Ankenævnet for Forsikring

924/13

Den 7. oktober 2013 blev i sag nr. 83.870:

xxxx xx xxxx
xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx
xxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx xx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne har i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring med ekstrasikring i Tryg Forsikring A/S. De klager over selskabets behandling af flere anmeldte forhold.

Klagen ses at vedrøre:
1. Ulovlig kloak
2. Manglende sikring af kældervægge mod jordtryk
3. Manglende sammenstøbning af lecadæk mellem kælder og stueetage
4. Gulvafløb med frie betonsider mellem rist og afløbsskål
5. Generel utilfredshed med sagsbehandlingen og krav om økonomisk kompensation

For så vidt angår forhold nr. 1-3 har selskabet anerkendt dækning, men klagerne ses at være utilfredse med de tilbudte erstatninger, som ifølge selskabet er opgjort korrekt. Selskabet har afvist at dække forhold nr. 4 med henvisning til, at basisforsikringens skadebegreb ikke er opfyldt, ligesom forholdet ikke udgør en dækningsberettigende ulovlighed. Klagepunkt nr. 5 har selskabet ikke imødekommet.

Ejendommen, der er opført i 1968, blev overtaget af klagerne den 26/3 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 7/2 2007.

Forud for sagens indbringelse for nævnet den 21/1 2013 har klagerne og selskabet ført en omfattende korrespondance. Undervejs har klagerne været repræsenteret af advokat. Brevvekslingen og de øvrige fremlagte bilag, herunder diverse fotos, er i sin helhed forelagt nævnet.

De omtvistede forhold behandles separat i det følgende. Kun en mindre del af parternes indlæg og de fremlagte bilag gengives. Nummereringen af de enkelte forhold er ikke i overensstemmelse med parternes nummerering forud for sagens indbringelse for nævnet.

1. Ulovlig kloak

Selskabet har anerkendt forholdet som dækningsberettigende. Tvisten ses at vedrøre erstatningsopgørelsen.

Selskabet har i brev af 26/2 2013 til nævnet redegjort for sagens faktiske omstændigheder og sin afgørelse således:

> "Forholdet blev anmeldt til os ved brev af 31. marts 2011 fra vores kundes daværende advokat.
>
> Af anmeldelsen fremgår det blandt andet, at det er konstateret, at der mangler tjæret pakning og asfaltstøbning i samlinger, at de færdigstøbte ringe ikke er støbt i samlinger, samt at ledning uden for garagen ikke er ført til frostfri dybde.
>
> Vi besigtiger forholdet sammen med vores kunde og dennes advokat den 27. april 2011, og den 3. maj 2011 sender vi et brev til advokaten.
>
> Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at der ikke er konstateret utætheder på grund af manglerne; men da der er tale om ulovlige forhold ved kloakledningerne, samt da kundens ejerskifteforsikring er tegnet med Ekstrasikring, anmoder vi kunden om at søge dispensation for forholdene.
>
> Den 1. november 2011 modtager vi et brev fra vores kundes daværende advokat, hvor der fremsendes afslag på dispensation vedrørende de manglende tjærepakninger og asfaltstøbninger, samt den del af ledningen, der ikke ligger i frostfri dybde.
>
> Herefter klager vores kunde til vores direktion, og der foretages undersøgelser vedrørende de øvrige anmeldte forhold.
>
> Den 11. juni 2012 afholdes der et nyt møde på ejendommen, og den 12. juni 2012 skriver vores taksator til kunden.

3. 83.870

I dette brev meddeler vi dækning for udbedringen af forholdet, og anmoder om tilbud på følgende udbedring:

- ophugning af rende i kældergulv, opgravning og udskiftning af afløbsrende, tildækning og komprimering, samt reparation af betongulv, i alt 26 lbm.
- opgravning, udskiftning af ledning i terræn inkl. Reetablering af græs og belægning, samt reetablering af trappe ved syd-øst hjørne af huset i alt 40 lbm.

Den 3. juli 2012 får vi oplyst, at kunden har valgt at skifte advokat, og derefter betaler vi en del af advokatregningen for den tidligere advokat.

Dagen efter sender vi et brev til den nye advokat.

Den 10. juli 2012 modtager vi et overslag på arbejdet beløbende til 85.440 kr. eksl. moms.

Vores taksator meddeler i e-mail af 9. august 2012, at tilbuddet ikke kan accepteres; men foreslår samtidig, at der i stedet for opgravning af kloakkerne med manglende tjærepakninger og asfaltstøbninger, foretages en strømpeforing, der vil medføre, at kloakkerne er tætte og dermed lovlige. Denne udbedringsmetode vil medføre mindre gene for vores kunder.

Vi kan ikke se, at vi har modtaget vores kundes bemærkninger til dette forslag endnu. Vi har dog for god ordens skyld anmodet vores taksator om at indhente et alternativt tilbud på opgravning og udskiftning af disse kloakker.

Hvis vores kunde fortsat ønsker en opgravning og udskiftning af de eksisterende kloakrør, er det vores umiddelbare opfattelse, at der i beregningen af erstatningen skal ske fradrag for slid og ælde, idet kloakrørene må formodes at være værdiforringet med mere end 30 %, jævnfør betingelsernes pkt. 9.1.

Af de foreliggende oplysninger fremgår det, at ejendommen og dermed også kloakforholdene er opført i 1968, og derfor er omkring 45 år på nuværende tidspunkt.

Det er derfor vores opfattelse, at kloakkerne, selv uden ulovlighederne er tæt på at have udlevet deres normale levetid, der ligger på omkring 50 år. Vi henviser i den forbindelse til vedlagte side af levetidstabellen udgivet af Forsikring og pension.

Ifølge F&P's levetidstabeller vil et kloakrør af samme art og med samme alder have en restværdi på 28 %; men for at kunne fastslå værdiforringelsen ud fra en konkret vurdering, skal der foretages en udgravning, og derefter skal taksatoren tilkaldes. Vi vil herefter kunne foretage en besigtigelse af kloakrørene, og dermed ud fra en konkret vurdering fastsætte værdiforringelsesprocenten, og dermed også erstatningens størrelse."

Herefter har selskabet på ny forelagt sagen for sin taksator, som i notat af 4/4 2013 bl.a. har anført:

"Afløbsinstallation

Ved mit første møde med ftag og hans daværende advokat, ..., blev afløbsinstallationen diskuteret.

4. 83.870

Installationen er lavet af betonrør, der ikke er samlede med tjæret værk og betonstøbning, som krævet i afløbsnormen.
Jeg bekræftede, at forholdet var omfattet af dækningen på ekstrasikringen, men at det betingede, at der ikke kunne opnås dispensation for forholdet.
Da langt de fleste af de jævnaldrende afløbsinstallationer er udført som den aktuelle, havde jeg en forventning om, at dispensationen var en formalitet - hvilket viste sig ikke at være tilfældet. Afslag fra ... kommune vedlægges.

Da ftag selv er kloakmester, forventede jeg at han selv havde ønske om at udføre lovliggørelsen - og da jeg samtidigt forventede at det ville blive overordentligt vanskeligt at opnå enighed om en rimelig pris for arbejdet, undersøgte jeg hvad en strømpeforing af rørene ville koste.

En entreprenør i ... oplyser, at strømpeforing koster ca. 1.000,-/lbm - eller for den aktuelle sag, ca. 60.000,- + moms.

Overslagsberegning over konventionel udskiftning:

• Ophugning af gulve i kælder udkørsel af brokker	30 tim	á	400,-	12.000,-
• Opgravning m/minigraver	6 tim	á	750,-	4.500,-
• Nedtagning, trappe & plantestensmure m.v.	7 tim	á	400,-	2.800,-
• Udskiftning af afløbs-ledninger	60 lbm	á	350,-	21.000,-
• Tilstøbning/reetablering af gulve	ca. 15 m^2	á	600,-	9.000,-
• Tilfyldning, reetablering af trappe & plantestensmur	Anslået			15.000,-
• Reetablering græs m.v.	Anslået			5.000,-
Overslag i alt				69.300,-
			moms 25%	17.325,-
				86.625,-

Ejendommen er opført i 1968 ~ 45 år gammel iflg. F& P's levetidstabel giver det en erstatning på 28%."

5. 83.870

I forlængelse heraf har selskabet i brev af 25/4 2013 til nævnet bl.a. anført:

"**Ulovlig kloak.**
Vi er naturligvis enige med vores kunde i, at den del af kloakken, der ikke ligger i frostfri dybde, som den skal, skal ændres og derfor opgraves.

Forslaget omkring strømpeforing af den del af kloakken, der ligger i den lovlige dybde, var blandt andet af hensyn til de ulemper, som vores kunde vil opleve i forbindelse med en udskiftning af kloakken.

Vores taksator har på baggrund af henvendelse til en kloakmester vurderet, at en strømpeforing kan foretages til en pris på 1.000 kr. pr. løbende meter, eller anslået 60.000 kr. plus moms.

Samtidig har vores taksator vurderet, at omkostningerne ved en udskiftning af kloakkerne vil beløbe sig til 69.300 kr., + moms, eller i alt 86.625 kr. den nærmere beregning fremgår af vores taksators seneste kommentarer.

Da der i henhold til fortolkningen af 30 %'s reglen alene kan foretages fradrag for selve udskiftningen af kloakrørene, hvis den samlede værdiforringelse overstiger 30 %, og da det ved en beregning ud fra vores taksators opgørelse, kan konstateres, at dette ikke er tilfældet kan vi anerkende en samlet erstatning for udbedringen af kloakken på 86.625 kr.

Da vi i henhold til betingelserne ikke er forpligtiget til at foretage udbetaling førend forholdet er udbedret, afventer vi dokumentation for udbedringen af forholdet."

Klagerne har i brev af 4/5 2013 til nævnet bl.a. anført:

"***Ulovlig kloak:***
Hvorfor spørger taksator om jeg vil give pris, når han er så sikker på, det vil blive svært at opnå en rimelig pris på arbejdet?

1. *jeg forfordeler ikke kunder, alle uanset hvem får samme behandling!*
2. *Det er pænt af Tryg, at tænke på ulemper ved de forestående skaders udbedringer, (der skal ikke meget byggeri til for at der er ulemper, en god byggestyring, mindsker byggegener betydeligt) men det er da slet ingenting i forhold til det Tryg byder os som kunder, inden skader accepteres!*
3. *Taksator blev telefonisk oplyst om vores situation: vi sidder i et hus vi ikke kan bruge, et hus vi ikke kan sælge, vi sidder på nåde fra jer, er det rimeligt!*

Snakken om strømpeforing, kom nylig på banen, efter jeg havde givet pris (se tidligere fremsendte bilag).
Taksators opgørelse er mangelfuld. her mangler skærring af beton, bortkørsel og deponering af beton, af og genmontering af stokerfyr.
Vi vedlægger pris på det udvendige kloakarbejde, vi tidligere har indhentet pris på
Her er taksators pris ca. 11.000 kr lavere eksklusiv moms. Hertil kommer prisen på det indvendige kloakarbejde, merydelser mm.
Der vedlægges tillige dokument fra Teknologisk institut, om krav til strømpeforing, selskabet øjensynligt ikke er bekendt med
Taksator har indhentet pris på strømpeforing, 60.000, ja hertil kommer ledning der skal i frostfri dybde, omkobling af ulovlig tilledning af regnvand der ledes til septiktank samt eventuel af/gen montering af stokerfyr.
Prisen taksator har modtaget fra mig, må hermed betragtes som yderst rimelig.

6. 83.870

Det er da glædeligt, at selskabet sparer opgravning og taksering af kloakledningernes værdiforringelse."

Efterfølgende har selskabet i brev af 27/5 2013 til nævnet anført:

"Brevet indeholder ikke nye oplysninger, der kan give anledning til anden yderligere kommentar end, at vi kan acceptere det nu fremsendte tilbud fra VAM entreprenører; men forbeholder os fortsat at gøre værdiforringelse gældende, hvorfor erstatningen for dette forhold først kan opgøres, når udgravningen er foretaget, og der ud fra en konkret vurdering kan tages stilling til værdiforringelse grundet slid og ælde.

Hertil kommer naturligvis reetablering af udgravningen, som ligeledes må aftales med taksator ved besigtigelsen efter opgravningen."

2. Manglende sikring af kældervægge mod jordtryk

Selskabet har i brev af 3/5 2011 til klagernes daværende advokat bl.a. anført:

"**Forsikringsdækning**
...
20. Kælderydervæg mod nord er ikke tilstrækkelig afstivet for jordtryk.

Kældervæggen mod nord er uden afstivning i form af tværgående skillevægge eller andre afstivninger i hele væggens længde på ca. 18 meter.
Der ses enkelte lodrette revner i kældervæggen, der muligvis kan skyldes den manglende afstivning.
Forholdet er omfattet af dækningen på ejerskifteforsikringen."

Selskabet har i brev af 26/2 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Forholdet er blandt andet gennemgået i vores brev af 3. maj 2011 til kundens daværende advokat under punkt 20.

Den 21. oktober 2011 modtager vi fra kunden beregninger på udbedring af forholdet, samt tilbud på omkostninger ved opsætning og levering af 9 stk. jernsøjler. Tilbuddet er på 73.500 kr. excl. moms, og ved brev af 12. juni 2012 meddeler vi vores kunde, at de kan lade arbejdet udføre.

Vi meddeler samtidig, at fakturaen skal udstedes til kunden, og kopi med påtegning om, at arbejdet er udført kan sendes til os.

Ved gennemgang af sagen har vi ikke kunnet konstatere, at der foreligger en sådan faktura, hvorfor sagen fortsat afventer denne."

Herefter har selskabet på ny forelagt sagen for sin taksator, som i notat af 4/4 2013 bl.a. har anført:

"Afstivning for jordtryk
Kældervægge er opført uden afstivende tværskillevægge. Da afstanden fra gavl til gavl langt overstiger de 6-8 meter man normalt anvender som tommelfinger-regel, er forholdet anerkendt som dækningsberettiget.

7. 83.870

Ftag er anmodet om at kontakte en ingeniør og få lavet en beregning/anvisning på en afstivning. Denne er lavet og vedlægges. Dernæst har ftag bedt 3 murermestre give tilbud på arbejdet, men ftag har kun modtaget 1 tilbud. Tilbud vedlægges.
Der er herefter givet accept af tilbud, og ftag er bedt om at sætte arbejdet i gang. Dette er ikke sket."

I forlængelse heraf har selskabet i brev af 25/4 2013 til nævnet bl.a. anført:

"**Sikring af kældervæg.**
I forbindelse med behandlingen af dette forhold opfordrede vi vores kunde til at tage kontakt med en ingeniør, for at denne kunne foretage en vurdering af samt fremsende et forslag til udbedring af forholdet. Kopi af ingeniørberegningerne og tilbuddet vedlægges for god ordens skyld.

Det fremsatte tilbud på 73.500 kr. er baseret på de beregninger, som vores kundes egen ingeniør har foretaget, og vi finder det ikke dokumenteret, at tilbuddet ikke skulle opfylde de krav, som er stillet i ingeniørberegningerne.

Det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed."

Efterfølgende har klagerne i brev af 4/5 2013 til nævnet bl.a. anført:

"***Kældervægge:***
Taksator har bedt os om at få en ingeniør til at finde en løsning, for den manglende afstivning. Problemet er så, taksator har ikke nævnt, at forsikringsbetingelserne skal tages i betragtning. Havde ingeniøren haft disse, ville hans forslag være anderledes.
I de beskyldninger der er imod mit firma, har selskabet skrevet: Vi skal naturligvis beklage, hvis du på baggrund af ordlyden har fået den opfattelse, at den verserende ejerskiftesag er eller vil blive behandlet anderledes, end hvis e-mailen ikke var modtaget. Dette er på ingen måde tilfældet.
Kopi vedlægges.
Jeg har bedt selskabet om at bekræfte, at vi får den erstatning, som 'lov om forbruger beskyttelse ved handel med fast ejendom' samt efter forsikringsbetingelserne, i henhold til tegnet ejerskifte forsikring. Kopi vedlægges. Selskabet har dog ikke formået at bekræfte dette!
Der kræves dækning i henhold til ovennævnte.
Desuden har taksator og kvalitetsafdelingen ikke præcist, villet oplyse om det er alle vægge, eller det er væggen mod nord, som taksator i brev af 3. maj 2011, ændrer til en væg, men det er 4 vægge som er anmeldt."

3. Manglende sammenstøbning af lecadæk mellem kælder og stueetage

Forhold vedrørende etageadskillelsen har tidligere været behandlet af nævnet i forbindelse med sag nr. 78.546, som vedrørte (1) røg fra fyr i kælder trænger op i beboelsen og (2) trækgener fra gulve. Nævnet har ved kendelse afsagt den 26/4 2011 fastslået, at der ikke på daværende tidspunkt var godtgjort dækningsberettigende forhold.

8. 83.870

Selskabet har i forbindelse med den nuværende klagesag i brev af 26/2 2013 til nævnet bl.a. anført:

"Forholdet er blandt andet behandlet i brev af 3. maj 2011 under punkterne 30-31 til vores kundes daværende advokat, hvor det er oplyst, at vurderingen på daværende tidspunkt afventede Ankenævnets afgørelse. Der er tale om Ankenævnets tidligere sag nr. 78.546.

Efter modtagelsen af kendelsen undersøgte vores taksator forholdet yderligere og i brev af 12. juni 2012 meddelte vores taksator, at forholdet er omfattet af forsikringen, og kan udbedres ved at tætne samlingerne med skum og efterfølgende opsætte gipsplade i loftet.

Vores kundes daværende advokat har i brev af 28. oktober 2011 accepteret den foreslåede udbedringsmetode, hvilket vores kunde ligeledes efterfølgende har gjort.

I vores taksators e-mail af 9. august 2012 fremgår det blandt andet, at den foreslåede udbedringsmetode er endeligt vedtaget af begge parter; samt at det er vores opfattelse, at afstivningen af kælderen bør foretages inden den accepterede udbedring iværksættes.

Vi har endnu ikke modtaget tilbud på udbedringsmetoden; men vi vil for god ordens skyld anmode vores taksator foranledige, at der indhentes tilbud på udbedringen."

Herefter har selskabet på ny forelagt sagen for sin taksator, som i notat af 4/4 2013 bl.a. har anført:

"<u>Etageadskillelse:</u>

Etageadskillelse mellem kælder og beboelse er udført med leca-beton elementer.
...
For at kunne udgøre et tæt, brandsikkert dæk skal udsparingen i toppen støbes ud med cementmørtel. Dette er ikke sket - man kan stikke en tomstok op igennem samlingen, og mærke undersiden af gulvkonstruktionen ovenpå. Dækket er således ikke brandsikkert - og røgluft fra fastbrændselsfyret i kælderen kan lugtes over hele huset.
Ved mødet med ftag og adv. ... aftaltes det at søge en løsning, hvor man fugede samlingerne nedefra.
Jeg har drøftet dette med en tømrer, der kunne orientere mig om, at en brandfast fugemasse er noget klistret stads, der er næsten umuligt at lave pænt.
Jeg blev derfor enig med mig selv om, at foreslå en løsning, hvor der fuges med brandpasta - og der efterfølgende monteres en gipsplade, direkte på undersiden af dæk-elementerne.
Kommunikationen med ftag blev besværliggjort af ftag's negative attitude, og da ftag henvendte sig til en ny advokat, går kommunikationen efterhånden kun mellem ftag - ankenævnet og kvalitetsafdelingen."

I forlængelse heraf har selskabet i brev af 25/4 2013 til nævnet bl.a. anført:

"**Etageadskillelsen**
Det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det fortsat vores opfattelse, at vores kunde har accepteret denne løsning for udbedringen og brandsikringen af etageadskillelsen.

9. 83.870

Vi finder det ikke dokumenteret, at der skulle være andre dækningsberettigende forhold vedrørende etageadskillelsen, herunder finder vi det ikke dokumenteret, at etageadskillelsen ikke skulle være korrekt dimensioneret eller sikret.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at ejendommen er fra 1968, og der er ikke konstateret nævneværdige nedbøjninger eller andre tegn på skader som følge af den anførte manglende stabilitet af etageadskillelsen.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at der skulle være røglugt i ejendommen i et sådant omfang, at dette udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Ligesom det er vores opfattelse, at der ved den foreslåede udbedring ikke er risiko for røglugt i ejendommen grundet fyret.

I opgørelsen fra vores kunde er udbedringen anført til 23.284 kr. hvilket kan accepteres.

Beløbet vil komme til udbetaling, når der foreligger dokumentation for at udbedringen er foretaget."

Efterfølgende har klagerne i brev af 4/5 2013 til nævnet bl.a. anført:

"***Etageadskillelsen:***
Vi har tidligere påpeget over for taksator, at vi ikke har accepteret den foreslåede løsning. Dokumenter tidligere fremsendt til Ankenævnet.
Hvornår har selskabet undersøgt etageadskillelsen for nedbøjninger, eller andre skader? Taksator har selv på et møde, i ejendommen påtalt røglugten i huset!
Yderligere i taksators håndskrevne brev af dato 4. april 2013, skriver taksator at dækket ikke er brandsikret og der fra fastbrændselsfyret (stoker) kan lugtes over hele huset.
Taksator beskriver fint forholdet, med den manglende sammenstøbning.
Nu i Trygs brev af dato 25 april 2013 accepterer selskabet prisen på kr. 23.284 eksklusiv moms, til sammenstøbning af elementer med armering. Det er vores brev af dato 25. november 2012, hvor vi har oplyst priser. Ankenævnet har en kopi.
Selskabet nævner ikke alle de merydelser, der er nødvendige for at komme ned til dækket, samt selvfølgelig reetableringen efterfølgende.
Også her kræves der dækning, i henhold til de gældende forsikringsbetingelser."

4. Gulvafløb med frie betonsider mellem rist og afløbsskål

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Karakter:**	**Registrering og note:**
A Beboelse		
...		
9. Bad/toilet og bryggers		
9.1 Gulvkonstruktion/-belægning	K1	Der er hultlydende gulvbelægning i bad i stueplan. Note: Der er fundet enkelte skrukke fliser og de vurderes uden betydning for gulvets funktion.

10. 83.870

	K2	Der er revnet belægning i bad i stueplan. Note: Revnet belægning er udenfor vådområde og vurderes ikke at medføre følgeskader.
9.2 Vægkonstruktion/-belægning	K1	Der er hultlydende vægfliser i bad i stueplan. Note: Der er fundet enkelte skrukke fliser og de vurderes uden betydning for væggens funktion.

10. VVS-Installationer
10. Ingen bemærkninger

...
Karakterer:

IB: Ingen bemærkninger

K0: Kosmetiske skader

K1: Mindre alvorlige skader

K2: Alvorlige skader

K3: Kritiske skader, der medfører skader på andre bygningsdele.

En note er den bygningssagkyndiges vurdering af og skøn over skadeårsagen og konstruktioner."

Klagerne har over for nævnet fremsat krav om, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor i brev af 28/1 2013 bl.a. anført:

"**Argumentation**
Af de foreliggende oplysninger fremgår det blandt andet, at det i forbindelse med gennemgangen af ejendommen kunne konstateres, at der i gulvafløbet i badeværelset er afstand mellem rist og skål.

Der kunne ikke konstateres fugtskader eller lignende på grund af forholdet.

Vores kundes ejendom er fra 1968, og dengang opførte man ejendomme på andre måder end man gør i dag. Det er ikke usædvanligt, at der kan konstateres frie betonkanter i gulvafløb på ejendomme, der blev opført dengang.

Vi har endvidere gennemgået de henvisninger til lovgivningen, som vores kunde henviser til; men har ikke deri fundet bestemmelser om, at der ikke må være fri betonkant i gulvafløb. Gulvafløbene skal alene være vandtætte.

Som nævnt kunne der ikke ved besigtigelsen konstateres fugtskader eller lignende på grund af den frie betonkant, og henset til at ejendommen på nuværende tidspunkt har eksisteret i mere end 42 år, finder vi det ikke dokumenteret, at gulvafløbet er utæt, eller at der er nærliggende risiko for utætheder i gulvafløbet.

11. 83.870

I betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikring er en dækningsberettigende skade på basisdækningen defineret som, 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet omkring den frie betonkant i gulvafløbet opfylder denne definition på en dækningsberettigende skade.

Til grund for denne vurdering har vi blandt andet lagt vægt på, at der ikke er konstateret opfugtninger på grund af den frie betonkant, samt at vi ikke finder det dokumenteret, at forholdet afviger fra, hvad der vil kunne konstateres på tilsvarende ejendomme af samme alder.

Ejerskifteforsikringen er tegnet med Ekstrasikring, hvorfor forsikringen har en række udvidelser.

Af betingelserne for den tegnede ejerskifteforsikrings pkt. 5.1 fremgår det således at forsikringen omfatter:

Ulovlige stik- og kloakledninger samt ulovlige el- og vvs-installationer. Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige

- stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne
- el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger

Installationerne er ulovlige, hvis de på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer og reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

Det er således en forudsætning for dækningen af ulovlige vvs installationer, at disse på udførelsestidspunktet var i strid med servitutter, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Af de retningslinjer, der forelå på udførelsestidspunktet for gulvafløbet fremgår det alene, at afløbet skal være tæt.

Der foreligger således ikke bestemmelser om, at der ikke må være fri betonkanter i gulvafløb, men alene bestemmelser om, at afløbene skal være tætte. Det var først i 1974, at der kom krav om, at afløbsskåle skulle være VA-godkendte.

Ud fra det foreliggende finder vi det således ikke dokumenteret, at gulvafløbet var ulovligt på tidspunktet for udførelsen af afløbet, hvorfor der ikke er dækning over udvidelsen af ejerskifteforsikringen.

12. 83.870

Til jeres orientering vedlægger vi kopi af kendelse nr. 79.919 samt af 64.572 fra Ankenævnet for Forsikring.

Det er vores opfattelse, at disse afgørelser underbygger vores opfattelse af, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Ud fra de foreliggende oplysninger er det således fortsat vores opfattelse, at vores kunde ikke har løftet sin bevisbyrde for, at der er tale om en dækningsberettigende skade.

I henhold til Forsikringsaftalelovens § 22 er det forsikringstageren, der har bevisbyrden for, at der er tale om en dækningsberettigende skade, hvilket ligeledes er underbygget af flere kendelser fra Ankenævnet for Forsikring, herunder kendelse nr. 78.546.

Afslutningsvis skal vi for god ordens skyld gøre opmærksom på, at hvis forholdet omkring afløbsskålen skal udbedres, kan dette gøres ved at fore indersiden af betonen med en belægning, der forhindrer fugtgennemtrængning, en sådan udbedring må betragtes som almindelig vedligeholdelse af en ejendom fra 1968."

Hertil har klagerne i brev af 16/2 2013 til nævnet bl.a. bemærket:

"*Det omtalte gulvafløb, er placeret i badeværelse i stueetagen.*
Badeværelset har gulvvarme. Gulvafløbet er monteret med afløb fra badekar og håndvask Der vedlægges billeder på cd, af installationen set nede fra.
Ved berøring af loftet omkring afløbet, mærkes varmen tydeligt fra varmerørene i gulvet, der formodes at være jernrør.

Tryg skriver i svaret af dato d. 28. januar 2013, at forholdet er besigtiget d 16. juni 2012.
D. 16. juni blev der afholdt møde, som det fremgår af taksators referat, der er identisk med vores var formålet med mødet, forhandling om det videre forløb i sagen. Her blev nævnte forhold afvist. Igen skal det nævnes, forholdet har ikke været besigtiget af Tryg eller en af selskabets medarbejdere, i badeværelset.
I forbindelse med at vi har rykket advokaten, for noget fremdrift i sagen (andre anmeldte forhold), anmelder vi forholdet med gulvafløbet. Denne anmeldelse er sendt til advokat d 26. februar 2012, som videresender det til taksator d. 19. marts 2012.
Efter flere henvendelser til Tryg om deres påstand, at forholdet er besigtiget, oplyses det os, at taksator ... har besigtiget forholdet i kælderen, ved besigtigelse af andre forhold.
Den besigtigelse der her henvises til, er sket ***d. 27 april 2011, men forholdet anmeldes først til taksator d. 19. marts 2012.***

Ja installationer fra før 1974 skal være tætte, beton er ikke tæt, nærmere vandsugende.
Her spiller det en væsentlig rolle med kvaliteten (styrken) af beton, vibreringen og glitning af den.

Tryg nævner at det er almindelig vedligeholdelse, at udbedre den synlige betonkant.
Arbejdet er autorisationskrævende arbejde, sikkerhedsstyrelsen har vi kontaktet, for oplysning om regler og love.
Sikkerhedsstyrelsen henviser til, af dem godkendte kompetente virksomheder, som kan udføre sådanne arbejder.

13. 83.870

Sikkerhedsstyrelsen har dog ikke villet besvare spørgsmålet om lovene nr. 1045, 1046, og 1047 af dato 8. december 2003 (undtagelsen for autorisationskrævende arbejde som vvs og kloakmester) er sat ud af kraft.
Disse undtagelser i nævnte love, giver ikke hjemmel til kompetent virksomhed at arbejdet med installationer, på vvs og kloak området.
Byg-enfa har et erfaringsblad nr. 50 10 11 30 Vådrum, gulvafløb og afløbsledninger, der klart skriver: ***Der findes ingen holdbare løsninger, der kan anvendes til at renovere ældre gulvafløb. Der er ingen holdbare og godkendte metoder til at reparere eller ændre gulvafløb af støbejern.***
Det ses hermed ikke muligt at udføre den foreslåede løsning af Tryg som hverken effektiv og lovlig.

Bolius oplyser på vedlagte kopi, at den mest korrekte og bedste udbedring er at skifte gulvafløbet.

Hvad er graden af utæthed, er varmerør tæret, hvor tæt ligger de omkring gulvafløbet?
Det ses tydeligt at den fri betonkant hverken er vibreret eller glitet, men med flere huller at se!
...
Forholdet betegnes som en K3 ifølge kategoriseringen i tilstandsrapporter.
Forholdet er klart forkert anført i tilstandsrapporten.

Ifølge lov nr. 705 af 18. juli 2000 under punkt 4, skal ejerskifteforsikringen dække forkert beskrevne, misvisende eller klart ufyldestgørende forhold

Vi fastholder at forholdet dækkes af ejerskifteforsikringen, ikke mindst selskabets usaglige håndtering af sagen, men kategorisk afvist forholdet, samt det i henhold til lov nr. 705 af 18. juli 2000 skrevne.
Arbejdet vurderes som omfattende: nedbrydning af fliser på væg og gulv. Ophugning af beton, lecadæk, frihugning af 2 sideindløb fra badekar og håndvask
Udskiftning af gulvafløb samt 2 sideindløb.
Støbning af lecadæk, slidlag. Lægning af fliser gulv, fliser på vægge.
Er gulvvarmerørene omkring afløb tæret vil yderligere ydelser tilkomme."

Herefter har selskabet i brev af 25/4 2013 til nævnet bl.a. anført:

"**Vedrørende gulvafløb.**
Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at opbygningen af gulvafløbet afviger fra den måde, man udførte gulvafløb i 1968.

Efter de foreliggende oplysninger er der ikke konstateret skade på grund af gulvafløbets udformning, og der er ikke nærliggende risiko for skader, hvis gulvafløbet bliver almindeligt vedligeholdt.

Vi finder det endvidere fortsat ikke dokumenteret, at udformningen af gulvafløbet var ulovligt i 1968.

De fremsendte fotos af nedfaldsstamme/kloakledningen under gulvafløbet medfører ikke en ændret holdning til dette. Det er vores opfattelse, at fotografierne viser et støbejernsafløb, der er omkring 45 år gammelt.

Rustaftegningerne skyldes efter vores opfattelse snarere kondensvand end et utæt gulvafløb.

Vores kundes indsigelser indeholder således ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret vurdering af dette forhold, og vi fastholder det i vores brev af 28. januar 2013 fremførte i sin helhed."

Efterfølgende har klagerne i brev af 4/5 2013 til nævnet bl.a. anført:

"***Gulvafløb:***
Ja det er os der har bevisbyrden, her ser vi at uanset hvilke beviser, udsagn fra professionelle, herunder instanser, billeddokumentation bliver alt kategorisk afvist.

Forholdet er så rigelig dokumenteret flere gange. Tryg påstår det er kondens, vil vi gerne have en forklaring på hvor kommer fra. På billederne ses, at det kun er omkring gulvafløbet. Hvorfor er der ikke noget andre steder på lecadækket? Ydermere er Trygs udbedringsmetode ikke anerkendt af andre, som tidligere er dokumenteret.
Afslaget kan ikke accepteres."

5. Generel utilfredshed med sagsbehandlingen og krav om økonomisk kompensation

Nævnet har i forbindelse med klagesagen modtaget tre klageskemaer fra klagerne. I det ene klageskema, der vedrører de ovenfor omtalte forhold nr. 1-3 har klagerne fremsat krav om "kompensation for de aldeles unødvendige gener og omkostninger, vi er udsat for". I et andet klageskema har klagerne bl.a. anført:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.

Vi har fået en kopi af vores sag hos advokaten, heri opdager jeg et dokument sendt fra taksator ..., hvori han oplyser at han har kørt flere svindelsager mod mig og mit firma PC-kloak.
... har ikke det mindste reageret på en eneste af mine mange henvendelser, hvor jeg forlanger dokumentation for hans påstande. Efterfølgende har jeg kontaktet Tryg, og Kvalitet. Havde jeg ikke jævnligt samtidigt henvendt mig (mail) til forsikring og pension, hvornår havde de så svaret? Jeg har krævet svar og dokumentation på nogle spørgsmål men de få gange de har skrevet, har de forsøgt at nedtone alvoren i beskyldningerne. Tryg er kommet med et mailhoved der skulle dokumentere at vi står som Cc. Det fremsendte dokumenterer ikke at vi er på som Cc, men ligner den mail vi har fra kopi af sagen.
Jeg har rykket et utal af gange og ikke lagt skjul på, at uanset hvad vil jeg have den krævede dokumentation. Den første henvendelse til ... var d. 5. juli 2012 og her i februar 2013 er der ikke dokumenteret noget som helst, af det krævede, hverken fra taksator, selskab eller kvalitet.

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet? (skal udfyldes)

Der kræves dokumentation for deres beskyldninger. Dokumentation og svar på de stillede spørgsmål. Ikke mindst en klækkelig erstatning, kompensation for deres opførsel og ikke mindst deres håndtering af sagen."

15. 83.870

Selskabet har i brev af 15/2 2013 til nævnet anført:

"Hermed bekræfter vi modtagelsen af jeres brev af 12. februar 2013 bilagt klageskema udfyldt af vores kunde i dennes egenskab af ejer af firmaet ...

Som det fremgår af klageskemaet kan Ankenævnet kun behandle sager om private forsikringer og ikke erhvervsforsikringer.

Der klages over, at det i en e-mail fra en bygningstaksator er anført, at vores bygningstaksator kender firmaet ..., samt har haft uheldige oplevelser med firmaet ... Firmaet er ikke forsikret i Tryg.

Da der er tale om forhold af erhvervsmæssig karakter, skal vi venligst anmode nævnet om at afvise sagen i henhold til §3 i nævnets vedtægter."

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 følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3.
...
4.6
Forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.
...

16. 83.870

5 Hvad dækker ekstrasikringen (tilvalg)
Dette afsnit gælder kun, hvis det fremgår af policen, at ekstrasikringen er valgt.

Bemærk
Ekstrasikringen omfatter alene forhold, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Hvis ekstrasikringen er valgt, er ejerskifteforsikringen udvidet til at dække følgende forhold ud over lovgivningens krav:

5.1 Ulovlige stik- og kloakledninger samt ulovlige el- og vvs-installationer
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige

- stik- og kloakledninger i jorden uden for bygningerne
- el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

Installationerne er ulovlige, hvis de på udførelsestidspunktet var i strid med servitut, lovgivning med dertil hørende bekendtgørelser og cirkulærer eller reglementer.

Der er alene dækning for et ulovligt forhold, hvis sikrede ikke kan opnå dispensation hos myndighederne.

5.2 El- og vvs-installationers funktion
Dækningen omfatter manglende funktion af el- og vvs-installationer i de forsikrede beboelsesbygninger.

5.3 Forhold på grunden
Dækningen omfatter forhold ved grunden, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører skade eller nærliggende risiko for skade på de forsikrede bygninger.

Dækningen omfatter ikke skader som skyldes, at installationer (fx omfangsdræn, brønde, nedsivningsanlæg og septiktanke) i eller på grunden ikke fungerer eller helt mangler.
...
6 Hvad dækker ekstrasikringen ikke

6.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten.
...
6.4
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.

Bemærk

17. 83.870

Tryg har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende.

9.2 Ekstrasikringen
Erstatningen opgøres efter principperne i afsnit 9.1."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af parternes indlæg og sagens omfattende bilagsmateriale har nævnet følgende bemærkninger til de omtvistede forhold:

1. Ulovlig kloak

Nævnet har noteret sig klagernes indsigelser mod den tilbudte erstatning. På det foreliggende grundlag finder nævnet dog ikke anledning til at udtale kritik af selskabets erstatningsopgørelse. Nævnet har i den forbindelse bemærket sig, at selskabet i brev af 25/4 2013 til nævnet har givet tilsagn om ikke at foretage afskrivning på grund af slid og ælde.

2. Manglende sikring af kældervægge mod jordtryk

Nævnet har noteret sig klagernes indsigelser mod den tilbudte erstatning. På det foreliggende grundlag finder nævnet det dog ikke godtgjort, at klagerne har krav på dækning i videre omfang end allerede anerkendt. Nævnet kan således ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

3. Manglende sammenstøbning af lecadæk mellem kælder og stueetage

Nævnet har noteret sig klagernes indsigelser mod den tilbudte erstatning. På det foreliggende grundlag finder nævnet det dog ikke godtgjort, at klagerne har krav på dækning i videre omfang end allerede anerkendt. Nævnet kan således ikke kritisere selskabets erstatningsopgørelse.

18. 83.870

4. Gulvafløb med frie betonsider mellem rist og afløbsskål

Indledningsvis bemærker nævnet, at det i henhold til almindelige forsikringsretlige principper påhviler de sikrede at sandsynliggøre, at de har et krav mod selskabet.

Efter det oplyste om ejendommens alder og forholdets karakter finder nævnet ikke anledning til at kritisere, at selskabet på det foreliggende grundlag har afvist dækning over basisforsikringen under henvisning til, at skadebegrebet ikke var opfyldt på overtagelsestidspunktet den 26/3 2007. Nævnet finder heller ikke anledning til at kritisere, at selskabet har afvist dækning over ekstrasikringen med henvisning til, at det ikke er dokumenteret, at gulvafløbet var ulovligt på udførelsestidspunktet.

Selv om vedligeholdelsesarbejde eventuelt skal udføres af professionelle håndværkere, er der efter nævnets opfattelse tale om almindelig vedligeholdelse, som er undtaget forsikringsdækning.

5. Generel utilfredshed med sagsbehandlingen og krav om økonomisk kompensation

Ankenævnet for Forsikring er ikke et disciplinærnævn. Nævnets primære formål er at behandle konkrete formueretlige tvister.

På det foreliggende grundlag finder nævnet det ikke bevist, at klagerne som følge af selskabets ansvarspådragende sagsbehandling har lidt et økonomisk tab, som ikke allerede er dækket af selskabet. Det bemærkes i den forbindelse, at selskabet ses at have ydet delvis dækning af advokatomkostninger.

Afslutningsvis bemærker nævnet, at nævnets afgørelse vedrørende ovennævnte fem punkter er truffet på skriftligt grundlag uden besigtigelse af nævnet og uden afgivelse af mundtlige forklaringer for nævnet. Afgørelsen udelukker ikke, at en nærmere bevisførelse for en domstol kan føre til et andet resultat.

19. 83.870

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagerne får ikke medhold.

Poul Sørensen