindelse med denne udbedring skulle blive 40 cm. højere end før sænkning af terrassen.

Den 19. april 2012 meddeler vores taksator, at der ikke er tale om 40 cm, men alene om 15 cm. hvilket kunden efter vores opfattelse må acceptere.

3 dage efter retter kunden henvendelse til vores Kvalitetsafdeling, idet kunden fortsat er af den opfattelse, at havemuren vil blive 40 cm. højere end tidligere efter sænkning af terrassen.

Denne henvendelse besvares den 30. maj 2012 efter yderligere undersøgelser, herunder indhentelse af udtalelse fra den håndværker, som havde givet tilbuddet.

Af denne besvarelse fremgår det blandt andet, at der kan foretages sænkning af terrassen uden fjernelse af havemuren, samt at havemuren alene vil blive ca. 15 cm. højere efter sænkningen af terrassen. Det fastholdes derfor, at der ikke skal ske nedrivning og genopførelse af havemuren.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet for Forsikring.

…

Ejendommen.

Der er tale om en traditionelt opført ejendom fra 1947 med pudset facader.

…

Argumentation.

Denne del vil være opdelt i de enkelte forhold.

Vedrørende sætninger.

Vores kunde anmelder den 15. august 2011, at der er sætninger i ejendommen, hvilket skulle være konstateret ved at døren til soveværelset er skævt.

Vi besigtiger ejendommen den 13. september 2011, og ved denne besigtigelse kunne det konstateres, at gulvet på 1. salen har fald fra trappen mod midten af etagedækket, samt at døren til soveværelset var skæv.

Der kunne ikke i stueetagen konstateres tegn på sætninger, og i henhold til tegningerne for ejendommen er der ikke sket ændringer af den bærende etagebjælke, der er en 8X9" bjælke, der spænder over 4,6 meter.

Ved besigtigelsen blev der således ikke konstateret udførelses eller materiale fejl ved ejendommen, ligesom der ikke ved besigtigelsen blev konstateret andre tegn på sætning af ejendommen.

Opbygningen af etageadskillelsen adskiller sig ikke fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er derfor fortsat vores opfattelse, at de konstaterede skævheder ikke adskiller sig fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand.

I vilkårene for den tegnede forsikring er en dækningsberettigende skade defineret som 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.

Ud fra det foreliggende er det vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder denne definition på en dækningsberettigende skade, idet forholdet ikke afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand, allerede fordi opbygningen af etageadskillelsen ikke afviger fra, hvad der var gængs på tidspunktet for opførelsen af ejendommen.

Det er vores kundes opfattelse, at forholdet nedsætter bygningens værdi, idet det er vores kundes opfattelse at handelsværdien af ejendommen er anderledes grundet de konstaterede skævheder.

Vi må fastholde, at der i udtrykket 'nedsat værdi' ikke er tale om ejendommens salgsværdi; men om ejendommens værdi som ejendom for kunden.

Ankenævnet har tidligere taget stilling til denne problemstilling, og vi henviser i den forbindelse til kendelserne 72.083 og 77.209.

Ud fra det foreliggende er det således fortsat vores opfattelse, at kunden ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Vedrørende afdækning af murkrone.
I forbindelse med behandlingen af denne sag, samt en sag omkring afskalling af puds på ejendommen anmelder vores kunde den 20. november 2011, at zinkinddækningen ved murkronen er udført forkert.

Det er vores kundes opfattelse, at opbygningen af zinkinddækningen har været årsag til, at der tidligere er foretaget reparation af facadepudset.

Pudsede facader er mere vedligeholdelseskrævende end blank murværk, og sådanne facader skal jævnligt gennemgås og løs puds bankes ned og repareres. Dette medfører, at hvis vores kunde kan konstatere tidligere reparationer er dette ikke nødvendigvis ensbetydende med, at opbygningen af zinkinddækningen har medført skader på ejendommen.

Det er efter vores opfattelse alene tegn på, at ejendommens facader har været almindeligt vedligeholdt.

Ud fra det foreliggende er inddækningen omkring 23 år gammel, og det er fortsat vores opfattelse, at havde der været tale om en fejlopbygning, som medfører skader eller nærliggende risiko for skader, ville der tidligere have været konstateret et væsentligt større skadebillede på facaderne, end det der kan konstateres.

Det er således fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Vores kunde er endvidere af den opfattelse, at der er tale om opbygning, som ikke er udført håndværksmæssigt korrekt.

I relation til dette finder vi det ikke dokumenteret, at der er tale om et ulovligt forhold. Selv hvis dette skulle blive dokumenteret, medfører det ikke umiddelbart, at forholdet er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Af betingelserne for forsikringen fremgår det, at det er en forudsætning for dækning af ulovlige forhold, at forholdet i sig selv opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, hvilket forholdet på det foreliggende ikke opfylder.

Endelig er det vores opfattelse, at inddækningen har udlevet sin normale levetid, idet inddækningen er mere end 20 år gammel.

I henhold til betingelserne dækker forsikringen ikke forhold, der alene er udtryk udløb for bygningsdeles normale levetid.

Det er vores opfattelse, at udskiftningen af inddækningerne, henset til inddækningernes alder må betragtes som almindelig vedligeholdelses af ejendommen, og henset til ejendommen alder, og nedslaget i købsprisen har vores kunde måtte forvente nogen vedligeholdelse af ejendommen. Udskiftningen af inddækningerne må betragtes som en del af disse forventede udgifter.

Alt i alt er det fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke kan betragtes som en dækningsberettigende skade over ejerskifteforsikringen.

Måtte Ankenævnet komme til, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, er det vores opfattelse, at der grundet slid og ælde må ske en væsentlig reduktion af en eventuel erstatning.

Henset til alderen på inddækningen er det vores opfattelse, at denne nedskrivning må fastsættes til minimum 80%.

Terrændækket.
Den 9. oktober 2011 anmelder vores kunde, at terrænet omkring ejendommen skråner ned mod ejendommen hvilket indebærer en risiko for opfugtning af ejendommen.

Ejerskifteforsikringen er tegnet uden Ekstrasikring, hvorfor forholdet omkring terrænet skal vurderes efter basisdækningen på forsikringen.

I henhold til betingelserne for basisdækningen omfatter forsikringen Bygningerne på grunden, hvorfor der som udgangspunkt ikke er dækning for forhold uden for bygningen, herunder terræn eller terrasser.

Imidlertid har vi i oktober 2011 givet dækningstilsagn til sænkning af terrassen, således at denne kommer under sokkeloverkanten. Der er indhentet tilbud på dette stykke arbejde.

Vores taksator har efterfølgende meddelt kunden, at afgørelsen ikke er korrekt, men at vi naturligvis ikke vil tilbagetrække dækningstilsagnet vedrørende terrassen.

Der er efter det foreliggende ikke sket skade på den omkransende havemur, ligesom sænkningen af terrassen kan foretages uden indgriben i havemuren.

Som det fremgår af håndværkernes udtalelse vil der i forbindelse med sænkningen af terrassen opstå en mindre forhøjelse af havemuren, svarende til ca. 15 cm.

Dette har efter vores opfattelse ikke indflydelse på havemurens funktion eller på mulighederne for at anvende terrassen, og der er på ingen måder tale om en forhøjelse på 40 cm. som anført af kunden.

Henset til, at der ikke er skader på havemuren, er det vores opfattelse, at denne minimale forhøjelse af havemuren ikke har indflydelse på ejendommen, og at vores kunde derfor må acceptere dette i forbindelse med sænkningen af terrassen.

Det er således fortsat vores opfattelse, at vi ved accepten af tilbuddet fra … har opfyldt de retslige forpligtigelser der er vedrørende forholdet omkring terrænet, og at der ikke vil kunne tilbydes yderligere erstatning for dette forhold."

Hertil har klageren i brev af 16/8 2012 til nævnet bemærket:

"Indledningsvis vil jeg sige, at ikke alene Tryg taler med to tunger, men de er også god til at fordreje virkeligheden og ud fra deres svar, oplever jeg dem også manipulerende.

Neden skal uddybe de tre forhold, jeg har klaget over samt sagernes forløb:

Sætningsskader
Sætningsskader er ikke kun anmeldt telefonisk. De er uddybede med billeder den 20. august 2011. Bilag ...

At Tryg påstår soveværelsesdøren er skæv, er fuldstændig forkert. Der er intet i vejen med døren. Den er lige lang i begge sider 201 cm. Derimod er det gulvet, som har rigtig meget fald mod midten af etagedækket ca. 5 cm. Det skæve gulv har trukket væggene fra hinanden, hvilket gør, at døren sidder skævt. Dette ved Trygs taksator udmærket.

Således er jeg dyb uenig med taksators opfattelse, at forholdet ikke afviger nævneværdigt fra hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Jeg har haft en byggesagkyndig ude at kigge på forholdet. Han mente

ikke, at skaderne ikke var bare det, man kan forvente sig en ejendom får med tiden. Det ville koste ca. 20.000,- for mig, hvis han skulle undersøge dem nærmere.

Den 9. oktober svarede vi på taksators rapport med kommentar på hans rapport. Vedlægges som bilag …

Den 21. november 2011 skrev vi til taksatoren, at vi anfægter, at sætningsskaderne ikke forringer husets værdi. Vi har aldrig skrevet, at skaderne nedsætter ejendommens brugbarhed. Her fordrejer Tryg igen virkeligheden. Jeg vedlægger mailen som bilag …

Vi mener stadigvæk, at disse skader kan være alvorlige og ønsker dem undersøgt til bunds. Både gulv, vægge og dørkarme er fuldstændige skæve. Den dag, vi skal sælge, står vi med kæmpe nedslag pga. disse sætningsskader. Desuden er det ikke sikkert, at nogen vil købe huset uden at de er udbedrede.

Således holder vi fast i, at disse skader skal undersøges samt evt. udbedres gennem vores ejerskifteforsikring.

Afdækning ved murkrone
Kort efter vi flyttede ind i vores hus i juni 2010 opdagede vi, at facaden på tilbygningen mod syd havde en større parti med pudsskade. Dette blev meldt til Tryg og godkendt som dækningsberettiget skade. Tryg anbefalede selv en murer til udbedring af skaden. Samme murer gjorde os opmærksomme på, at zinkafdækningen ved murkrone er lagt ulovlig, da der mangler et lag med krydsfinerplade under zinkafdækningen. Dette gør, at regnvand meget let løber ind bag pudset og ødelægger det. Man kan se rundt om hele tilbygningen, at pudset er blevet repareret med jævne mellemrum.

Tryg påstår, at inddækningens normale levetid er ca. 20 år. Dette forstår hverken jeg eller de håndværkere, vi har talt med.

Det er interessant, at Tryg er forberedt på, at Ankenævnet kan komme frem til, at der er tale om dækningsberettigende forhold. Her prøver Tryg at påvirke Ankenævnets afgørelse gennem at påstår, at erstatningen skal reduceres pga. slid og ældre. Dette kalder jeg for **'manipulation'**. Jeg er sikker på, at Ankenævnets afgørelse er helt uafhængig af, hvad Tryg påstår.

Her mener vi stadigvæk, at zinkinddækningen er bygget ulovligt og skal udskiftes gennem vores ejerskifteforsikring. Så slipper vi også for, at reparere på facaden hele tiden.

Terrasse med havemur
Jeg vil gerne påpege to ting her:

1. terrassen er bygget op ad muren og hælder ind mod huset både mod nord, syd og vest. Dette giver masser af regn i muren og videre fugt i kælderen. Vi har faktisk store problemer med fugt i kælderen, og vi mener, at dette kommer fra regnvand, som løber i muren pga. terrassen er bygget op ad muren. Derfor skal den ulovligt byggede terrasse dækkes af ejerskifteforsikring. Den medfører og har allerede medført skader på ejendommen. Så jeg er dybt uenige med Tryg i, at forholdet ikke er dækningsberettiget fordi vi ikke har tegnet Ekstrasikring på policen.
2. Tryg skriver intet om, at vi selv har indhentet et tilbud på sænkning af terrassen. Tilbuddet er sendt til Trygs taksator den 7. december 2011. Mailen vedlægges som bilag ... Her duede vores tilsendte tilbud åbenbart ikke. Tryg indhenter selv et andet tilbud hos deres samarbejdspartner ...

Da …. besigtigede vores terrasse, spurgte de min kone, hvorvidt vi vil have havemuren genopført eller ej. Hun svarede, at hun lige vil snakke med mig. Dette har … tolket som et nej fra vores side, hvilket selvfølgelig er helt forkert.

I sit tilbud skriver …, at terrassen bliver sænket til eksisterende bellahøj belægning, hvilket er 40 cm under terrasse niveau. De skriver også, at havemuren fjernes og bortkøres. … tilbud vedlægges som bilag ... Senere hen ændrer både … og Tryg holdning således, at terrassen skal sænkes kun 15 cm og ikke 40. Videre skriver de, at havemuren ikke behøver fjernes.

Her skal vi gøre opmærksom på ved at sænke terrassen 15 eller 40 som det står i tilbuddet, kommer vi til at miste udsigten mod haven totalt. Vi har sat dækning på ca. 15 cm på havemuren og kan konstatere, at vi mister udsynet mod haven.
Således holder vi fast i, at havemuren nedrives og genopføres i dens nuværende højde ellers er der ingen vits i at have den.

Til slut vil jeg kraftig tage afstand fra, at Tryg blander forsikringsforholdene med prisnedslag i handelsprisen. De to har INTET med hinanden at gøre. Prisnedslaget var pga. dårlige vedligeholdte gulve, køkken og badeværelse."

Herefter har selskabet i brev af 14/9 2012 til nævnet anført:

"**Vedrørende sætninger**
Kundens oplysninger giver ikke anledning til en ændret opfattelse af sagen.

Vi har ikke i vores besvarelser anført, at døren ikke skulle have ens mål foroven og forneden, men alene anført, at døren tilsyneladende er skæv. Dette kan skyldes den måde døren er sat op på, således at den alene mangler lidt justering.

Vores kunde anfører i sit brev, at der skulle være træk i væggene, hvilket skulle forårsage skævheden; men vi finder ikke dette dokumenteret.

Ved vores besigtigelser kunne der ikke konstateres tegn på sætninger i stueetagen, hvilket efter vores opfattelse ville have været tilfældet, hvis der var tale om alvorlige sætninger.

I henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 er det forsikringstageren, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold, og det er fortsat vores opfattelse, at vores kunde ikke har løftet denne bevisbyrde.

Hvis vores kunde fremsender dokumentation for, at der er tale om nævneværdige sætninger, som medfører skade på bygningen, vil vi naturligvis genoptage behandlingen af sagen.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at forsikringen omfatter rimelige undersøgelsesomkostninger, hvis det måtte vise sig, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Murkronen
Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at der er sammenhæng mellem zinkinddækningen og afskallinger på facaden.

I henhold til betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er det en betingelse for dækningen af ulovlige forhold, at ulovligheden har medført en skade som defineret under pkt. 3 i betingelserne.

Da vi ikke finder det dokumenteret, at inddækningen har medført skader, som anført i betingelsernes pkt. 3, fastholdes det, at der ikke er dækning på den tegnede forsikring.

For god ordens skyld henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at opbygningen ikke er ulovlig; men alene ikke i overensstemmelse med almindelig god håndværkerskik.

Endvidere fastholdes det, at levetiden for inddækningen er udløbet.

Måtte Ankenævnet finde, at der er tale om et dækningsberettigende forhold fastholdes det, at der grundet slid og ælde skal ske en væsentlig reduktion af den erstatning, som skal udmåles.

Det følger af bestemmelserne i Forsikringsaftaleloven, at en forsikringstager eller en skadelidt ikke må tjene på en skade, hvilket er baggrunden for bestemmelsen i betingelsernes pkt. 9. om nedskrivning grundet slid og ælde.

Eller med andre ord skal en forsikringstager ikke have erstattet nyt for gammelt.

Havemuren
Kundens indlæg indeholder ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret opfattelse af sagen.

Det fastholdes på baggrund af håndværkerens udtalelser, at der alene vil ske en sænkning af belægningen med 15 cm.

Endvidere er det vores opfattelse, at denne sænkning af belægningen, med deraf følgende forhøjelse af havemuren, er noget som vores kunde må tåle, når der sker en udbedring af forholdet.

Sænkningen af belægningen er af forholdsvis ringe karakter, og bør ikke kunne medføre gener for vores kunde.

Baggrunden for, at der er i første tilbud er regnet med fjernelse af muren, hvilket der ikke er regnet med i det andet tilbud, er vores kundes eget ønske om at bibeholde muren."

Efterfølgende har klageren i brev af 19/10 2012 til nævnet anført:

"**Vedr. sætningsskader**
Det havde hjulpet Tryg, hvis de havde læst sagen igennem grundigt. Taksatoren … skrev i sin mail dateret 22. september 2011, at 'døren er igennem tiden tilpasset skævheden, hvilken indikerer, at der ikke er tale om nogen pludselig opstået skade'. Hans svar vedlægges som bilag … med markering under denne sætning. Som jeg har skrevet tidligere, kan vi konstatere, at døren aldrig er blevet tilpasset skævheden. Og at nu Tryg ved … skriver, at døren er sat op skævt og mangler lidt justering, er direkte usandt. I så fald skulle man have sat dørkarmens ene side 5 cm lavere end den anden side. For det er dørkarmen, som er trukket skævt og ikke døren. Derfor finder jeg Trygs svar usagligt, mangelfuldt samt negligerende.

Tryg efterlyser beviser for sætningsskader. Jeg kan blot henvise Tryg til vores hus, beviset ligger her på ... Et fald på ca. 50 mm i gulv mod midten af etagedækket kan ikke ignoreres. Således holder jeg fast i, at Tryg skal både stå for undersøgelsen samt udbedringen af disse skader. Der er intet nævnt i Tilstandsrapporten.

Murkronen
Her skal jeg blot nævnte en række af skader, som murkronen har medført bygningen. Den seneste har Tryg selv godkendt og udbedret. Når man kigger rundt om tilbygningen, kan man se, at hele området under murkronen er blevet repareret, og hvis man ikke reparerer murkronen, vil det blive ved med at komme skader på facaden.
Vi har tegnet ejerskifteforsikring netop for at gardere os mod disse fejl som ikke er nævnt i Tilstandsrapporten og ikke har været os bekendt. Jeg kan godt se, at Tryg prøver alt hvad de kan for at slippe for dækningen af skaden. De burde hedde 'Utryg' og ikke Tryg som er misvisende.

Havemuren
Jeg skal her henvise til de tidligere indsende materiale. Jeg vil her kommentere Tryg påstand, at vi har ønsket at havemuren ikke skal fjernes, er totalt usandt. Vi har hele tiden ønsket overfor Tryg, at havemuren skal forkortes lige så langt som terrassen. Alt andet er noget Tryg og dets samarbejdspartner … har fundet på."

Nævnet har fået forelagt de bilag, parterne har fremlagt, herunder diverse fotos.

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.
…
4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

4.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

4.2
Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som føl-

ge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.

…

4.7

Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid.

…

9 Hvorledes beregnes erstatningen

9.1 Ejerskifteforsikringen

Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30% i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:

Indledningsvis bemærker nævnet, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler forsikringstageren at godtgøre, at de anmeldte forhold er dækningsberettigende.

Efter sin gennemgang af parterne indlæg og de fremlagte bilag har nævnet følgende bemærkninger til de enkelte forhold:

Sætningsskader

Efter det oplyste finder nævnet at måtte lægge til grund, at gulvet på 1. salen har fald fra trappen mod midten af etagedækket, men at der ikke er konstateret tegn på sætninger i stueetagen.

På det foreliggende grundlag, herunder de fremlagte fotos, finder nævnet det ikke godtgjort, at det anmeldte forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Klageren har derfor ikke godtgjort, at forholdet udgør en aktuel skade i

forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder det heller ikke godtgjort, at der er nærliggende risiko for fremtidige sætninger af en sådan størrelsesorden, at forholdet er dækningsberettigende.

Nævnet finder, at forholdets karakter sammenholdt med husets alder ikke giver grundlag for at pålægge selskabet at undersøge forholdet nærmere.

Afdækning af murkrone

Efter det oplyste finder nævnet at måtte lægge til grund, at der mangler en krydsfinerplade under de eksisterende zinkplader.

På det foreliggende skriftlige grundlag finder nævnet det sandsynliggjort, at forholdet er af en sådan karakter, at det udgør en aktuel skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Nævnet finder derfor, at skaden er erstatningsberettigende. Henset til alderen på inddækningen finder nævnet, at selskabet er berettiget til en afskrivning på 50 %.

Terrasse/havemur

Forholdet er ikke omfattet af forsikringsdækningen, der kun omfatter forhold ved bygninger. Det beror derfor på en fejl, at selskabet har givet dækningstilsagn, men nævnet har noteret sig, at selskabet opretholder dækningstilsagnet.

På baggrund af det, som selskabet har oplyst, må nævnet lægge til grund, at der vil kunne foretages en sænkning af terrassen, uden at dette berører havemuren, og at sænkningen alene vil være 15 cm.

En forhøjelse af havemuren i ovennævnte omfang findes efter nævnets opfattelse ikke at gå ud over, hvad klageren må tåle, når der sker en udbedring af forholdet. På det foreliggende grundlag kan nævnet herefter ikke pålægge selskabet at yde dækning i videre omfang end allerede tilbudt.

16. 82.812

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at forholdet med afdækning af murkrone udgør en dækningsberettigende skade, og skal erstatte 50 % af udgifterne til udskiftning heraf.

Klageren får ikke medhold i resten af klagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand

Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson