917/13

Den 27. maj 2013 blev i sag nr. 82.901:

xxxxx xxxxxx
xxxxxxxxx xxxxx
xxxx xxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Hun klager ved sin advokat over, at selskabet har afvist at yde dækning for et anmeldt forhold vedrørende fugt og vandindtrængning i ejendommen.

Selskabet har afvist at yde dækning med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke udgør en skade, og at der i øvrigt er oplysninger i tilstandsrapporten om, at ejendommen er opfugtet.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1847, og at klageren overtog ejendommen den 15/2 2010 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 9/1 2009.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Generelle kommentarer til bygningernes tilstand:**

Bygningen er i 2 etager + tagetage, den nederste etage er i terrænhøjde med havens terræn men fremstår som kælderhøjde fra adgangsvejen, pga. terrænforholdene.
Bygningen er en ældre bygning og fremstår med enkelte skævheder i konstruktioner, hvilket ikke er usædvanligt for denne type huse. Der er stedvise spor fra borebiller.
...
Registrering af bygningens tilstand

2. 82.901

Bygn.:		Karakter:	Registrering og note:
A	**Beboelse**		
	1. Fundamenter/sokler		
	1.2 Sokkel	K1	Sokkel har stedvise uregelmæssigheder med lokalt 'hul' puds og enkelte revner. Revner ved port og døre. Note: Bygning A er i 2 etager + delvist udnyttet tagetage, den nederste etage er i højde med havens terræn men fremstår som kælderplacering fra adgangsvejen, pga terrænforholdene.
...			
	3. Yder- og indervægge		
	3.1 Facader/gavle	K1	Ydervægge har spor fra enkelte ældre revner, ses også ved overgang til tag, og der er lidt fugtpåvirkning ved gesimsbånd.
		K2	Der er fugtskader ved tagspring ved siden af køkkenvindue, der ses efterfølgende afskalninger og skævhed i væggen. Note: Årsag til fugtskaderne er utilstrækkelig afdækning/inddækning mod tag, vand ledes ind i væggen.
	3.6 Indvendig vægge	K1	Der forekommer hul puds (lokalt lidt afskalning) og stedvise revner, også ved pladesamlinger og i skorstene. Væg mellem midterste og sydlige stue fremstår ikke helt professionelt udført, der er mørteludfald/revner.
...			
	3.9 Andet: Fyrrum/garage	K1	Der er stedvise fugtspor og afskalninger i fyrrum/garage pga beliggenhed delvist under terræn.
	4. Vinduer og døre		
	4.1 Døre	K0	Enkelte skævheder i ældre døre, samt spor fra borebiller og nedbrud i døren i vaskerum.
		K1	Entredøren mod øst er lavtsiddende, der er lidt fugtskader i træ og mørtel.
		K2	Yderdøren og overliggende lem mod indkørsel har fugtskader og lokale nedbrud, der ses fugtspor indvendigt.
	4.2	K2	De gamle vinduer har fugtskader og vinduerne binder, der ses lokale nedbrud mest i vestlige facade og øverst i gavl.
...			
	5. Lofter/etageadskillelser		
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1	Bjælkelag har generelt nedbøjninger og skævheder samt spor fra borebiller.

	K2	Der er fugtskader med nedbrud i indmurede bjælker over fyrrum/garage samt partielt i stolper, og gulvbrædder i den gamle del er ikke helt intakte. Fugtskade i bjælkelag over spisestue, se pos 8.15. Se også punktet ovenfor. Note: Der er udført interimistiske understøtninger af bjælkelaget over fyrrum/garage, såfremt disse fastholdes skønnes ikke risiko for stabiliteten, men nedbrudt træ bør udbedres/forstærkes.
6. Gulvkonstruktion og gulve		
6.1 Gulvkonstruktioner	K1	Gulve er stedvist fjedrende og med skævheder (se pos. 5.1), og mærkes enkelte steder ujævnt under tæpper.
	K2	Gulvkonstruktion i det østlige hjørneværelse mærkes enkelte steder fjedrende, der er forøget fugtophobning ved hjørneskab og ved yderhjørne. Der ses ingen ventilation af gulvkonstruktionen, hvilket kan medvirke til fugtskader.
...		
8. Tagkonstruktion		
...		
8.6 Tagrender/tagnedløb	K1	Tagrende har ikke alle steder tilstrækkelig god afvanding mod nedløb, der ses enkelte uregelmæssigheder og spor fra utætheder (jfr. sælgeroplysninger).
...		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Hjørnerevne med fugeudfald i vaskerum samt lokalt lidt manglende færdiggørelse i væg.
	K3	Vinylbeklædning i baderum er ikke tæt i området ved brusehjørne og badekar især i nederste del, der utætheder bl.a. pga buler i vinyl. Der er ved besigtigelsen målt kraftig opfugtning i tilstødende rum (ses fugtskader ved gulvfliser), og der er ligeledes fugtophobning ved hjørneskab/gulv i soveværelse. Manglende ventilation under trægulv kan forstærke fugtskaderne.
9.4 Gulvafløb	K1	Der er ubeskyttet beton i gulvafløb i vaskerum. Defekt gulvrist i baderum."

Klageren anmeldte den 12/3 2010 telefonisk, at dræn omkring ejendommen var defekt, at der var indtrængende/opstigende grundfugt i terrændæk og facader, samt at der var indtrængende vand i underetagen i forbindelse med en håndværkers udgravning. Klageren sendte efterfølgende rapport af 15/3 2010 om opgørelse over vandskade efter sammenfaldet omfangsdræn udarbejdet af en entreprenør. Af rapporten fremgår bl.a.:

4. 82.901

"... er af bygherre [klageren] var blevet entreret til opbrydning og renovering af gulve, i stueplan og på 1. sal, samt montering af nyt køkken, i ejendommen ...

Arbejdet blev påbegyndt 15. februar 2010.

Efter at have nedrevet gammelt badeværelse i stueetage og efterfølgende prøvegravet inden for fundament blev der konstateret opstigende vand ca. 30 cm under betongulv, svarende til 10 cm under omkringliggende udendørs-terræn.

Forsøg på at begrænse vandets indtrængen ved at pumpe vandet ud måtte opgives og der blev efterfølgende konstateret sammenstyrtning og blokering i og omkring eksisterende omfangsdræn.

Eksisterende omfangsdræn var ført mellem tagnedløbsbrønde og vandet fra disse var ikke ledt væk fra huset.

Betragtelig opfugtning i 1-1½ meter af både ydermure og indvendige skillevægge havde medført rådskade i alle træunderlag og dørkarme.

7 meter langsgående bærende skillevægge måtte nedtages for skadesbegrænsning og da disse skulle funderes for reetablering måtte der pumpes fra interim brønd i gulv. Pumpning blev opgivet efter 1 dag da der ikke var nævneværdig sænkning af vandspejlet.

Nyt omfangsdræn blev etableret i en dybde af ca. 70 cm under terrænet på husets haveside og ført til ny sandfangsbrønd ved sydvest hjørne. Herfra ledes afdrænet vand nu til tidligere vandbrønd på husets nord østlige hjørne, hvorfra der pumpes til nærliggende å. Vandspejlet i tidligere vandbrønd bliver nedpumpet til ca. 1½ meter under terræn og har efterfølgende afdrænet vandet inden i, og omkring bygningen.

Tagnedløb vil blive ført som tørløb til hhv. sandfang på sydvest hjørne og tidligere vandbrønd på nordøst hjørne. Tagvandet vil her blive bortpumpet sammen med afdrænet vand.

Alt indvendig isoleringsmateriale er udtaget af bygningens underetage og udtørring er påbegyndt. I forbindelse med nedrivning af indervæggene blev alle el-installationer nedtaget og der er pt. kun ført et interimistisk kabel til fyrenheden i garagen.

2. Prisoverslag på reetablering af omfangsdræn og etablering af pumpebrønd.

Omfangsdræn	ca. 50.000,- incl. moms.
Nye tørløb for tagnedløb	ca. 10.000,- incl. moms.
Sandfangsbrønd	ca. 2.000,- incl. moms.
Etablering af pumpe og trykledning	
til afdræning	ca. 8.000,- incl. moms

3. Prisoverslag på reetablering af indvendige ydervægge og skillevægge.

Ydervægge	ca. 40.000,- incl. moms.

5. 82.901

Skillevægge ca. 60.000,- incl. moms.

4. Prisoverslag på reetablering af el i indvendige ydervægge og skillevægge.

El arbejde ca. 50.000,- incl. moms

5. Prisoverslag på reparation af frostskader på facadepuds

Afrensning af løst puds og pudsning af skader ca. 3.000,- incl moms.

6. Prisoverslag på indvendig snedkerarbejde.

5 indvendige fyldningsdøre, gerikter og fodlister samt montering af gamle skabe ca. 25.000,- incl. moms.

7. Prisoverslag på malerarbejde på reetablerede flader.

Hvidtning af facadepuds, spartling og opsætning af filt på indervægge samt påføring af færdigfarve ca. 30.000,- incl. moms.

8. Bortkørsel og deponering af affald.

Vognmandskørsel med lille to akslet lastbil og deponi. ca. 20.000,- incl. moms."

Ved brev af 22/3 2010 meddelte selskabet klageren afslag på dækning med henvisning til, at de anmeldte forhold ikke udgjorde skader. Klageren var utilfreds med afgørelsen og opfordrede i mail af 27/3 2010 selskabet til at besigtige skaden. Selskabet fastholdt i brev af 13/4 2010 dets afgørelse.

Over for nævnet gør klagerens advokat gældende, at selskabet skal dække klagerens tab i forbindelse med fugt og vandindtrængning i ejendommens konstruktion. I brev af 13/7 2012 til nævnet har han bl.a. anført:

> "Min klient erhvervede ejendommen beliggende ..., ved købsaftale af 31. december 2009 med overtagelsesdag den 15. februar 2010. Kopi af købsaftalen er vedlagt.
>
> Efter overtagelsen kunne min klient konstatere, at der var omfattende problemer med opstigende fugt og vandindtrængning i ejendommens konstruktion, hvilket min klient konstaterede kort efter overtagelsesdagen i forbindelse med installation af gulvvarme. Forholdet blev anmeldt til Tryg Forsikring A/S under min klients ejerskifteforsikring den 12. marts 2010.
>
> Kopi af korrespondancen mellem Tryg Forsikring A/S og min klient, kopi af tilstandsrapport samt kopi af rapport fra ..., der har forestået udbedring af forholdene, vedlægges til orientering.

6. 82.901

Som det fremgår af korrespondancen med Tryg Forsikring A/S, har forsikringsselskabet den 22. marts 2010 afvist at dække skaden med henvisning til, at der efter forsikringsselskabets opfattelse ikke er tale om dækningsberettigede skader. Dette bestrides.

Kopi af min klients ejerskifteforsikringspolice vedlægges.

Der er efter min opfattelse tale om skader på ejendommen, som er dækningsberettigede i henhold til den tegnede ejerskifteforsikring, idet der er tale om skader på bygningen, som er omfattet af tilstandsrapporten, hvorfor bestemmelsen i forsikringsbetingelsernes afsnit 2 er opfyldt.

Der er ikke tale om forhold, der er almindeligt forekommende i bygninger af samme alder, idet skadernes omfang overstiger både hvad der må anses for almindeligt forekommende og forventeligt, ligesom skaderne var til stede på tidspunktet for min klients overtagelse af ejendommen og har nedsat bygningens værdi og brugbarhed betydeligt. Skadebegrebet i forsikringsbetingelsernes afsnit 3 må således anses for opfyldt.

På baggrund af ovenstående bør min klients anmodning om forsikringsdækning af udgifterne til udbedring af skaderne ved ejendommen imødekommes."

Selskabet har i brev af 14/8 2012 til nævnet bl.a. anført:

"**Kort sagsfremstilling.**
Den 12. marts 2010 anmelder vores kunde telefonisk, at omfangsdrænet er i stykker.

Vi anmoder vores kunde om at indsende diverse materialer, og den 19. marts 2010 modtager vi kopi af købsaftalen, tilstandsrapporten og en rapport fra ...

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at der i forbindelse med udgravning til gulvvarme kunne konstateres opstigende grundfugt. Endvidere fremgår det, at årsagen til denne opstigende grundfugt skulle være sammenstyrtning og blokering i og omkring eksisterende omfangsdræn.

Den 22. marts 2010 skriver vi til vores kunde, og i dette brev oplyser vi indledningsvis, at dræn ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Endvidere meddeler vi i brevet, at den konstaterede opfugtning ikke overstiger fra, hvad der vil kunne forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Opfugtningen opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettigende skade.

Endelig meddeler vi, at indtrængende fugt på grund af håndværkernes arbejde ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, idet dette ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Den 27. marts 2010 modtager vi en e-mail fra kunden, hvor kunden meddeler, at kunden ikke er enig i vores vurdering af sagen.

Denne henvendelse besvarer vi den 13. april 2010, hvor vi fastholder, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Endvidere meddeler vi, at der på baggrund af den indsendte rapport fra ... og kundens efterfølgende kommentarer ikke er grundlag for en besigtigelse af ejendommen, idet rapporten netop påpeger forhold, som ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Som svar herpå sender vores kunde en e-mail den 16. april 2010, hvor kunden oplyser, at kunden vil tage sagen i Ankenævnet for Forsikring. Den 7. maj 2010 meddeler vi kunden, at sagen først skal forelægges vores Kvalitetsafdeling.

Den 9. marts 2012 modtager vores Kvalitetsafdeling en henvendelse fra vores kundes advokat, der er af den opfattelse, at forholdet er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Denne henvendelse besvares den 29. marts 2012, og i denne besvarelse fastholdes det, at forholdet ikke er omfattet af forsikringen, idet årsagen til forholdet er nedbrudt dræn. Dræn er ikke omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Herefter indbringer vores kundes advokat sagen for Ankenævnet for Forsikring.

Ejendommen.
Der er tale om en ejendom opført i 1847, der i salgsopstillingen er beskrevet som den gamle klædefabrik.

Ejendommen er beliggende i en ådal.

Købsaftalen.
I købsaftalen er blandt andet anført følgende:

- Sælger har ved sin underskrift på nærværende købsaftale givet et afslag på kr. 690.000,- i forhold til den udbudte kontantpris på kr. 3.990.000,- som tilskud til og som fuld og endelig afklaring af forholdene i tilstandsrapporten, forholdet om den forkerte BBR, olietanken og kloakforholdene.

- Køber er gjort opmærksom på at der i tilbud på ejerskifteforsikring ikke sker dækning for årsagen til og eventuelle følger af skade der kan henføres til tilstandsrapporten A: 1.3-3.1-3.9-5.1-6.1-8.16-9.2

...

Argumentation
Vores kunde overtog ejendommen den 14. februar 2010, og den 12. marts 2010 anmelder kunden telefonisk, at drænet er faldet sammen, og den 19. marts 2010 sender vores kunde kopi af rapport fra ...

Af denne rapport fremgår det blandt andet, at ... var entreret til opbrydning og renovering af gulve i stueplan og på første sal, samt montering af nyt køkken.

Efter at have nedrevet gammelt badeværelse i stueetagen og efterfølgende prøvegravet inden for fundament, blev der konstateret opstigende vand ca. 30 cm. under betongulv, svarende til 10 cm under udendørsterræn.

Der blev efterfølgende konstateret sammenstyrtning og blokering i og omkring eksisterende omfangsdræn.

I henhold til betingelserne for forsikringen dækker forsikringen de bygninger, der er på grunden. Drænledninger er ikke at betragte som en bygningsdel; men som et forhold i jorden

uden for selve bygningen, hvorfor dræn allerede af denne grund ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

At drænledninger ikke er omfattet af en ejerskifteforsikring fremgår da også af Ankenævnets righoldige afgørelser på området; og kan blandt andre henvise til kendelserne 72.667 og 78.063, som er omtalt i vores brev af 29. marts 2012.

Vedrørende opfugtningen af ejendommen.
I betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring 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.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der er tale om en ejendom fra 1847, der er placeret i en ådal.

På det tidspunkt blev ejendommene opført på en anden måde end i dag, og der var ikke samme opmærksomhed omkring opfugtninger af ejendommen.

Der foreligger ikke oplysninger i sagen om, at ejendommen skulle være opført anderledes end man gjorde i 1847, og vi finder det således ikke dokumenteret, at det vores kunde kunne have konstateret på ejendommen forud for det pågældende arbejde, afveg nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Forholdet opfylder således ikke definitionen på en dækningsberettigende skade.

For god ordens skyld henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at ejerskifteforsikringen er tegnet uden Ekstrasikring, hvorfor forsikringen ikke omfatter forhold ved grunden, som påvirker bygningen.

Af købsaftalen fremgår det blandt andet, at der i tilbuddet fra ejerskifteforsikringen er taget forbehold for årsagen til og følgerne af en række forhold, der er nævnt i tilstandsrapporten, og disse forhold omfatter alle opfugtning af ejendommen.

Vores kunde har således i forbindelse med sin beslutning om, hvorvidt kunden ville købe ejendommen været bekendt med, at ejerskifteforsikringen ikke omfatter årsag til eller følger af de forhold, der alle omtaler fugt i ejendommen.

Det er således vores opfattelse, at vores kunde ikke kunne have haft en berettiget forventning om, at en eventuel opfugtning af ejendommen ville være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring .

Dette er formodentligt også baggrunden for, at kunden i købsaftalen har aftalt en væsentlig prisreduktion på ejendommen, idet følgende er vedtaget i købsaftalen:

- Sælger har ved sin underskrift på nærværende købsaftale givet et afslag på kr. 690.000,- i forhold til den udbudte kontantpris på kr. 3.990.000,- som tilskud til og som fuld og endelig afklaring af forholdene i tilstandsrapporten, forholdet om den forkerte BBR, olietanken og kloakforholdene.

Herudover er det vores opfattelse, at flere af de steder, hvor vores kunde nu anmelder opstigende fugt er omtalt i den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kundes erhvervelse af ejendommen.

Det er således samlet set også vores opfattelse, at vores kunde har haft en viden om, at der i ejendommen var en generel risiko for, at denne var opfugtet.

Afslutningsvis vil vi henlede Ankenævnets opmærksomhed på, at i henhold til forsikringsaftalelovens § 22 er det vores kunde, der har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade, og det er fortsat vores opfattelse, at vores kunde ikke har løftet denne bevisbyrde."

I brev af 7/9 2012 til nævnet præciserer klagerens advokat, at klagen alene vedrører skaderne på bygningen og ikke udgifterne til udbedring af det defekte omfangsdræn, som klageren selv har afholdt.

Selskabets taksator har den 23/1 2013 besigtiget ejendommen. Af hans rapport fremgår, at klagerens krav vedrører udskiftning af indvendige skillevægge og forsatsvægge på ydervægge, opretning af indvendige vægge, udtørring af ydervægge bag forsatsvægge og reparation af udvendig facadepuds.

På baggrund af taksatorrapporten har selskabet i brev af 14/2 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Af rapporten fremgår det blandt andet, at vores kunde forud for handlens indgåelse havde planlagt at ophugge samtlige gulve i underetagen samt totalrenovere badeværelset i det sydøstlige hjørne.

Endvidere fremgår det af rapporten, at det planlagte arbejde ville indebære, at den nye gulvkonstruktion skulle opføres med betongulv, gulvvarme og 300 mm. isolering. For at kunne udføre dette arbejde er det nødvendigt at fjerne gulvkonstruktionen ned til 400 mm under gulvniveau.

I ældre ejendommen som denne kan det ikke forventes, at skillevæggene er funderet, således at der kan fjernes gulvniveau ned til 400 mm. hvorfor der, for at arbejdet kan gennemføres, må ske fjernelse og genopførelse af skillevæggene.

Ud fra disse betragtninger er det vores opfattelse, at udskiftningen af skillevæggene må betragtes som en naturlig forudsætning for, at det planlagte arbejde kunne udføres, hvorfor forholdet omkring skillevæggene ikke er omfattet af forsikringen.

Herudover er det fortsat vores opfattelse, at fjernelsen af skillevæggene ikke er forårsaget af opfugtningen på grund af det sammenfaldne dræn.

10. 82.901

Vedrørende forsatsvæggene er det vores opfattelse, at uanset om omfangsdrænet var defekt eller ej, må der forventes en markant fugtophobning i forsatsvæggene grundet ejendommens oprindelige opbygning.

Endvidere er det vores opfattelse, at for at kunne gennemføre projektet omkring gulvkonstruktionen, ville det være en forudsætning at fjerne forsatsvæggene, da der ellers ikke kunne etableres gulv til ydervæggene.

Med hensyn til opretning af de indvendige vægge er det fortsat vores opfattelse, at dette ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade. Det er ikke usædvanligt at indvendige vægge i bygninger fra 1847 er skæve.

Vedrørende udtørring af ydervægge fastholdes det, at det ikke er usædvanligt at ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand vil have opfugtede vægge. Dette uanset om omfangsdrænet fungerer eller ej.

De udvendige facaderenoveringer afveg ligeledes ikke fra, hvad der kunne konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed er det således vores opfattelse, at vores taksators besigtigelse af ejendommen ikke har medført en ændret opfattelse af dækningsomfanget.

Vi må således fastholde, at forholdene ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Med hensyn til vores kundes advokats henvisning til, at vi gentagne gange er blevet opfordret til at besigtige ejendommen, kan vi ved gennemgangen af sagen konstatere, at forholdet blev anmeldt til os den 12. marts 2010, og sidste gang afvist den 13. april 2010, hvor vores kunde blev opfordret til at klage til Kvalitetsafdelingen, herunder klage over, at ejendommen ikke blev besigtiget.

Denne klage blev modtaget i Kvalitetsafdelingen den 12. marts 2012 eller næsten 2 år efter kunden blev opfordret til at klage. Af klagen, som er udarbejdet af vores kundes advokat fremgår det ikke hvornår arbejdet på ejendommen er blevet udført; men det formodes, at det er sket i perioden mellem den 13. april 2010 og 12. marts 2012

Det er vores opfattelse, at såfremt vores kunde havde ønsket at fastholde kravet om dækning, burde vores kunde straks efter modtagelsen af afvisningen have rettet henvendelse til Kvalitetsafdelingen, således at vi i den forbindelse kunne have taget stilling til, om forholdene skulle besigtiges.

I stedet vælger vores kunde, at lade forholdene udbedre, hvilket efter vores opfattelse ikke kan lægges os til last.

Vi skal i den forbindelse henlede Ankenævnets opmærksomhed på betingelsernes pkt. 8, hvoraf det fremgår, at nedrivning, reparation, fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer ikke må ske før Tryg har givet tilladelse hertil.

At vi først besigtiger forholdene nu i forhold til klagen i 2012 skyldes, at vi var af den opfattelse, at forholdene allerede var udbedret i 2012, hvorfor det var vores opfattelse, at en besigtigelse næppe kunne dokumentere forholdene."

11. 82.901

Hertil bemærker klagerens advokat i brev af 4/3 2013 til nævnet bl.a.:

"Indledningsvis bemærkes, at der ikke er tale om udbedring af gulvet i ejendommens kælder men om gulvet i stueetagen. Der er ikke kælder i ejendommen, jf. også oplysningerne i BBR.

For så vidt angår taksators notat om, at 'Nederste etage og tagetagen i nordfløjen ikke er medregnet som bolig', bemærkes, at der rettelig er tale om ejendommens vestlige ende, men at det anførte ellers er korrekt, og at der her er loftsrum og værksted.

Det er ikke korrekt som anført af Tryg Forsikring A/S, at den reelt udførte renovering var planlagt inden min klients overtagelse af ejendommen. Skillevæggene og enkelte andre vægge (i stueetagen - ikke kælderen som anført) var funderet, men måtte nedrives som følge af den omfattende opfugtning. Tilsvarende gjorde sig gældende i relation til opretning af de indvendige vægge, der ligeledes fandt sted som følge af vandskaden. Dette kunne Tryg Forsikring A/S også have konstateret, såfremt ejendommen var blevet besigtiget i 2010, da min klient anmeldte skaderne og flere gange anmodede Tryg Forsikring A/S om at foretage besigtigelse.

I relation til forsatsvæggene bemærkes igen, at der ikke er tale om kælderydervægge men om væggene i stueetagen. Væggene var ikke lettere opfugtet men direkte våde, hvilket ligeledes kunne have været konstateret ved besigtigelse i 2010. Det bemærkes videre, at det ikke var planlagt fra min klients side, at føre gulvkonstruktionen ud til ydermuren, hvorfor det som udgangspunkt ikke havde været nødvendigt at fjerne forsatsvæggene, jf. også taksators rapport.

For så vidt angår den udførte opretning af de indvendige vægge, så fandt denne opretning sted som følge af vandskaden og ikke grundet væggenes skævhed.

Endelig var der ikke tale om afskalninger på ydervæggene grundet opstigende grundfugt men om frostsprængninger grundet direkte våde mure.

Samtlige de anførte forhold er afhjulpet ved de på ejendommen efterfølgende udførte arbejder.

Den på ejendommen konstaterede vandskade har medført ekstraudgifter for min klient for ca. kr. 1.000.000 og ikke som anført af taksator ca. kr. 200.000. Peter Sørensen har overfor min klient oplyst, at han - direkte forespurgt af taksator om udgifterne kunne anslås til ca. kr. 200.000 - meddelte, at udgifterne 'i hvert fald' udgjorde kr. 200.000.

I relation til taksatorrapporten bemærkes i øvrigt særligt, at taksators tilkendegivelser i rapporten vedrørende ejendommens forhold og konsekvenserne af vandskaden alene bygger på taksators antagelser og forudsætninger, idet skaderne var udbedret på besigtigelsestidspunktet.

I købsaftalen henvises der til flere punkter fra tilstandsrapporten, som ifølge forsikringsselskabet alle vedrører forhold om opfugtning af ejendommen. Dette bestrides, idet det alene er tilstandsrapportens pkt. 6 vedrørende gulvene, der reelt vedrører spørgsmålet om opstigende fugt, og i tilstandsrapporten anføres alene, at der er forøget fugtophobning i det østlige hjørneværelse. Imidlertid viste det sig i forbindelse med optagning af gulvet i stueetagen, at der reelt lå vand lige under gulvet. Dette kunne imidlertid først konstateres i forbindelse med min klients indgreb i ejendommen. Forholdet er således klart forkert og ufyldestgørende beskrevet i tilstandsrapporten, og min klient har ikke haft mulighed for at tage forholdets reelle

karakter, omfang og betydning i betragtning inden overtagelsen, jf. ejerskifteforsikringsbetingelsernes pkt. 4.1.

Afslutningsvis bemærkes, at min klient - efter gentagne gange telefonisk og skriftligt at have opfordret forsikringsselskabet til at besigtige ejendommen og de konstaterede skader - anså det for nødvendigt at igangsætte arbejderne med henblik på at begrænse skadernes omfang og sikre ejendommen.

Efter afslaget på forsikringsdækning fra forsikringsselskabet og de gentagne afvisninger af at besigtige ejendommen, anså min klient det for nytteløst at kontakte forsikringsselskabets Kvalitetsafdeling og gentage sin anmodning endnu en gang. Det var først primo 2012 efter længere tids sygdom, og da min klient i anden anledning blev gjort opmærksom på, at hun skulle klage til forsikringsselskabets Kvalitetsafdeling og alternativt Ankenævnet for Forsikring, at min klient igen kontaktede Tryg Forsikring A/S.

Det kan således ikke lægges min klient til last, at hun igangsatte arbejderne, inden forsikringsselskabet havde besigtiget ejendommen, idet min klient som anført flere gange opfordrede forsikringsselskabet til at foretage besigtigelse, jf. blandt andet min klients email af 27. marts 2010 til forsikringsselskabet."

Nævnet har set de forelagte skitser over ejendommen.

Af policen fremgår bl.a.:

"Forsikringen dækker ikke årsagen til og følger af skade der kan henføres til tilstandsrapporten A:
1.3-3 1-3.9-5.1-6.1-8.16-9.2."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

13. 82.901

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."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at det på baggrund af oplysningerne i entreprenørrapporten om, at ydermure og indvendige skillevægge er betragteligt opfugtet i op til 1-1,5 meters højde, og at dette har medført rådskader i alle træunderlag og dørkarme, er bevist, at opfugtningen af ejendommen har et sådan omfang, at forholdet ved overtagelsen udgjorde en skade. Nævnet bemærker i den forbindelse, at selskabet ikke har besigtiget forholdet før januar 2013. I tilstandsrapporten under punkterne 6.1 og 9.2 er der omtalt fugtproblemer i den østlige ende af ejendommen med karaktererne K2 og K3. Henset til det oplyste om, at en 7 meter langsgående bærende skillevæg måtte nedtages sammenholdt med de forelagte skitser over ejendommen, finder nævnet at måtte lægge til grund, at de af klageren konstaterede fugtproblemer var udbredt ikke blot til den østlige ende af ejendommen, men også i den øvrige del af ejendommen. Nævnet finder derfor, at klageren ikke på baggrund af tilstandsrapportens oplysninger har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter i betragtning.

Nævnet finder som følge af det anførte, at selskabet skal dække fugtskader i vægge, fodlister og gerigter. En erstatning må på nuværende tidspunkt fastsættes efter et skøn og kan efter en samlet vurdering passende fastsættes til 125.000 kr. Heri har nævnet taget hensyn til fradrag for slid og ælde på de berørte bygningsdele.

14. 82.901

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal til klageren betale 125.000 kr. incl. moms med tillæg af renter.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Henning Jønsson