Ankenævnet for Forsikring

943/14

Den 23. juni 2014 blev i sag nr. 84.350:

xxxxxxxx xx xxxxxx
xxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstagerne har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. De klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt fugtskade i den forsikrede ejendoms tilbygning, skader på udestuen og over, at selskabet har afvist at dække en række andre anmeldte forhold. De vil endvidere have dækket advokat- og undersøgelsesomkostninger, genhusning, opmagasinering af indbo og erstatning for tab som følge af, at skadeudbedring ikke har fundet sted.

Efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet betalt 50.000 kr. til klagernes tømrer til dækning af forholdet vedrørende tagrum samt anerkendt ikke at foretage fradrag for værdiforringelse i erstatningen for udbedringen af udestuen. Selskabet har i den forbindelse udbetalt renter af den resterende erstatning for udestuen. Selskabet har endvidere efter sagens indbringelse for nævnet anerkendt at dække nødvendige udgifter til opmagasinering af indbo og godtgørelse for klagernes eget arbejde ved ophugning af et hul i gulvet i henhold til deres krav på 3.000 kr. samt erstatning for nedtrådt loftsisolering på 5.000 kr.

Selskabet fastholder i øvrigt dækningstilsagnet for udbedring af forholdet vedrørende fugt- og skimmelsvamp i tilbygningen og gør gældende, at klagernes omkostninger til

sagkyndig bistand ikke har været rimelige og nødvendige. De andre anmeldte forhold har selskabet afvist at dække med henvisning til, at de ikke udgør dækningsberettigende skader.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1968. Der er i 1976 opført en tilbygning. Klagerne overtog ejendommen den 1/2 2011 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 23/2 2010. 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	K3	Der er enkelt revnet flise i bruseniche ved gulvafløb. Note: Forholdet indebærer risiko for fugtrelaterede skader i underliggende bygningsdele.
9.4 Gulvafløb	K1	Der er monteret 2 stk. forhøjeringe over gulvafløb under afløbsrist. Der er for lille afstand mellem overkant af gulvafløb og overkant af dørtrin mod gang. Note: Idet der kun er anvendt 2 forhøjeringe, vurderes forholdet ikke at være med risiko for indtrængende vand i samlinger. Idet der er opkant i bruseniche, vurderes der ikke at være risiko for overløb til gangareal. Udfra ovennævnte forhold vælges karakteren K1.
...		
C Havestue/udestue		
...		
8. Tagkonstruktion		
8.1 Tagbelægning/rygning	K2	Der er lappet hul i tagplade efter nytårsraketskade.

"

Klagen består oprindeligt af fire breve, hvori klagerne beskriver sagsforløbet og de anmeldte skader. I brev af 23/4 2013 fremgår bl.a.

"**Baggrundsoplysninger for skaderne**
Årsagerne til skaderne er manglende kapillarbrydende lag, manglende fugtsikring af vægge og skader fra tidligere vandskader, senest i 2008, som ikke blev korrekt udbedret og ikke var oplyst i tilstandsrapporten vi købte på basis af, men hvor nogle var kendt fra tilstandsrapporter fra 2003/04, altså mindre end 6 år gamle, ved udarbejdelse af tilstandsrapporten.
Arkitekten som i 1976 tegnede tilbygningen, som en forlængelse af det eksisterende hus i et forsænket niveau, oplyser at der viste sig at være funderingsproblemer med blød bund og at der måtte laves pælefundering i 8 meters dybde. I den forbindelse følges ikke, de af arkitekten udarbejdede tegninger, og gældende byggeregulativer og en oprindelig sokkelmur som ikke er fugtsikret, bliver gjort til en uisoleret indervæg i et soveværelse. Der etableres ikke horisontal fugtspærre i vægge, kapillarbrydende lag under betonpladen, dampspærre, isolering eller gulvvarme, som arkitektens tegninger viser. Det medfører efterfølgende fugtproblemer og der tilstøder også vandskader, senest i 2008, som ikke repareres korrekt og medfører yderligere opfugtning af tilbygningen og skimmelsvamp.

3. 84.350

Efterhånden som historien stykkes sammen for os, med hjælp fra naboer og tidligere ejere m.fl. og vi konstaterer at skader, nævnt i TR fra 2003 og 2004 fortsat er aktuelle skader, men altså ikke nævnt i den tilstandsrapport vi købte på basis af, anmelder vi løbende skaderne til Tryg. Langt størsteparten af skaderne er blevet afvist med bemærkningen 'ikke dækket' og besked om at TR fra 2003/04, overhovedet ikke er relevante for sagen nu. Tryg anerkender fra starten 4 skader, som de prissætter lige under niveauet for selvrisikoen på 30.000 og dermed ingen dækning for os.
For de skader Tryg fra starten afviste at dække, er enkelte forhold efterfølgende anerkendt og for fugt- og skimmelskaderne har Tryg udvidet dækningen mange gange, oftest uden at der har foreligget nye oplysninger, hvilket bringer os alvorligt i tvivl om Trygs afgørelser er troværdige. På den ene side oplyser Tryg, at de dækker nødvendige undersøgelsesomkostninger og på den anden side vil Tryg alene bestemme om der skal undersøges, hvem der skal undersøge og hvad der skal undersøges for. Tryg forlanger også, at vi skal bruge deres arkitekt til undersøgelserne, men Tryg vil bestemme løsningsmetoden, og forlanger samtidig at vi skal tage bygherreansvaret. Trygs undersøgelser har flere gange vist sig ikke at være dækkende og vi har derfor vurderet at det var nødvendigt at inddrage eksterne byggesagkyndige, bl.a. Teknologisk Institut og ...arkitekter, for at få varetaget vores interesser. Det har vist, at Tryg undersøgelser hverken fuldt havde afdækket skadens årsag eller den korrekte og fuldstændige udbedringsmetode.

På den ene side afviser Tryg at lovliggøre, men på den anden side henviser Tryg og deres arkitekt ... til SBI-anvisninger, men uden at sætte SBI-anvisningerne i forhold til den praktiske virkelighed, i et færdigbearbejdet sammenhængende løsningsforslag, som de tager ansvaret for. Vi er derfor flere gange sendt i byen af Tryg for at indhente priser på skadesudbedringer, f.eks. hos Dansk Fugtstop, men hvor Tryg efterfølgende afviser Dansk Fugtstops overslag eller ... anlægsbudget, med begrundelsen at det indeholder forbedringer, men uden at konkretisere hvilke forbedringer."

I et andet af klagernes breve, der er dateret samme dag, har de bl.a. anført:

"**Opsamling på økonomien vedr. alle skader**
Skaderne vedr. fugtsikring - kapillarbrydende lag for tilbygningen inde og ude, beløber sig ifølge ...arkitekters anlægsbudget, bilag ..., sig til 650.520,75 kr. Trygs seneste dækningstilsagn, bilag ..., er på 242.375 kr.
Skaderne vedr. udestuens facade, manglende fundament og forkert placerede drænplader, beløber sig i alt til kr. 176.618 kr. som Tryg i vid udstrækning har givet dækningstilsagn til, men kun afregnet med 9.992,50 kr. plus selvrisiko 23.750 kr. i alt kr. 33.742,50, og vi gør krav på det resterende beløb, kr. 142.875,50 kr.
Øvrige skader i nærværende dokument, ifølge udgør ...arkitekters anlægsbudget, bilag ..., kr. 111.315,05 kr., hvoraf Tryg har givet dækningstilsagn til 50.000 kr., men nu kun vil afregne 19.938 kr. ifølge bilag ...
Derudover har Tryg nægtet at betale for Teknologisk Instituts undersøgelse, kr. 18.750 og Bygge og Miljøtekniks undersøgelse, hvor manglende kapillarbrydende lag m.m. blev konstateret, kr. 3.843,75 kr. samt egne undersøgelser vedr. leje af materiel og transport heraf, samt egen arbejdskraft til ophugning af tre huller i betondæk, kr. 3.000. Tryg har afvist at dække advokatudgifter. Der udestår advokathonorar på foreløbig 34.500 kr. som ikke er fremsendt til Tryg endnu.
Derudover udestår dækning for manglende benyttelse af boligareal, som følge af at Tryg har forsinket sagen i mere end to år og opmagasinering og genhusning m.m.
Tryg hævder at ...arkitekters anlægsbudget indeholder unavngivne forbedringer, samlet for mere end 600.000 kr. Vi ønsker et svar fra Tryg, punkt for punkt på hvad og hvordan de vil

dække og udbedre skaderne. Vi tænker, at hvis Tryg svarer seriøst, vil der ikke være nogen forskel på ...arkitekters anlægsbudget og Trygs dækning."

Selskabet har i brev af 27/5 2013 til nævnet redegjort for hændelsesforløbet på følgende måde:

"**Sagsfremstilling.**
Den 4. februar 2011 anmelder vores kunde telefonisk, at de har konstateret skimmelsvamp bag skabe, der dækkede væggen fra den sænkede tilbygning og op til den oprindelige bygning, og den 7. februar 2011 modtog vi en skriftlig anmeldelse på forholdet sammen med kopi af tilstandsrapporten og købsaftalen.

Dagen efter sender vi en e-mail til kunde, hvor vi meddeler, at der ud fra de foreliggende fotos er tale om kuldebroer, hvilket ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens definition på en dækningsberettigende skade, og orienterer samtidig kunden om, at i henhold til Forsikringsaftalelovens § 22, er det forsikringstageren, der har bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Samme dag sender kunden en e-mail, hvor kunden gør opmærksom på, at tilbygningen er fra 1976, og samtidig fremsætter krav om, at vi skal bekoste undersøgelserne for, at konstatere, om og i givet fald, hvad der måtte være galt ved ejendommen.

Den 14. februar 2011 meddeler vi kunden ved e-mail, at det fremsendte ikke indeholder nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret opfattelse. Ud fra de fremsendte billeder kan vi konstatere, at der har været skabe op langs væggen, og det er derfor vores ligeledes vores opfattelse, at dette kan have hindret ventilationen af væggen, hvorfor skimmelsvampen er opstået.

Samme dag modtager vi en e-mail fra kunden, hvor det oplyses, at BMT har besigtiget ejendommen og målt opfugtning og skimmel på væggen.

På den baggrund anmoder vi Tryg Byggeteknik om at foretage en undersøgelse af forholdet, og anmoder samtidig vores kunde indsende kopi af den rapport, som BMT må have udarbejdet i forbindelse med besigtigelsen.

Den 25. februar 2011 modtager vi kopi af rapporten fra BMT ... Af rapporten fremgår det blandt andet, at der kunne konstateres kraftig opfugtning på væggen, ligesom der kunne konstateres skimmelsvamp på væggen. Imidlertid fremgår det også af rapporten, at årsagen til forholdet ikke kunne klarlægges, men kunne skyldes manglende fugtspærre i væggen, opstigende grundfugt, manglende dræning og afledning af regnvand, herunder fejl ved oprindelig regnvandsledning.

Da Tryg Byggeteknik desværre var optaget på dette tidspunkt, og da sagen var af hastende karakter anmodede vi vores taksator om at foretage besigtigelse af ejendommen.

Denne besigtigelse blev afholdt den 14. marts 2011 kl. 15.00.

I mellemtiden modtager vi den 10. marts 2011 kopi af en skrivelse, som vores kunde havde sendt til ejendomsmægleren og til den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet tilstandsrapporten.

5. 84.350

Inden vores taksator nåede at skrive sin rapport fremsender vores kunde kopi af 3 tidligere tilstandsrapporter, og anmelder samtidig, at der er ulovlige el-installationer på ejendommen.

Den 4. april 2011 sender vores kunde en rykker for afgørelse, som vores taksatorer besvarer den 6. april 2011.

Samme dag sender vores kunde en længere redegørelse, hvor tidligere tilstandsrapporter sammenlignes med den nuværende tilstandsrapport, og vores kunde rejser i den forbindelse yderligere 50 krav overfor ejerskifteforsikringen.

Den 23. maj 2011 sender vores skadeafdeling et brev til kunden. I dette brev meddeler vi kunden vedrørende væggen med fugt og skimmel, at der efter vores vurdering ikke er dokumenteret et dækningsberettigende forhold, idet det på baggrund af det foreliggende var vores opfattelse, at der manglede dræning af jorden op af væggen

Af de øvrige 4 forhold, som taksatoren havde valgt at kommentere på, blev 2 anerkendt som dækningsberettigende 1, som delvis dækningsberettigende; mens et blev afvist. De øvrige ca. 45 forhold skulle have været drøftet og afvist i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen.

Den 25. maj 2011 modtager vi en e-mail fra kunden, hvor kunden efterlyser stillingtagen til de 50 anmeldte forhold, samt fastholder, at forholdet omkring den opfugtede væg må være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Den 31. maj 2011 modtager vi fra kunden kopi af en ældre tilstandsrapport angiveligt med kommentar fra den bygningssagkyndige, som skulle have udarbejdet den pågældende tilstandsrapport, og den 7. juni 2011 modtager vi kopi af rapport vedrørende kloakforholdene på ejendommen.

Vi anmoder den 8. juni 2011 vores kundes villaforsikring om at vurdere hvorvidt der er tale om forhold omfattet af Villaforsikringens dækningsområde.

Den 8. juni 2011 modtager vi en liste dateret 6. april 2011 vedrørende 50 forhold, som vores kunde fortsat ikke mener vi har taget stilling til.

Denne henvendelse besvarer vi den 14. juni 2011, hvor vi gennemgår samtlige forhold anført af kunden, og samme dag modtager vi vores kundes kommentarer til dette brev. Endvidere oplyser vores kunde, at der er konstateret yderligere skimmel i bryggerset, og kunden er fortsat af den opfattelse, at der mangler en stillingtagen vedrørende en anført ulovlig faskine, og manglende dræn på ejendommen.

Mindre end 1 time efter denne e-mail modtager vi kopi af e-mailkorrespondance, som vores kunde har haft med en af de tidligere ejere. Heri oplyser den tidligere ejer blandt andet, at de ikke har haft problemer med fugt i ejendommen.

Den 15. juni 2011 har vores skadeafdeling en telefonsamtale med vores kunde, og på baggrund af denne udmelder vi på ny en taksator til at besigtige forholdene på ejendommen.

Samme dag modtager vi en e-mail fra kunden, der sender yderligere e-mail korrespondance med den tidligere ejer til os, og ud fra dette vurderer vores kunde, at årsagen til opfugtningen kan være en skjult rørskade.

6. 84.350

Det er efterfølgende konstateret, at der ikke var rørbrud på ejendommen.

Denne besigtigelse finder sted den 21. juni 2011, og efter denne besigtigelse anmoder vores taksator ... om at foretage en besigtigelse for at fugtmåle/skanne gulv og vægkonstruktionen i nedre stue, samt karnap i bryggers.

Den 27. juni 2011 sender vores taksator et brev til kunden, hvor vi gennemgår 5 af de forhold, som kunden har anmeldt.

Vi anerkender punkt 2 i kundens opgørelse vedrørende manglende topskinne på udvendige drænplader ud for de forsænkede stuer. Endvidere anerkender vi fugt i murværk ved terrassehjørne sammenbygning hus og garage. Udvendige drænplader garage ved nabo mangler færdiggørelse og topskinne, hvilket ligeledes accepteres som dækningsberettigende.

Med hensyn til fugt i nedre stuer meddeler vi, at der skal foretages yderligere undersøgelser, hvorfor vi anmoder ... om at undersøge ejendommen nærmere.

Den 24. juli 2011 modtager vi rapporten fra ..., hvoraf det blandt andet fremgår, at der blev målt forhøjet fugt og skimmel på væg mod pejsestue under tapet/væv.

Endvidere fremgår det, at det er ...s opfattelse, at manglende eller mangler ved dræn omkring ejendommen, samt en faskine, som befinder sig ved garagen, kan være medvirkende årsag til opfugtningen. Sådanne forhold er ikke omfattet af basisdækningen på forsikringen.

Vores kunde vender tilbage den 18. august 2011 med bemærkninger om, at årsagen til opfugtningen skulle være en tidligere skade på kloakrør, eller problemer med faskine, hvilket vi meddeler kunden ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring

Den 12. september 2011 vender vores kunde tilbage vedrørende den opfugtede væg i de nedre stuer, hvor kunden fastholder, at forhold omkring faskine og manglende dræn må være omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, idet det skulle indebære en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Denne henvendelse besvarer vi den 13. september 2011, hvor vi fastholder, at forhold i jorden uden for selve bygningerne ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, hvorefter kunden vender tilbage samme dag, med anmodning om præcisering af, at vi ikke dækker dette forhold.

Den 14. september 2011 skriver vi til kunden, og oplyser, at opfugtningen vurderes at være større end forventet, hvorfor vi tilbyder dækning for afrensning af vægge, samt maling af samme.

Dog meddeler vi også i denne e-mail, at vores kunde skal sikre dræning og udbedre faskinen, inden dette arbejde iværksættes, samt at vi ikke vil kunne tilbyde dækning for udbedring af tilsvarende forhold, hvis kunden ikke foretager denne fugtsikring. Kunden vender tilbage samme dag med krav om udbedring af samtlige vægge i den nedre del af ejendommen.

Den 1. oktober 2011 modtager vi en rapport fra ... Af denne rapport fremgår det blandt andet, at der er konstateret opfugtning i gulv og væg, men at det er ...s opfattelse, at dette enten kan skyldes en tidligere kloakskade, som ikke er korrekt optørret, eller at en regnvandsledning ikke er korrekt afproppet, hvorfor der er risiko for tilbageløb med opfugtning af væg til følge.

Vedrørende gulvet ville en forklaring kunne være den måde varmerørene var lagt på.

Den 19. oktober 2011 foretager vores taksator en ny genbesigtigelse idet det i forbindelse med ophugning af gulvet skulle være konstateret, at der ikke er kapillarbrydende lag under gulvet, hvilket fremgår af en e-mail dateret 17. oktober 2011 fra vores kunde.

I forbindelse med denne besigtigelse anerkender vi, at det manglende kapillarbrydende lag er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, og som udbedring af dette forhold, anbefaler vi, at der udlægges en fugtstandsende membran.

Samme dag modtager vi en e-mail fra kunden, hvor kunden oplyser, at han ikke er enig i udbedringsmetoden, idet muren, der er skimmelramt, er den oprindelig ydermur, der ikke er isoleret, samt at den står på klaplaget, og er revnet i samlingen.

Denne henvendelse besvarer vi den 25. oktober 2011, hvor vi meddeler, at udbedring med fugtstandsende membran anbefales af Teknologisk Institut, og at opfugtningen op i væggen kan stoppes enten med injeksering af fugtstandsende væsker, eller ilægning af stålplade.

Samme dag meddeler vores kunde, at han ønsker at BMT laver et projekt på løsningen, samt efterfølgende står for kvalitetssikring af arbejdet.

Denne henvendelse besvarer vi den 26. oktober 2011, hvor vi meddeler, at forslaget ikke kan accepteres. Samme dag vender kunden tilbage med oplysninger om, at han ikke kan vurdere om løsningsforslaget er i orden, samt at han også ønsker dækningen udvidet til at omfatte gulvet i pejsestuen.

Dagen efter meddeler vi kunden, at vi anbefaler, at Ingeniør ... foretager en besigtigelse af ejendommen, samt fremkommer med sin vurdering af sagen.

Omkring pejsestuen fastholder vi, at vi alene kan acceptere affugtning og istandsættelse, når fugtkilden er elimineret.

Den 2. november 2011 sender vi en e-mail til kunden, hvor vi fastholder den foreslåede udbedringsmetode, og i den forbindelse henviser til SBI anvisning 224, hvor metoden beskrives.

Henholdsvis den 3. og 9. november 2011 sender vores kunde e-mails, hvor kunden fastholder, at udbedringen skal foretages også i pejsestuen, samt kræver, at BMT skal udarbejde et projekt.

Denne henvendelse besvarer vi ved brev af 16. november 2011, hvor erstatningen opgøres til 163.900 kr. ekskl. Moms, og vi tilbyder at Tryg byggeteknik foretager kvalitetssikringen af den udførte skimmelsanering.

Samme dag sender vores kunde en e-mail, hvor kunden fastholder, at den foreslåede udbedringsmetode ikke kan accepteres.

Den 17. november 2011 anmelder vores kunde, at der ikke er fundament i udestuen, der dog er punktfunderet i henhold til tegningerne, ligesom udestuen ikke er godkendt af kommunen, hvilket vores kunde var bekendt med i forbindelse med købet af ejendommen.

8. 84.350

Den 21. november 2011 klager vores kunde til vores kvalitetsafdeling. Denne henvendelse besvarer vi den 9. december 2011, hvor vi fastholder, at den foreslåede udbedringsmetode er anbefalet i SBI anvisninger, og at metoden vil udbedre de dækningsberettigende forhold. Endvidere meddeler vi, at vi på det foreliggende ikke vil kunne imødekomme et krav om genhusning, idet ejendommen som helhed vil kunne anvendes, også i udbedringsperioden.

Vi afviser dækningen vedrørende udestuen den 25. november 2011, og den 28. november 2011 sender vores kunde en e-mail, hvor kunden anmoder om en revurdering af forholdet vedrørende udestuen, og senere samme dag sender kunden endnu en e-mail, hvor kunden præciserer, hvorfor han ikke er enig i afgørelsen omkring udestuen.

Den 13. december 2011 modtager vi et projekt fra ..., men da dette er mere vidtgående end det vi har accepteret, kan forslaget ikke imødekommes, og vi anmoder om, at der foretages besigtigelse af ingeniør.

Omkring udestuen besvarer vi klagen den 19. december 2011, hvor vi fastholder den trufne afgørelse; men samtidig meddeler, at da Ingeniør ... alligevel skal besigtige ejendommen vedrørende skimmelsvampen, vil han undersøge udestuens fundering samtidig.

Den 17. januar 2012 modtager vi en e-mail fra kunden, hvor denne fremsender sin vurdering af de udestående forhold, og denne e-mail besvarer vi den 20. januar 2012.

Den 24. januar 2012 modtager vi en ny e-mail fra vores kunde, bilagt kopi af rapport angiveligt med bemærkninger fra tidligere bygningssagkyndige, og en redegørelse underskrevet enten af ... eller ...

Vores kunde anmelder den 5. februar 2012 et nyt forhold vedrørende soveværelset, hvor gulvvarmeslanger ikke skulle være lagt korrekt, og derfor efter kundens opfattelse indebærer en nærliggende risiko for skader.

Denne anmeldelse besvarer vi den 2. april 2012 og 1. maj 2012.

Den 16. februar 2012 udarbejder vores kunde rådgiver en geoteknisk undersøgelse af ejendommen, og på baggrund af denne, samt besigtigelse af stedet udarbejder ingeniør ... den 29. februar 2012 en rapport med udbedringsforslag.

Udbedringen er nærmere beskrevet i rapporten, og omkostningerne ved udbedringen vurderes til 128.800 kr. ekskl. moms, og den 12. marts 2012 sender vi et brev til kunde, hvor vi opgør hvilke forhold der er omfattet af forsikringen, samt omkostningerne til udbedringen af samme.

I forbindelse med dette brev, har vi givet dækningstilsagn til etablering af 2 dræn under bygningen; uagtet at dræn, som udgangspunkt ikke er omfattet af ejerskifteforsikringens dækningsområde.

Baggrunden herfor er, at der i opgørelsen fra ... er medinddraget 2 stik drænledninger, dog er der efter det foreliggende ikke medinddraget endelig tilslutning eller etablering af andet dræn på ejendommen.

Den 15. marts 2012 modtager vi en opgørelse over udbedringen af forholdene fra ..., der i udbedringen regner med nedbrydning og genopførelse af gulve, samt enkelte vægge, hvilket

ikke er i overensstemmelse med den udbedringsmetode, som vi har anerkendt, hvorfor tilbuddet ikke kan accepteres fra vores side.

Den 26. marts klager vores kunde over afgørelsen vedrørende udestuen.

Herefter anmoder vi Tryg Byggeteknik om at foretage undersøgelse af ejendommen med henblik på vurdering af skimmel i tagkonstruktionen, og Tryg Byggeteknik aftaler møde på ejendommen den 18. juni 2012.

I mellemtiden modtager vi den 28. juni 2012 brev fra vores kundes advokat, hvor denne anmoder om en ny gennemgang af samtlige anmeldte forhold, og den 29. juni 2012 modtager vi en regning for udbedringen af forholdet omkring vinduespartiet i udestuen.

Vedrørende denne regning sender vi den 9. juli 2012 en betalingsmeddelelse, hvor vi i overensstemmelse med tidligere erstatningsopgørelse foretager fradrag for slid og ælde. Denne afgørelse klager vores kunde over den 10. juli 2012.

Den 5. juli 2012 modtager vi rapport fra Tryg Byggeteknik, der ikke har kunnet konstatere mere skimmelsvamp i tagrummet, end hvad der kunne forventes på tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Den 10. juli 2012 skriver vi til vores kundes advokat, hvor vi meddeler, at der ikke er konstateret dækningsberettigende forhold vedrørende skimmel i tagkonstruktionen, at vinduespartiet i udestuen er vurderet værdiforringet med 70-90 % ud fra en konkret vurdering af vores taksator, at udestuen er pælefunderet, og der er ikke konstateret dækningsberettigende forhold vedrørende udestuen bortset fra vinduespartiet, samt at vi har anerkendt forholdet vedrørende skimmelsvamp i tilbygningen. Endelig meddeler vi advokaten, at der har været foretaget gentagne undersøgelser af ejendommen herunder af ingeniører, samt at vi ikke kan tilbyde dækning for eventuelle advokatomkostninger.

Yderligere meddeler vi, at vi ikke kan anerkende krav om genhusning. Den 16. juli 2012 modtager vi en e-mail fra kunden, hvor denne påpeger, at opbevaring af indbo er iværksat af Popermo Forsikring, samt at kunden ikke kan acceptere, at vi ikke vil forlænge denne opbevaring.

Den 10. august 2012 modtager vi en e-mail fra kunden, hvor denne fastholder, at erstatningen for vinduerne skal foretages uden afskrivning grundet slid og ælde, og hvor kunden henviser til sin advokats brev.

Den 16. august 2012 modtager vi et brev fra vores kundes advokat, hvor advokaten anmoder om yderligere kommentarer til de tidligere trufne afgørelser.

Denne henvendelse besvarer vi den 23. august, hvor vi meddeler advokaten, at vi er enige om at en simplificering af forholdene er fornuftig; men må samtidig meddele, at der tidligere er behandlet en lang række forhold, og advokaten må præcisere i hvilket omfang advokaten ikke er enig i vores afgørelser af disse forhold, kopi af brevet sendes til vores kunde.

Herefter modtager vi den 7. september og den 14. september 2012 mails fra vores kunde, hvor denne kræver at fremtidige henvendelser går til kunden og ikke til advokaten. For god ordens skyld beder vi advokaten oplyse, hvorvidt han repræsenterer kunden eller ej, hvilket vi anmoder om den 14. september 2012.

10. 84.350

Tre dage efter meddeler advokaten, at han er udtrådt af sagen.

Den 19. september 2012 sender vores kunde en e-mail, hvor dele af drænet er udtaget fra erstatningsopgørelsen, og denne e-mail besvarer vi den 20. september 2012, hvor vi fastholder, at dræn ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Samme dag modtager vi endnu en e-mail fra kunden, hvor kunden fastholder, at vi skal dække dræn på ejendommen, samt at beregningen af erstatningen for vinduerne ikke er korrekt.

Den 25. september 2012 sender vores kunde en afgørelse fra Ankenævnet for Huseftersyn, herunder den syn og skønsrapport, der er udarbejdet i forbindelse med den del af sagen.

Denne henvendelse besvarer vi den 3. oktober 2012, hvor vi meddeler, at vi naturligvis står ved tilsagnet omkring stikdræn; men at dette tilsagn ikke kan udvides til dræn på hele ejendommen. Vi meddeler samtidig, at der bør etableres dette dræn for at undgå fremtidige skader, samt at vi ikke vil kunne dække sådanne eventuelle fremtidige skader, hvis dræn ikke etableres.

Samtidig opfordrer vi igen kunden til at få igangsat arbejdet med udbedringen af forholdet.

Brevet bliver sendt med e-mail den 5. oktober 2012, og samme dag modtager vi en e-mail fra kunden, hvor denne oplyser, at han ikke er tilfreds med afgørelsen.

Den 16. oktober 2012 sender vores kunde en e-mail hvoraf det fremgår, at ... ikke vil kunne tilbyde at foretage udbedring efter de retningslinjer, som er beskrevet af Ingeniør ..., idet ... ikke vil påtage sig Ingeniør ansvaret.

En uge efter rykker vores kunde for svar, og den 29. oktober 2012 klager vores kunde på ny til vores kvalitetsafdeling.

Denne klage besvarer vi den 23. november 2012, og den 27. november 2012 vender kunden tilbage ved en e-mail. Denne besvarer vi samme dag, idet vi i denne besvarelse opfordrer til, at vi i samarbejde med kunden udmelder et udenretligt syn og skøn. Kunden sender samme dag en e-mail til os, hvor der henvises til en arkitekt, som kunden har rettet henvendelse til.

Herefter modtager vi en række e-mails fra vores kunde, og den 21. januar 2013 modtager en e-mail, med et budget over det, som vores kunde og denne rådgiver mener, er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.

Denne opgørelse besvarer vi ved e-mail af 1. februar 2013, hvor vi meddeler vores kunde, at kunden er fritstillet til hvilket arbejde kunden ønsker at udføre; men erstatningen vil blive beregnet i overensstemmelse med det erstatningstilbud, som er givet.

Tre dage efter sender vores kunde en e-mail, som vi besvarer den 7. februar 2013, hvor vi meddeler hvilke tilsagn, der er gældende i sagen.

Den 8. februar 2012 sender vores kunde en ny e-mail, hvor kunden meddeler, at der ikke er medinddraget stikdræn i opgørelsen, hvilket heller ikke var med i den første Ingeniørs vurdering, som erstatningstilbuddet er udregnet efter.

11. 84.350

Denne henvendelse besvarer vi samme dag, hvor vi gør opmærksom på, at der er tale om to forskellige udbedringsmetoder; men grundet sagens omstændigheder accepterer vi at betale for etableringen af stikdræn.

Samme dag sender vores kunde en e-mail, hvor kunden oplyser, at der ønskes dækningstilsagn til dræning på nordsiden af ejendommen, samt rejser spørgsmål vedrørende dækningstilsagnene, idet kunden er af den opfattelse, at rapporterne supplerer hinanden og ikke er to forskellige udbedringsmetoder.

Denne e-mail besvarer chefen for afdelingen den 19. februar 2013, og samme dag sender vores kunde en e-mail, hvori der udtrykkes uenighed med vores e-mail.

Den 25. februar 2013 klager vores kunde over denne afgørelse, hvilket vi besvarer den 28. februar 2013, hvor vi meddeler, at vi på baggrund af de givne dækningstilsagn har stillet et beløb til rådighed, og spørgsmål om, hvorledes eventuelle delopgaver skal udføres er et spørgsmål, som vores kunde må tage op med reparatøren.

Herefter modtager vi e-mails henholdsvis den 1. og 4. marts 2013. Den 8. marts 2013 besvarer vi kundens henvendelse. Samme dag sender kunden endnu en e-mail til os, hvor kunden efterlyser pædagogiske svar på spørgsmål.

Denne henvendelse besvarer vi den 11. marts 2013, hvor vi meddeler kunden, at der er svaret på de spørgsmål, som kunden har stillet.

Den 19. marts 2013 retter kunden på ny henvendelse til chefen for skadeafdelingen, hvor kunden fastholder, at de afgivne dækningstilsagn ikke er overensstemmende med tidligere forløb i sagen. Den 26. marts 2013 meddeler kunden, at de ikke er tilfredse med erstatningsberegningen vedrørende opstramning af undertaget.

Vores kunde rykker for svar den 8. april 2013, og den 10. april 2013 meddeler vi kunden via brev, at vi fastholder den opgørelse, som tidligere er sendt til kunden. I den forbindelse henviser vi vedrørende taget til kundens egen rådgivers opgørelse over denne del af sagen. Beløbet i denne opgørelse ligger under det, der er accepteret af os.

Samme dag modtager vi en e-mail fra kunden, der ikke kan acceptere vores afgørelse, og dagen efter sender vores kunde en e-mail, hvor der nærmere redegøres for, hvorfor kunden ikke kan acceptere afgørelsen.

Den 12.april 2013 fastholder vi pr. e-mail at den fastsatte maksimale erstatning til udbedring af loft og tag fastholdes. Samme dag sender vores kunde endnu en e-mail, hvor kunden meddeler, at de ikke er tilfredse med den trufne afgørelse. Senere samme dag sender kunden endnu en e-mail til skadeafdelingen.

Denne henvendelse besvarer vi den 23.april 2013 hvor vi oplyser, at vi har været i kontakt med kundens tømrer, der har revideret tilbuddet, således at det er i overensstemmelse med vores dækningstilsagn. Samme dag sender vores kunde en e-mail til os.

Herefter indbringes sagen for Ankenævnet.

Efter indbringelse af sagen for Ankenævnet har vi, som accepteret betalt 50.000 kr. til vores kundes tømrer til dækning af forholdet omkring tagrummet.

...

12. 84.350

Argumentation.
...
Vores kunde indhenter en rapport fra BMT, der konstaterer opfugtningen; men ikke kan klarlægge årsagen til denne opfugtning.

Efter at have besigtiget ejendommen første gang var det vores opfattelse, at årsagen til opfugtningen kunne skyldes manglende eller ikke fungerende dræn på ejendommen.

I henhold til betingelserne for forsikringen omfatter forsikringen samtlige bygninger på grunden, og da dræn ikke er en bygning; men et forhold i grunden meddeler vi kunden, at forholdet, herunder den manglende/ikke fungerende dræn, samt en faskine ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.
...
Ud fra de foreliggende oplysninger er det ... vores opfattelse, at vi ved at tilbyde en samlet erstatning på i alt 204.875 kr. for skimmelsanering og etablering af fugtspærre har opfyldt den retslige forpligtigelse der har været i sagen, samt at arbejdet kunne have været sat i værk umiddelbart efter vores dækningstilsagn fra 16. november 2011.

Det er således fortsat vores opfattelse, at det lange sagsforløb ikke kan bebrejdes eller ikke alene kan bebrejdes os.

Med hensyn til selve pejsestuen kan det konstateres, at gulvopbygningen er anderledes end i det 20 m2 store værelse, idet der i pejsestuen er flisebelægning, der, hvis de bliver vedligeholdt, vil fungere som fugtstandsende membran. Det er således fortsat vores opfattelse, at der ikke er dokumenteret behov for yderligere fugtstandsende membraner i selve pejsestuen.

Vedrørende udestuen
Med hensyn til udestuen fremgår det af de foreliggende oplysninger, at vi forholdsvis tidligt i forløbet anerkendte forholdet omkring nedbrydning af træværk ved vinduerne. I vores accept meddelte vi kunden, at vi i forbindelse med erstatningsberegningen måtte foretage fradrag for slid og ælde, og ud fra én konkret vurdering blev dette fastsat til 70 %.
...
Det er fortsat vores opfattelse, at vores taksators accept af overslaget på udbedringen af forholdet ikke indebærer, at der ikke skal tages hensyn til en eventuel værdiforringelse af udestuen.

Imidlertid er vi indstillet på, at lade tvivlen vedrørende værdiforringelsen og tidspunktet for opførelsen af udestuen komme vores kunde til gode, hvorfor vi er indstillet på, at erstatte de resterende 70 % af omkostningerne ved udbedringen af udestuen + renter i henhold til gældende bestemmelser.

Vedrørende BMT rapporten
Af de foreliggende oplysninger kan det konstateres, at rapporten fra BMT ikke dokumenterede, at der var tale om et dækningsberettigende forhold, eller dokumenterede årsagen til opfugtningen i ejendommen.

Rapporten har således ikke medvirket til en oplysning af sagen, og da indhentelsen af rapporten ikke er initieret af os, kan vi ikke tilbyde at betale for denne rapport.

Vedrørende rapport fra Teknologisk Institut
...

13. 84.350

Af de foreliggende oplysninger kan det konstateres, at rapporten fra Teknologisk Institut ikke bibragte sagen nye eller væsentlige nye oplysninger, og da indhentelsen af rapporten ikke er initieret af os, kan vi ikke tilbyde at betale for denne rapport.

Vedrørende advokatomkostninger
Af de foreliggende oplysninger kan det konstateres, at vores kundes advokat ikke har bidraget til en løsning af sagen, hvorfor vi ikke kan tilbyde dækning for omkostningerne til advokaten.

I den forbindelse henledes nævnets opmærksomhed, at der forud for vores kundes henvendelse til advokat var henvist til Ankenævnet for Forsikring, samt at en behandling og vurdering af en sag i Ankenævnet ikke kræver advokatbistand.

Vedrørende genhusning
...
Ud fra de foreliggende oplysninger er det fortsat vores opfattelse, at ejendommen ville kunne anvendes til beboelse, hvis der opsættes støvvæg under udførelsen af det foreslåede arbejde.

I den forbindelse henledes Ankenævnets opmærksomhed på, at såvel køkkenet, som ejendommens toilet ikke vil blive berørt af udbedringsarbejdet.

At ejendommen kan anvendes til beboelse bekræftes også af, at vores kunde har beboet ejendommen siden anmeldelsen af forholdet."

Klagerne har i brev af 5/6 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"**Vedr. Trygs argumentation.**
...
Nederst side 11 skriver Tryg, at 'det således fortsat er vores opfattelse, at vi ved at tilbyde en samlet erstatning på i alt 204.875 kr. for skimmelsanering og fugtspærre og at det lange sagsforløb ikke kan bebrejdes eller ikke alene kan bebrejdes os'.
8. februar 2013 skrev Tryg at de opgør erstatningen til 242.375 kr. Tidligere samme dag havde Tryg opgjort erstatningen til 204.875 kr. og kort forud til 161.000 kr. Forskellen i dækningssum / dækningsomfang er blot endnu et blandt mange eksempler på at det ikke er muligt for os at få udbedret skaderne, hverken helt eller delvist når vi ikke kender hvad Tryg dækker og når ... konstaterer at Trygs dækningstilsagn er mangelfulde. Tilmed forsøgte Tryg jo tidligere, i forbindelse med udestuens facade, at afvise dækning med begrundelsen, statusskift. Hvis vi derfor igangsætter nogen form for udbedring nu, vil vi vel blive mødt af samme argumentation fra Tryg.

Tryg har således ikke byggefagligt underbygget deres skønsmæssige erstatningsopgørelse af 16. november 2011, som tilmed ikke har medtaget væg- og stikdræn inkl. omfangsdræn samt en udvidelse af drænsystemet, som en konsekvens af en øget belastning af det oprindelige drænsystem. Tryg oplyser at det ikke er Tryg der skal stå for udbedringen af skaden. Det er jo netop derfor vi har indhentet ...s anlægsbudget. Tryg bør derfor forholde sig konstruktivt til ...s anlægsbudget og følgeskrivelse, som respekterer Trygs dækningstilsagn.
...
Vi fastholder den detaljerede fremstilling og argumentation vi har fremsendt med vores klage, som Tryg ikke svarer på. En kommentering af dette vil blive en gentagelse af hvad vi allerede har skrevet og derfor vil vi undlade dette.

14. 84.350

Vores klage omfatter ikke alene fugt i bygningen som Tryg skriver indledningsvis. Vi konstaterer også at Tryg ikke svarer på alle forhold vi har klaget over. Eksempelvis svares der ikke på regning fra BMT for kvalitetssikring og heller ikke eget arbejde vedr. ophugning af hul i betondæk. Der svares heller ikke på skader i badeværelse og et skævt fundament, som TI omtaler. Der svares heller ikke på mangelfulde oplysninger i tilstandsrapporten vi købte på basis af."

Selskabet har i brev af 22/7 2013 til nævnet til dette bl.a. bemærket:

"Indlægget indeholder ikke nye oplysninger, der kan give anledning til en ændret opfattelse eller yderligere kommentarer vedrørende fugt i ejendommen, idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed.

Imidlertid påpeger vores kunde i indlægget, at der ikke er taget stilling til badeværelset eller, at udestuen er punktfunderet.

Vedrørende badeværelset fremgår det, at vores kunde havde anmeldt enkelte revnede fliser i badeværelset, og henholdsvis den 14. juni 2011 under punkt 21, og den 2. april 2012 meddeler vi kunden, at forholdet ikke afviger fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at forholdet indebærer en nærliggende risiko for skader, hvorfor vi i begge breve har meddelt kunden, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Der er ikke efterfølgende fremkommet dokumentation for, at denne opfattelse skulle være forkert, hvorfor vi må fastholde, at vores kunde ikke har løftet bevisbyrden for, at der er tale om et dækningsberettigende forhold.

Vedrørende funderingen af udestuen fremgår det af de foreliggende oplysninger, at udestuen er punktfunderet, hvilket vores kunde ligeledes er orienteret om.

Vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at forholdet omkring udestuens fundering afviger nævneværdigt fra, hvad der vil kunne konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at der er tale om et dækningsberettigende forhold."

Klagerne har i brev af 6/8 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Vi konstaterer at Trygs hævder at badeværelset ikke afviger fra tilsvarende ejendomme og derfor afviser dækning. Vi vedlægger derfor bilag hvoraf det fremgår at køkkenet og badeværelset m.m., hvor der er konstateret skader, ifølge det oplyste er renoveret indenfor seneste 10 år.
Vi forstår derfor ikke at Tryg afviser dækning alene med begrundelsen at forholdet ikke afviger fra andre huse af tilsvarende alder.

Det fremgår at Tryg af de foreliggende oplysninger kan udlede at udestuen er punktfunderet.
Vi beder om at se de foreliggende oplysninger for det er ikke i overensstemmelse med det faktuelle forhold.

15. 84.350

Vi konstaterer også at Tryg fortsat ikke svarer på alle forhold vi har klaget over. Eksempelvis svares der ikke på regning fra BMT for kvalitetssikring og heller ikke eget arbejde vedr. ophugning af hul i betondæk. Der svares heller ikke på et skævt fundament, som TI omtaler. Der svares heller ikke på mangelfulde oplysninger i tilstandsrapporten vi købte på basis af."

Selskabet har i brev af 10/9 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"**Vedrørende badeværelset**

...

Uagtet om badeværelset er fra ejendommens opførelse i 1968 eller fra 1989, som anført af Teknologisk Institut er det vores opfattelse, at forholdet ikke afviger fra hvad der kan konstateres ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsestand i et sådant omfang, at bygningens værdi eller brugbarhed er nedsat nævneværdigt.

Det er således fortsat vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, og har i den forbindelse også lagt vægt på, at det ikke er dokumenteret, at revnerne er i vådzonen.

...

Vedrørende skævt fundament.

I rapporten fra Teknologisk Institut fremgår det blandt andet, at tilbygningens fundament er skævt; men der er ikke konstateret synlige tegn på følgeskader.

Endvidere fremgår det, at der i 1976 er ansøgt om godkendelse af de statiske beregninger.

Det er vores opfattelse, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, samt at der henset til at forholdet har eksisteret siden 1976 uden tegn på følgeskader ikke er nærliggende risiko for skader, som defineret i betingelserne.

Vedrørende Pælefundering af udestuen.

Det fremgår blandt andet af rapporten fra Teknologiks Institut side 4, at fundamentet hviler af på pæle, og vi finder det således ikke dokumenteret, at udestuen ikke er pælefunderet, snarere tværtimod."

Selskabet har i brev 30/10 2013 til nævnet endvidere bl.a. bemærket:

"**Vedrørende pælefundering**

...

Der er således ingen krav om, at udestuen skal være pælefunderet, eller funderet ned til frostfrie dybder, og vi finder det fortsat ikke dokumenteret, at opbygningen af udestuen afviger fra, den måde, man opførte udestuer på.

Endvidere finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at funderingen af udestuen har medført en skade på ejendommen, eller indebærer en nærliggende risiko for skader på ejendommen.

Vi har i den forbindelse blandt andet lagt vægt på, at udestuen efter det oplyste i TI rapporten er opført i 1992, og således allerede har eksisteret i mere end 20 år, uden funderingen har medført skader på murværket, herunder har ejendommen eksisteret under diverse storme og orkaner.

Vi må derfor fastholde, at forholdet omkring pælefundering af udestuen ikke er omfattet af forsikringen.

16. 84.350

...
Vedrørende eget arbejde.
Vores kunde har fremsendt dokumentation for at der er foretaget ophugning af gulv to gange, og kræver i sin e-mail en samlet erstatning for eget arbejde på 3.000 kr.

Henset til beløbets størrelse er vi indstillet på, at refundere vores kunde de sidste 2.150 kr., således at forholdet omkring eget arbejde udgår af nævnets behandling."

Klagerne har i mail af 11/1 2014 til nævnet efter telefonsamtale med nævnets sekretariat bl.a. anført:

"I forlængelse af telefonsamtale g.d. ønsker vi på forespørgsel vedr. de '50 forhold' at bidrage til at skære sagen til således:
Tilstandsrapporterne fra 2003 og 2004 indgår hovedsagelig som dokumentation for at den tilstandsrapport vi købte på baggrund af var fejlbehæftet og understøtter dermed de anmeldte skader vi særskilt har behandlet i vores klage bl.a. vedr. fugt- og skimmel i forsænkede stuer, fugt- og skimmel på loftet, udestuefundamentet og badeværelset.
Vi fastholder følgende konkrete klagepunkter med baggrund i oplysningerne TR fra 2003 og 2004 som ikke blev overført til den TR vi købte på basis af:
1. A5.1 Fugtspor i loft omkring brændeovn
2. A6.1 Afslutninger ved døre til bryggers mangler. Enkelt eller enkelte hule gulvklinker i bryggers og enkelte gulvklinker med mangelfuld vedhæftning.
3. A8.12 og 8.15 Loftsisolering fremstår flere steder nedtrådt. Badeværelsesaftræk har tidligere ikke været sluttet til aftrækket og dermed udluftet på loft. (Vores bemærkning: Sidstnævnte har betydning for forståelse af at der er skimmel på undertaget nu.)
4. A9.2 Fine revner ved toilet og enkelte hule vægfliser i badeværelse.
5. A10.3 Der ses ingen regnvandsbrønd ved nedløb i indkørsel. (Vores bemærkning) Har betydning fordi det viste sig at vandet blev ledt til en faskine. En faskine vi bekostede afkoblet i juni 2011 og i stedet lagde et tørdræn til afløb i modsatte hjørne af huset for at udelukke enhver tvivl om at forholdet kunne være anledning til opfugtning af forsænkede stuer.
6. A11.1 Elforhold omtales som farlige og ulovlige og i note 15 anbefales at lade en elinstallatør gennemgå elinstallationerne for lovlighed og sikkerhed.
7. B3.1 Flere revner i letbetonblokke i garagemurene. Manglende indvendig puds.
Fugt nederst i garagemur mod nabo. (Vores bemærkning: Tryg har dækket forholdet udvendigt på muren men ikke afhjulpet følgeskaderne indvendigt vedr. fugt nederst i væg.)

Som jeg oplyste i telefonen har der ikke været tale om 50 forhold og vi vil nu indskrænke det til ovennævnte. Resten af oplysningerne i TR fra 2003 og 2004 inkl. noter er fortsat dokumentation for at den tilstandsrapport vi fik forelagt ved købet var fejlbehæftet og at vi derfor aldrig skulle have foretaget købet af ejendommen hvis vi havde haft den information."

Selskabet har i brev af 12/2 2014 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Vores kunde oplyser indledningsvis, at de tidligere tilstandsrapporter skal indgå som dokumentation for, at den tilstandsrapport, som kunden købte ejendommen efter, var fejlbehæftet.

Ejerskifteforsikringen er tegnet på baggrund af den tilstandsrapport, der er nævnt i tilbuddet og policen. I den konkrete sag er det en tilstandsrapport fra den 23. februar 2010. De rapporter, som vores kunde henviser til er således omkring 6-7 år ældre end den tilstandsrapport, som ejerskifteforsikringen er tegnet på.

17. 84.350

Forsikringen bygger således ikke på tidligere indhentede tilstandsrapporter, som den bygningssagkyndige i henhold til sin vejledning skal indhente, og medinddrage i sin rapport, i det omfang, den bygningssagkyndige vurderer, at det er relevant.

En ejerskifteforsikring dækker ikke eventuelle fejl udført af den bygningssagkyndige, idet ejerskifteforsikringen ikke er en ansvarsforsikring for den bygningssagkyndige.

Eventuelle ansvarspådragende fejl ved en tilstandsrapport vurderes over Disciplinær og Ankenævnet for beskikkede Byggesagkyndige, der efter det oplyste har truffet afgørelse i sagen. Vi genfremlægger for god ordens skyld kopi af skønmandens erklæring i forbindelse med sagen mod den bygningssagkyndige.
...
Vi vil herefter gennemgå de 7 forhold, som vores kunde nu anfører i sin mail.

1. Vores kunde oplyser, at der i de tidligere tilstandsrapporter er anmærkning omkring fugtspor i loft omkring brændeovn.

I tilstandsrapporten fra 2004 er der endvidere følgende note til forholdet.

A	**5.0 Lofter/Etageadskillelser**			
	5.1 Lofter/Etageadskillelser	K1	8	Sandsynligvis ældre fugtspor på loft ved brændeovn.

8	A	5.1 Lofter/Etageadskillelser	Sporene kan stamme fra utætheder i tidligere tagbelægning eller fra tagombygning.

Det er korrekt, at forholdet ikke er nævnt i den tilstandsrapport, der lå til grund for vores kundes køb af ejendommen; men efter vores opfattelse kan det skyldes, at der allerede i 2004 var tale om gamle fugtspor, som formentligt efterfølgende er blevet malet eller udbedret, hvorefter de ikke er genopstået.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det således ikke dokumenteret, at forholdet var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen, idet forholdet inden overtagelsen er blevet udbedret.
...
Vi finder det ... ikke dokumenteret, at forholdet var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.

Det fremgår endvidere af syn og skønserklæringen, at gulvpladen i køkken-bryggers kan ligge ujævnt/eftergivende på grund af selvbyg.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at der er et forhold vedrørende bryggers/køkken, som opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

3. A8.12 Nedtrådt isolering
Af den tilstandsrapport, som vores kunde henviser til fremgår følgende under punktet:

8.12 Isolering	K1	Loftsisolering fremstår flere steder nedtrådt.

Dette er ikke gentaget, hverken i tilstandsrapporten fra 2005, eller 2010.

18. 84.350

Henset til alderen på ejendommen er det vores opfattelse, at forholdet ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand
...
Imidlertid fremgår det af den syn og skønsrapport, der er udarbejdet i forbindelse med klagen til Husanke, at syn og skønsmanden vurderer, at forholdet burde have været bemærket med en K2, samt at udbedringen af forholdet vil beløbe sig til 5.000 kr.

Henset hertil er vi, uden præjudice, og til fuld og endelig afgørelse af dette punkt indstillet på, at tilbyde vores kunde, at anvise de 5.000 kr. når vi har modtaget et kontonummer.

3.b forhold A8.15
I tilstandsrapporten fra 2004 er følgende anført.

8.15 Andet: Badeværelsesaftræk	K3	13	Badeværelsesaftræk er ikke sluttet til aftrækshætte og udlufter på loft.

---

13 A	8.15 Andet: Badeværelsesaftræk	Ifølge sælger er emhætte af kuliltetypen, som ikke fordrer aftræk.

Ved vores gentagne besigtigelser har vi ikke kunne konstatere, at der manglede tilslutning.
Vi finder det således ikke dokumenteret. at den manglende tilslutning var til stede ved vores kundes overtagelse af ejendommen.
...
5. Manglende regnvandsbrønd.
...
I henhold til standarddækningen omfatter forsikringen samtlige bygninger på grunden. Standarddækningen omfatter således ikke forhold i grunden, herunder eventuelle manglende regnvandsbrønde, problemer med faskiner eller dræn.

Vi må derfor fastholde, at forholdet ikke er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring.
...
7. Fugt på inderside af garagevæg.
Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det ikke dokumenteret, at der er opfugtning på indersiden af garagevæggene, der afviger fra, hvad der kan forventes ved tilsvarende bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endvidere finder vi det ikke dokumenteret, at der skulle være årsagssammenhæng mellem den anførte opfugtning og den reparation som er udført udvendigt på garagevæggen."

Klagerne har i brev af 20/2 2014 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Med det seneste svar og dækningstilsagn fra Tryg, åbnes for en bekræftelse af vor opfattelse omkring Trygs forpligtelse til at dække de '50 forhold' som Tryg hidtil har afvist at dække og afvist at begrunde, hvorfor de ikke vil dække. Ja, også nægtet at svare advokat ... på, hvordan de dækker. Begrundelsen for at Tryg nu vil dække nedtrådt isolering er, at det fremgår af syn og skønsmandens vurdering i forbindelse med klagen i Husanke, at isoleringen var nedtrådt på overtagelsestidspunktet. For øvrige forhold mener Tryg nu bl.a., i modsætning til tidligere, at skaderne aldrig har været tilstede på overtagelsestidspunktet og afviser

derfor dækning med denne nye begrundelse. Det er vi nødsaget til at imødegå og derfor endnu et svar desværre.

Indledningsvis accepterer vi Trygs forklaring og afvisning af dækning af punkt 1 og 5, Fugtspor i loft omkring brændeovnen og regnvandsbrønd, desuagtet at fugtpletten er dokumenteret tilstede på overtagelsestidspunktet i den dokumentation vi righoldigt har fremsendt til Tryg. Vi har herefter på ny gennemgået Trygs tre skrivelser som omtaler Trygs svar på dækning af de 50 forhold.

I Trygs brev dateret 23. maj 2011 fremsendt som bilag ..., begrundes afvisning af dækning af de 50 forhold som nævnes i 3. afsnit på side 1, slet ikke. De afvises blot med oplysning om at taxator ved den fysiske gennemgang på stedet har begrundet hvorfor Tryg afviser dækning. Tryg oplyser at de alene forholder sig til den tilstandsrapport vi købte på basis af.

14. juni 2011 fremsendt som bilag ..., fremgår af 6. afsnit, at taxator ikke skulle være bekendt med brev af 6. april 2011 vedr. de 50 forhold. Vi har naturligvis forevist alle forhold for taxator, for det var jo hele formålet med at vi ønskede at taxator skulle komme, men vi fik ingen begrundelser for at Tryg ikke vil dække. Det fremgår nu generelt at Trygs begrundelser for ikke at dække er, at forholdet ikke udgør en skade der nedsætter ejendommens værdi og det oplyses at Tryg ikke har forholdt sig til andre tilstandsrapporter end den vi købte på baggrund af.

Det er vores opfattelse at K-betegnelserne som fremgår af tilstandsrapporterne fra 2003 og 2004 repræsenterer definitionen af dækningsberettigede skader og derfor kan Tryg alene afvise at dække skaderne hvis de ikke længere er aktuelle skader. Fordi Tryg ikke ville dække bad vi bygningssagkyndig ..., som udarbejdede TR 2004, om på ny at gennemgå ejendommen for at konstatere om skaderne fortsat var aktuelle og dokumenterede det for Tryg i mail af 30. maj 2011 som er fremsendt til Tryg mange gange. Det er vores opfattelse at vi dermed har dokumenteret at der er tale om dækningsberettigede skader på overtagelsestidspunktet, som burde være fremgået af den TR vi købte på baggrund af. Det fremgår af syns- og skønserklæringens konklusioner, at skaderne burde fremgå af den TR vi købte på basis af **Ikke under et eneste af de 50 forhold nævner Tryg at skaderne ikke var tilstede på overtagelsestidspunktet og dermed er det vores opfattelse at Tryg har udtømt muligheden for her tre år senere, at påstå at skaden ikke var tilstede på overdragelsestidspunktet af ejendommen.**

27. juni 2011 fremsendt som bilag ..., fremgår det at en ny taxator har genbesigtiget alle 50 forhold og nu anerkendt enkelte yderligere forhold og der fremgår ikke yderligere om årsagen til at de 50 forhold ikke dækkes.
...
Generelle bemærkninger
Det er vores opfattelse at den leverede dokumentation for skaderne er meget omfangsrig og mindst på niveau med hvad Tryg har fået for de forhold som Tryg har anerkendt dækning for. Tryg har allerede udtrykt stærk reservation overfor det nuværende bilagsomfang men forlanger nu yderligere dokumentation 3 år efter vi anmeldte skaderne. Det kan vi ikke se som andet end et forsøg på obstruere sagen.
...
Vi fastholder vores klage i alle forhold på nær de punkter i denne skrivelse hvor vi har givet tilkende at vi accepterer Trygs svar. Dersom det skulle komme til en senere retssag forbeholder vi os at komme tilbage med alle klagepunkter."

20. 84.350

Selskabet har i brev af 24. april 2014 anført følgende:

"Hermed bekræftes modtagelsen af Ankenævnets brev af 10. marts 2014 bilagt kopi af vores kundes indlæg af 20. februar 2014.

I indlægget ønsker vores kunde påny, og til trods for sin e-mail af 11. januar 2014, at inddrage de 50 forhold eller dele af de 50 forhold, som tidligere er kommenteret og afvist som værende ikke dækningsberettigende skader i sagen.

I e-mailen af 11. januar accepterede kunden at tilskære sagen således at der udstod 7 forhold, som alle er kommenteret i vores brev af 12. februar 2014.

Brevet indeholder ikke nye oplysninger, der kan give anledning til yderligere kommentarer herfra, idet det tidligere fremførte fastholdes i sin helhed.

Herunder fastholdes det, at de undersøgelser, som kunden kræver refunderet udgifterne til, samt advokatomkostningerne ikke har medført en ændret vurdering af sagen, og at disse derfor ikke skal refunderes kunden."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2 Hvad er omfattet af forsikringen**
Forsikringen omfatter alle bygninger på ejendommen, medmindre det fremgår af tilstandsrapporten, at bygningen ikke er undersøgt af den bygningssagkyndige.

Hvidevarer er omfattet af forsikringen, hvis de udgør en del af bygningen.

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

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

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

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

Forsikringen omfatter således også skader eller skaderisici, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, og indtil sikrede overtager eller på lignende måde får rådighed over ejendommen.

4 Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke

21. 84.350

...
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.

4.7
Forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:
Nævnet bemærker indledningsvist, at parternes korrespondance både forud for og efter sagens indbringelse for nævnet har en særdeles omfattende karakter.

Sagen for nævnet ses bl.a. at vedrøre fugt og skimmelsvamp på væggene i et værelse i ejendommens tilbygning, nedbrydning af træværk ved vinduer i udestue, fundering af udestuen, revner i badeværelsesfliser, manglende afslutning af klinker i køkken- og bryggersgulv, ulovlige elinstallationer, sætningsskade i garagemur, placering af udvendig drænplade, omkostninger til byggetekniske undersøgelser, syn- og skønserklæring, advokatrepræsentation, genhusning, opmagasinering af indbo og erstatning for tab som følge af, at skadeudbedring ikke har fundet sted.

Selskabet har anerkendt og tilbudt dækning for en række forhold, og efter sagens indbringelse for nævnet har selskabet endvidere dækket 50.000 kr. til forhold ved tagrum, anerkendt ikke at gøre fradrag for værdiforringelse i erstatningen for udbedringen af udestuen, udbetalt renter af den resterende erstatning for udestuen, anerkendt at dække nødvendige udgifter til opmagasinering af indbo og udbetalt godtgørelse for klagernes eget arbejde på 3.000 kr. samt udbetalt erstatning for nedtrådt loftsisolering på 5.000 kr.

22. 84.350

I forbindelse med sagen er der bl.a. udarbejdet fugt- og skimmelundersøgelsesrapport den 24/2 2011, fugttekniske rapporter af 24/7 2011 og 1/10 2011, geoteknisk undersøgelse af 16/2 2012, fugt- og mikrobiologisk undersøgelsesrapport af 11/5 2012, byggeteknisk skimmelsvamperapport af 5/7 2012 og i afgørelse af 15/8 2012 vurderede disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, hvorvidt den beskikkede bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten af 23/2 2010 havde pådraget sig erstatningsansvar i forbindelse med syv forhold ved ejendommen.

Klagerne antog i sommeren 2012 en advokat, og selskabet opfordrede i brev af 23/8 2012advokaten til at simplificere sagen. Advokaten fremsendte ikke yderligere før den 17/9 2012, hvor han oplyste selskabet, at han ikke længere repræsenterede klagerne. Den 27/11 2012 anmodede selskabet klagerne om, at der i sagen skulle afholdes et udenretligt syn og skøn. Selskabet foreslog i den forbindelse, at der blev rettet henvendelse til Voldgiftnævnet for byggeri med en anmodning om, at der blev udpeget en beskikket byggesagkyndig, der efterfølgende skulle besvare et spørgeskema vedrørende selskabets udbedringstilbud, og klagerne ses ikke efterfølgende at have indvilget i dette løsningsforslag.

Efter sin gennemgang af sagens akter må nævnet efter en samlet vurdering med henvisning til § 4 i nævnets vedtægter afstå fra at afgøre sagen. En eventuel afgørelse af sagen må i givet fald ske ved domstolene.

Nævnet har i denne vurdering bl.a. lagt vægt på, at sagen vedrører mange og ganske komplekse byggetekniske forhold, at sagens bilagsmateriale og parternes korrespondance for nævnet har en særdeles omfattende karakter, hvorfor nævnet finder, at der dels er behov for at der i sagen foretages udenretligt syn og skøn, som på entydig måde kan klarlægge de faktiske omstændigheder, og dels at der - hvis der skal træffes en for

én eller begge parter retligt bindende afgørelse - er behov for, at den udmeldte syn- og skønsmand vil kunne afgive supplerende mundtlige forklaringer. Da dette ikke kan ske for nævnet

b e s t e m m e s :

Nævnet kan ikke afgøre sagen.

Marianne Højgaard Pedersen
formand