Ankenævnet *for* Forsikring

Den 11. april 2018 blev i sag nr. 91512:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren har husejerforsikring og i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tillige ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S. Han klager over, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning for et anmeldt forhold vedrørende vandindtrængning i kælderen på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde dækning under henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret, at forholdene ved "ejendommen afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand i et sådant omfang, at ejendommens brugbarhed og værdi er nævneværdigt nedsat".

2. 91512

Klageren har anført, "at skadebegrebet er opfyldt, jf. vilkårene og skaden er omfatte af den tegnede ejerskifteforsikring, sekundært har Tryg lovet at fremkomme med en løsning".

Den forsikrede ejendom er et enfamilieshus med kælder, stue og 1. sal opført i 1933. Klageren overtog ejendommen den 1/6 2014 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 18/2 2014. Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

Bygningsbeskrivelse:

Boligtype: *Enfamilieshus* **Ejendommen:** *Ejerbolig*
Hustype: *Murermesterhus/Bedre Byggeskik*

...

Bygnr.	Bygn.	Anvendelse	Opført år	Etager ud over kælder og tagetage	Bebygget areal m2		Udnyttet tagetage m2	Brutto etageareal m2	
					Total	Kælder		Bolig	Erhverv
1	A	*Beboelse*	*1933*	*1*	*62*	*62*	*39*	*101*	*0*
2	B	*Garage*	*1994*	*1*	*44*	*0*	*0*	*0*	*0*
3	C	*Udhus/skur*	*2009*	*1*	*10*	*0*	*0*	*0*	*0*

...

Bygn.:	Karakter: Registrering og note:
A Beboelse	
A. Primære bygningsdele	

...

5. Kældre/krybekældre/terrændæk
5. Ingen bemærkninger

...

Sælgers oplysninger om ejendommen - fortsat

		Ja	Nej	Ved ikke
5.	**Kælder / krybekælder / ventileret hulrum**			
5.1	Er der kælder/krybekælder/ventileret hulrum?	☒	☐	☐
5.2	Er adgangen til krybekælder blokeret? Hvis ja, hvordan?	☐	☒	☐
5.3	Har der været trængt vand gennem kælderydervægge eller op gennem gulvet (ikke gulvafløb)? Hvis ja, hvor og hvor ofte?	☐	☒	☐
5.4	Har der været konstateret fugtproblemer i kælderen/krybekælderen/ventilerede hulrum? Hvis ja, hvor?	☐	☒	☐
5.5	Er der helt eller delvist dræn langs husets fundament? Hvis ja, hvor og hvornår er det etableret?	☐	☒	☐
5.6	Er der en grundvandspumpe? Hvis ja, hvor og fungerer pumpen?	☐	☒	☐

Af de generelle oplysninger i hustypebeskrivelsen til tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

OBS Punkter

Fundament/gulve
Kældergulvene er kolde på grund af manglende isolering.
Der kan være mørke opfugtede pletter på betongulvet.
På kældervæggen kan der være saltudfældninger eller afskallende puds (hvidt, porøst, afskallende lag). Dette skyldes fugt, der trænger igennem væggen.

Manglende ventilation og opvarmning af kælderrummene vil kunne medføre "kælderlugt".

I klageskema af 27/10 2017 til nævnet samt i det til klagen vedlagte bilag har klageren bl.a. anført:

"**Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag.

Se vedhæftet bilag

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?

At Tryg accepterer at betale skaden og hjælper med løsninger til udbedring.
…
Beskrivelse af skadeforløb og ønske til løsning vedr. gulvskade i kælder.
Indledningsvist vil jeg oplyse at det er meget mod min vilje at jeg på denne måde, som sidste udvej må forsøge at få medhold i en skadebehandling, der igen og igen er gået skævt, hvor mere end 15 skadeansatte har givet råd og vejledning.

I min optik skulle jeg i overvejende grad IKKE have lyttet til disse personer, hvor jeg ikke kan trænge igennem med ønsket om at Tryg kan/skal tage medansvar for det endelige resultat.

Jeg oplever det sådan at disse råd har betydet at jeg har betalt ca. kr. 70.000,00 til skadeforebyggende foranstaltninger, alt udført af Trygs fordelshåndværkere på Trygs anbefaling og når jeg reklamerer undersøger Tryg sig selv og Tryg afviser at have medansvar eller vil komme med forslag til løsning.

Dvs. pengene er i hovedtræk spildt, jeg har måske/måske ikke et usælgeligt hus og kan starte helt forfra en gang mere.

Situationen er følgende:
01.06.2014 køber min kone og jeg … og tegner hus og ejerskifteforsikring hos Tryg pr. samme dato.

Huset er et murermesterhus fra 1933 m. stue og 1. sal, samt kælder, bygget på let skrånende grund med fint lysindfald på alle 3 etager.

Der er ingen alvorlige forbehold i tilstandsrapporten. Ud over denne, betaler vi yderligere en rådgivende ingeniør, for at lave en rapport over tilstand mv. og han anbefaler at vi fint kan købe dette velvedligeholdte hus.

Husets kælder indeholder et bryggers m. vaskemaskine mv. et lille toilet, som er husets oprindelige, et 'trapperum' hvor husets indvendige trappe går ned, **samt et 'større rum', hvor gulvet på et tidspunkt er nedsænket 2 trin**.

På gulvet i 'trapperummet' og det 'store rum' ligger tæppe med gummibagside. Af ejendomsmægleren får vi oplyst at sælger har brugt 'det store rum' som dagplejemor, **samt at sælger tidligere har sænket gulvet i 'det store rum'**.

Det skal ikke være nogen hemmelighed at især jeg var skeptisk vedr. at købe et hus med kælder og ovenikøbet et hus med tæpper på kældergulvet, hvorfor vi betalte den rådgivende ingeniør ekstra. Men der var jo ingen forbehold og ingeniøren sagde ok og kælderen var lun, fin og tør, så vi købte og er på alle måder glade ved købet.

Den 12.04.2015 ringer jeg til Trygs skadeafdeling, da jeg om morgenen i strømpefødder går i kælderen og forskrækket oplever at der ca. er en cm. vand i alle rummene i kælderen. Årsagen er at et sandfang på den 'høje side' af huset er løbet over og regnvand derfor havde 'stået op' af gulvafløbet i bryggerset og vandet derefter i løbet af natten har bredt sig til de andre to rum.

Skadeafdelingen meddeler at skaden er dækket, Tryg sørger for skadeservice, affugtning og Trygs fordelshåndværkere påbegynder udbedring af skaden.

I denne periode husker jeg at have set et betongulv i 'det store rum' hvor der var mange små langsgående revner, tæpper og underliggende grønne filtlignende fliser er blevet fjernet, så rummene står helt rå.

Skadeafdelingen anbefaler stærkt at vi ikke igen lægger tæpper på gulvene; men derimod får lagt klinker, hvilket vi selv betaler, fratrukket tæppets værdi. Dette arbejde udføres også af Trygs fordelshåndværker og vi er glade og tilfredse med et resultat, der ser godt ud.

Ca. en uge efter at gulvarbejdet er færdigt og rummene er genetablerede, opdager vi begyndende fugt mellem fugerne på gulvet i 'det store rum' og der ses 'blankt vand' i små områder på 3-5 cm. I diameter. Der er ingen fugtskader i 'trapperummet' to trin højere, hvor samme gulv er lagt.

Nu starter festen
Vi reklamerer til Murerfirmaet/Trygs fordelshåndværker og håndværkstaksatoren kommer dagen efter og er helt stor i hovedet og siger to ting:

1. Hold da op, det har jeg aldrig set før!
2. [Klageren], det kan du ikke leve med, vi skal have fundet en løsning, jeg vender tilbage.

Jeg husker, jeg spørger om det er fordi det er første gang firmaet har lagt et gulv i en kælder og får oplyst at det har firmaet godt nok gjort mere en 1.000 gange; men igen, dette har vi aldrig set før.

Håndværkstaksatoren beder Trygs taksator komme og se skaden og igen sker der det samme.

1. Hold da op, det har jeg aldrig set før.
2. Vi vender tilbage.

En tid senere er både taksator, håndværkstaksator og indehaver … på besøg og jeg hører under samtalen at der måske er en rørskade, igen på den høje side af huset!? Som kunne være årsag til denne fugtning på gulvet!?

Den 01.08.2015 konstateres to rørbrud, som bliver udbedret/skiftet og dækket igen på min husforsikring og nu venter vi spændt på om fugtningen stopper.

Desværre er dette ikke tilfældet, fugtningen fortsætter og jeg anmelder FUGTSKADEN på min tegnede ejerskifteforsikring pol.nr. …, med påstand om at gulvet i det 'store rum' er udført forkert, da sælger har fået gulvet sænket to trin ned. Det er kun i dette rum der er skade og der er ingen skade i 'trapperummet' to trin op, hvor samme gulv er lagt.

Jeg får igen besøg, nu af en anden taksator og det samme gentager sig:

1. Hold nu op, det har jeg godt nok aldrig set før.
2. Jeg vender tilbage og vi skal da komme med en løsning.

Herefter går tiden med at vente, og der er flere skadeansatte. der telefonisk bliver ved med at henvise til hinanden. Ugerne går og efter jeg nu presser på, kommer en skadechef i telefonen med oplysning om at 'skadebegrebet' ikke er opfyldt, uden hun kan forklare, hvad hun nærmere mener. Hun oplyser at hun vil tage sagen over i Trygs Kvalitetsafdeling, fordi der er de bedre til at forklare dette!

Herfra oplever jeg det meget overraskende og helt urimelige at en jurist, der IKKE har set skaden, blankt kan afvise dækning, hvilket jeg protesterer over og juristen henviser til Ankenævnet. Jeg hører også juristen kækt oplyse at Tryg ikke taber mange sager i Ankenævnet, såe.....

I perioden efter har jeg hørt nye ord og begreber, som f.eks. kapillærbrydende lag, grundfugt, vandtryk, dræn o.m.a.

Jeg har rådført med hos en 'ikke fordelshåndværker ift. Tryg'. Han påstår at da sælger har sænket gulvet, så har sælger af forskellige årsager, som kunne være risiko for sokkelmursætning, revner mv. undladt at sikre et tilstrækkeligt lag UNDER den ny lagte beton. Dvs. der er lagt et helt tyndt lag beton, der ligger direkte på jorden.

Jeg har ovenfor beskrevet at jeg har set mange langsgående revner og er af den klare opfattelse at der VAR fugt allerede da vi overtog huset, der befandt sig skjult under/mellem de fjernede filtlagt, der lå under selve gulvtæppet, som ingen har set/kunnet se.

I 'trapperummet' hvor der også er lagt klinkegulv, som er det oprindelige kældergulv, her er der ikke nogen fugtskader, begrundet i at her er underlag og beton så tykt at der ikke kan ske vandgennemtrængning.

Hvis gulvet ikke var valgt sænket to trin, så havde der ikke været noget fugtskade, som jo ikke ses i 'trapperummet'.

Dvs. min opfattelse er at skadebegrebet er opfyldt jf. vilkårene og skaden er omfattet at den tegnede ejerskifteforsikring, sekundært har Tryg lovet at fremkomme med en løsning jf. ovennævnte beskrivelse.

Hvis dette ønskes, vil jeg gerne fremsende billeder og jeg står selvfølgelig til rådighed for yderligere oplysninger mv."

Selskabet har i brev af 30/11 2017 til nævnet bl.a. redegjort for sagsforløbet og afgørelsen således:

"Der klages over, at vi ikke kan tilbyde dækning for opstigende fugt i kælderen over den tegnede ejerskifteforsikring.

Vores kunde overtog ejendommen den 1. juni 2014, og tegnede med ikrafttræden samme dag, en ejerskifteforsikring med betingelser 1205 hos os. Endvidere har vores kunde tegnet en Villaforsikring med betingelser 1409 hos os.

Ejerskifteforsikringen er tegnet for en fem årig periode, og til grund for tegningen lå en tilstandsrapport udarbejdet den 18. februar 2014.

Sagsfremstilling
Forholdet blev anmeldt telefonisk til ejerskifteforsikringen den 21. april 2016. Af anlæggelsesbilledet fremgår det, at der er konstateret fugt opstigning i kældergulv. Klinkegulv er lavet i forbindelse med rørskade.

Vi vil derfor indledningsvis gennemgå Villasagen, for derefter at vende tilbage til ejerskiftesagen.

Sagsforløb på Villaskaden
Den 12. april 2015 anmeldte vores kunde, at der var vandskade i kælderen, vand var stået op igennem afløb i kælderen.

Forholdet blev besigtiget af SSG den 13. april 2015, og af besigtigelsesrapporten fremgår det blandt andet, at kloakbrønd udenfor var stoppet, hvilket gav tilbageløb, så der stod vand op af gulvriste i kælder. Der var sket vandskade på gulvtæppe og gipsvægge.

Forholdet blev dækket over forsikringens pkt. 5.8 udvidet vand, og af betingelserne for forsikringen fremgår blandt andet følgende: 'Får du en vandskade i din kælder, som er dækket af forsikringen, skal reetableringen ske uden brug af organiske materialer'. Vores kunde blev derfor frarådet at genudlægge et gulvtæppe i kælderen. Kunden valgte herefter selv at reetablere kælderen med flisebelægning.

Det var således vores kundes egen beslutning, at udskifte belægningen med fliser, ligesom kunden selv indgik aftaler med håndværkeren. Det skal bemærkes, at håndværkeren i øvrigt var en af Trygs sædvanlige håndværkere

Sagen afsluttes med malerarbejde.

Videre med ejerskiftesagen
Den 3. maj 2016 besigtiger vores ejerskiftetaksator ejendommen, og af taksators rapport fremgår det blandt andet, at der skulle være flere sager på Villaforsikringen vedrørende eventuelle rørbrud.

Herudover fremgår det, at fliserne er lagt efter overtagelsen af ejendommen, hvorfor flisebelægningen og fugt op gennem fliserne ikke var til stede ved overtagelsen af ejendommen,

Den 20. maj 2016 sendte vi et brev til kunden, og i dette brev meddelte vi, at da der var sket konstruktiv ændring af gulvbelægningen efter overtagelsen af ejendommen, kunne vi ikke tilbyde dækning over den tegnede ejerskifteforsikring.

Samme dag modtog vi en mail fra kunden, hvori kunden meddelte, at han ikke var enig i vurderingen af sagen. Endvidere modtog vi en yderligere henvendelse fra kunden den 25. maj 2016.

Den 27. maj 2016 sendte vi en samlet vurdering på både Villaforsikringen og Ejerskifteforsikringen. I denne besvarelse afviste vi dækningen både på ejerskifteforsikringen og på Villaforsikringen.

Vores kunde vendte tilbage den 3. juni 2016, hvor han rettede henvendelse til vores klageansvarlige afdeling.

Denne henvendelse besvarede vi den 13. [14.] juni 2016, hvori vi fastholdt, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade, samt at der efter overtagelsen af ejendommen er sket en konstruktiv forandring af kældergulvet.

Der var herefter nogen skriverier, der ikke indeholdt nye oplysninger til sagen, hvorefter sagen blev indbragt for nævnet.

Ejendommen.
Der er tale om en traditionelt opført murermestervilla fra 1933, med et kælderareal på 62 Kvm. Kælderen er ikke godkendt til beboelse.

Tilstandsrapport og købsaftale
Af sælgeroplysninger i tilstandsrapporten rubrik 1 fremgår det, at sælgeren havde ejet ejendommen i perioden 1987-2014, samt at der ikke i sælgers ejertid er foretaget tilbygninger, ombygninger eller større renovering af ejendommen.

Herudover fremgår der, bortset fra de generelle informationer i tilstandsrapporten, ikke oplysninger eller anmærkninger af relevans i tilstandsrapporten eller købsaftalen.

3. Hvad dækker forsikringen
3.1. Skader og fysiske forhold
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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.4 Tidsmæssige forudsætninger
Forsikringen omfatter skader eller skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog eller på anden måde fik rådighed over ejendommen.

Det er en forudsætning, at forholdet
- var til stede eller er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten og/eller elinstallationsrapporten

bliver konstateret og anmeldt i forsikringstiden

Vores vurdering
Sagen vedrører fugt op gennem forholdsvis nylagte fliser i et kælderrum i en ejendom fra 1933.

Kælderrummet er lidt sænket i forhold til de øvrige kælderrum, men der foreligger ikke oplysninger om, hvornår der er foretaget denne sænkning af kælderrummet. Det fremgår dog af sælgers oplysninger i tilstandsrapporten, at der ikke i sælgers ejertid er foretaget større renovering af ejendommen.

Vi finder det således ikke dokumenteret, at sænkningen af kælderrummet skulle være sket efter 1987, hvor sælger erhvervede ejendommen.

Endvidere er det vores opfattelse, at en sænkning af kældergulvet ikke er en så indgribende ændring af bygningen, at det kræver en byggetilladelse, og dermed er omfattet af bygningsreglementet for det tidspunkt, hvor ændringen er gennemført.

Vi kan i den forbindelse oplyse, at der i kommunens byggesagsmappe ikke er ansøgninger eller oplysninger om sænkningen af gulvet.

Det er herefter vores opfattelse, at i relation til dækningen på en ejerskifteforsikring, skal kælderen betragtes som en kælder fra 1933.

Dengang opførte man kældre anderledes end man gør i dag, ligesom anvendelsen af kælderen var anderledes end i dag. Kældrene blev dengang opført som opbevaringssted blandt andet for opvarmningsenheder.

Det er således ikke usædvanligt, at man i sådanne ældre ejendomme kan opleve fugt herunder fugtoptrækning i gulvet.

Af de generelle oplysninger i tilstandsrapporten side 3, at en køber skal være opmærksom på, at forhold, der er typiske for huse af pågældende type og alder ikke nødvendigvis nævnes i tilstandsrapporten. Hvis der f.eks. er fugt i kælderen på et ældre hus, vil det kun blive nævnt i tilstandsrapporten, hvis fugten giver nærliggende risiko for skader på bygningen.

Endvidere er der i obs. punkter i ejendomsbeskrivelsen flere beskrivelser af risikoen for fugt i bygninger af samme alder.

Ud fra de foreliggende oplysninger finder vi det fortsat ikke dokumenteret, at det vores kunde har konstateret i ejendommen afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand i et sådant omfang, at ejendommens brugbarhed og værdi er nævneværdig nedsat.

Vi må derfor fastholde, at forholdet ikke opfylder definitionen på en dækningsberettigende skade.

Herudover er det vores opfattelse, at der efter overtagelsen af ejendommen er sket en konstruktiv ændring af kældergulvet, idet der er blevet lagt fliser på betondækket. Forud for dette og på overtagelsestidspunktet var kælderen belagt med gulvtæppe, med gummimembran på bagsiden.

Det er vores opfattelse, at gummimembranen har medvirket til, at eventuel grundfugt ikke kunne stige op i gulvtæppet, samt at der ved ændringen til flisebelægning er foretaget en sådan ændring, at nu kan der trænge grundfugt op. Vi finder det således ikke dokumenteret, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen.

Idet det er en forudsætning for dækningen, at forholdet var til stede ved overtagelsen af ejendommen, og da vi ikke finder, at vores kunde har dokumenteret, at dette er tilfældet, kan vi ligeledes af denne årsag ikke tilbyde dækning over ejerskifteforsikringen.

Det fremgår endvidere af det foreliggende, at det var vores kunde, der valgte, at der skulle lægges fliser på gulvet, samt at vores kunde selv forestod engageringen af håndværkeren, samt betalingen for lægningen af disse fliser.

At den pågældende håndværker er en af de håndværkere, som vi sædvanligvis anvender i forbindelse med udbedring af skader, ændrer ikke på, at vores kunde var rekvirent af arbejdet, og at vi derfor ikke skal indestå for arbejdets udførelse, eller for om det var den korrekte beslutning af udlægge fliser på gulvet.

Såfremt kunden finder, at der er fejl og/eller mangler ved det udførte arbejde, må kunden selv rette krav mod sin håndværker.

Afslutningsvis skal vi henlede nævnets opmærksomhed på, at efter dansk rets almindelige bevisbyrderegler, er det den, der rejser et krav mod andre, der skal dokumentere kravets berettigelse. Denne regel er lovfæstet i Forsikringsaftalelovens § 22."

10. 91512

Klageren har i mail af 16/1 2018 til nævnet bl.a. anført:

"Indledningsvist vil jeg igen beklage at mit forsikringsselskab Tryg, hvor jeg har været kunde gennem mere end 30 år er så fastlåste, så jeg er nødt til at bede Ankenævnet for Forsikring tage stilling til, hvem der har ret i den opståede situation. Det er mig meget imod og uanset udfaldet, vil jeg aldrig kunne forstå og acceptere denne mærkelige form for skadebehandling, hvor ingen ansvar og flere skadeansatte lover at de vil komme med en løsning.

Ankenævnet bedes give mig medhold i at jeg er omfattet af dækning fra Trygs ejerskifteforsikring og jeg synes egentlig det er meget simpelt, fordi:

Der er skade på kun det ene af de to gulve, hvor der er pålagt klinker samtidig, udført af Trygs anbefalede fordelshåndværker. Skaden er i det rum der er sænket to trin dybere end det andet gulv. Årsagen til skaden er at der, som allerede beskrevet sås mange langsgående revner, på det rå cementgulv og igennem disse presses opstigende fugt/vand. Det sænkede gulv er lavet forkert og dette var allerede tilfældet ved overtagelsen 1 juni 2014.

Mange af de påstande og oplysninger Tryg fremfører i deres svar er jo gjort ud fra generelle betragtninger og jeg opfatter det som ren skønmaleri og ønsketænkning.

Jeg kan også lave tilsvarende; men vil dog forsøge at fremkomme med fakta, der gælder her på forsikringsstedet.

Vi har købt et velvedligeholdt hus fra 1933 ud fra de oplysninger ejendomsmægleren er fremkommet med og det er da os uvedkommende at sælger oplyser at der ingen større renoveringer er foretaget siden 1987. Mit skøn er det jo bare er et kryds sat i et skema i en tilstandsblanket.

Vi har købt et hus, hvor vi har fået oplyst at der er skiftet/renoveret:
To rum i kælder er sammenlagte, gulv er sænket, **kopi af tegning er vedlagt**.

Køkken skiftet til IKEA køkken

Alle vinduer/døre skiftet til Velfac træ/alu.

Bygget helt nyt badeværelse på 1. salen, husets oprindelige toilet er fortsat i kælderen.

Oplagt nyt tegltag, foretaget efterisolering i mur og tag, skorsten går ikke mere gennem tag.

Ændret rumadskillelse på 1. salen.

ALLE elinstallationer er udskiftede.

Der er monterede nye radiatorer i rummene på 1. salen, el gulvvarme på badeværelse på 1. salen og tilsvarende opsat radiatorer i rummene i kælderen.

Opført annex bagerst i haven, som sælger har sørget for er med vedr. betaling af ejendomsskat.

Opført carport 1994, kvittering haves, senere ombygget til lukket garage med tegltag, der er isoleret og nybeklædt med Ivarsson cementplanker – kan ses på Stret View.

Carporten er i hvert fald opført i tidsrummet 1987-2014 og jeg betvivler at alle andre ovennævnte ting er udført FØR 1987; men det er jo sælger der oplyser dette og sælger SKØNNER måske at dette er småting for sælger!?

Jeg har sidste uge været hos Teknisk Forvaltning og der skal IKKE søges byggetilladelse til noget af ovenstående, **ej heller at sænke et gulv**.

Jeg har mødt sælger en gang ved overtagelsen og talt med ham i ca. 10 minutter og han virkede som en meget privat, høflig og retskaffen person.

Det er da muligt at Tryg har ret i at det er helt normalt at man i 1933 havde to rum i min kælder, som senere er blevet sammenlagte – se vedhæftede tegning – hvor der i det ene rum var opmagasinering af kul og koks, samt kartofler og kål i det andet og det derfor er normalt at der kunne være fugt i en uopvarmet kælder.

Ved købet har vi fået oplyst, som allerede beskrevet, at sælgers kone har haft dagpleje børn i kælderen og derfor 'skønner' vi at det giver god mening at der var pålagt tæppe på de to gulve, hvor der var tørt, lunt og varmt. Derudover er det 'sænkede rum' efterisoleret indvendigt med opsatte skalvægge, radiatorer mv.

Afslutningsvist vil jeg bemærke:

Jeg noterer mig, at der ikke er forbehold vedr. det pålagte tæppe i Tilstandsrapporten.

Der er ikke en gummimembran mellem cementgulvet og gulvtæppet som Tryg anfører. Der har her alene lagt to lag kvadratiske filt fliser ca. 40x40 cm. I to lags tykkelse ca. 1. cm. For at gøre underlaget blødere. Disse fliser var ikke limet sammen eller på anden måde gjort vandtætte. Dette kan ikke sammenlignes med en membran, der f. eks. anvendes til et vådrum.

Der er IKKE ændret i gulvets konstruktion EFTER overtagelsen, kun den kosmetiske beklædning er ændret fra tæppe med gummibagside til fliser og dette er sket på Trygs vejledning og anbefaling, udført af Trygs fordelshåndværker.

Manglen var tilstede forud for overtagelsen; men kunne først konstateres EFTER at gulvtæppet blev fjernet. Forholdet blev anmeldt straks det blev opdaget.

Tryg har ikke gjort sig den ulejlighed, som Tryg tidligere har gjort, når jeg har tegnet villaforsikring hos Tryg, nemlig at 'komme forbi' og se om det er et godt eller dårligt hus Tryg skal tage risikoen for. Her kunne Tryg orientere om evt. forbehold ud over standard dækningen.

Tryg har, bruger og anbefaler et 'fordelshåndværkerkorps', som jeg loyalt har gjort brug af både vedr. Trygs betalte del af skaden, samt fandt naturligt også at bruge til det af mig betalte gulv mv.

Ved reklamation henviser håndværkeren smart til Tryg og Tryg gør det omvendte. Jeg er stærkt i tvivl om hvorvidt denne type aftale er optimal, når jeg som kunde oplever fejl. Jeg undrer mig meget over at begge parter ikke kan forstå at det må være til alles fordel at deres fælles kunde må opleve tilfredshed med det udførte arbejde og de vil forsøge at være behjælpelige hermed.

Hvis jeg kunne gøre det anbefalede fra Tryg side om, så ville jeg ikke have rettet mig efter Trygs anvisninger og igen have pålagt tæpper på gulvene og så havde vi ikke haft dette besvær og ej heller have tabt så mange penge.

Der er hverken hos mig eller min kone, samt de håndværkere jeg har rådført mig hos efterfølgende, tvivl om at der VAR fugt under tæppet ved købsovertagelsen og dette skyldes forkert udført arbejde, da sælger har sænket gulvet to trin og dette har været holdt skjult under tæppet. Igen dog kun i det sænkede rum.

Dette har jeg efter bedste evne forsøgt at redegøre for og håber at Ankenævnet vil give mig medhold i."

Af taksatorrapport af 9/5 2016 fra selskabets taksator fremgår bl.a.:

"**Skadenr.** …

Forsikringsbetingelser Ejerskifte 1205

Besigtigelsesdato Tirsdag den 3. maj 2016.

Til stede ved besigtigelse [Klageren] og …

Anmeldelsen
Der er anmeldt fugtgennemtrængning i de nylagte fliser i kælderen.

Tilstandsrapporten
Tilstandsrapporten har ingen bemærkninger der vedrører det anmeldte.

Forhold til anden forsikring
Der er behandlet 2 skader på villaforsikringen, der også er i Tryg forsikring på police: …

Skaden dateret den 12.4.2015, omhandler vandindtrængning i kælderen, som er endt ud i, at FT har ændret gulvbelægningen fra tæpper til fliser.

Skaden dateret den 1.8.2015, omhandler kloakskader, som man formoder har med fugtindtrængningen gennem gulvet, at gøre.

Sidstnævnte tiltag, har ikke hjulpet på fugtgennemtrængningen i fliserne.

Besigtigelsen
Kælderen er opdelt i 2 plan, hvor den vestligste del, på et tidspunkt er sænket for, at øge loftshøjden. Det kan ikke afgøres, hvornår kælderen er sænket.

Der er i forbindelse med vandskaden, lagt fliser i kælderen og der ses ingen fugtproblemer i den østlige del.

I den vestlige del der er nedsænket, ses der salpeter- og fugtgennemslag i den nordlige 2/3 af rummet (se billederne på sagen), i den sydlige 1/3 ses der ingen problemer.

Ved fugtmåling, er der høj fugt i den nordlige ende og væsentligt mindre mod syd.

Der er kendte problemer vedrørende grundvand i området.

Der er ikke konstateret fugtproblemer inden villaskaderne.

Vurdering:
Fliserne er lagt efter overtagelsen af huset, i forbindelse med vandindtrængningen behandlet på villaskaden og var således ikke tilstede ved overtagelsen af huset.

Hvis der er tale om grundvandsproblemer, er det bemærkelsesværdigt, at der ikke ses fugt i den sydligste ende, men grundvand kan opstå lokalt."

Af forsikringsbetingelserne (nr. 1205) fremgår det bl.a.:

"**3. Hvad dækker ejerskifteforsikringen**
3.1 Skader og fysiske forhold
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."

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1933 og blev overtaget af klageren den 1/6 2014.

Klageren har oplyst, at der i april 2015 var vand i kælderen i den forsikrede ejendom. Selskabet anerkendte at dække skaden via husforsikringen. I den forbindelse anbefalede selskabet, at der ikke blev lagt nye tæpper på gulvet i kælderen, men at disse blev udskiftet med klinker, hvilken difference klageren selv betalte.

Ca. en uge efter gulvarbejdet var afsluttet, opdagede klageren, at der var begyndende fugt mellem fugerne i gulvet i "det store rum", og kunne også se blankt vand i små områder på ca. 3-5 cm i diameter.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at klageren ikke har dokumenteret, at forholdene ved "ejendommen afviger fra, hvad der kan konstateres ved tilsvarende ejendomme af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand i et sådant omfang, at ejendommens brugbarhed og værdi er nævneværdigt nedsat".

Klageren har anført, "at skadebegrebet er opfyldt, jf. vilkårene og skaden er omfatte af den tegnede ejerskifteforsikring, sekundært har Tryg lovet at fremkomme med en løsning".

Efter almindelige forsikringsretlige principper er det den, der rejser et krav, der skal bevise rigtigheden heraf. Det er således klageren – der har rejst et krav om forsikringsdækning – som skal sandsynliggøre, at der forelå en skade eller nærliggende risiko for skade på overtagelsestidspunktet.

Efter en gennemgang af sagen og efter en samlet vurdering finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets afgørelse.

Nævnet finder, at klageren ikke har bevist, at der er forhold ved kælderkonstruktionen, der på overtagelsestidspunktet udgjorde en skade i ejerskifteforsikringens forstand eller indebar risiko for skade, som nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at årsagen til det indtrængende vand efter alt at dømme er kælderens sædvanlige og oprindelige konstruktion. Efter nævnets opfattelse er gener som de beskrevne ikke usædvanlige for en kælder fra 1933, idet man på daværende tidspunkt ikke fugtsikrede eller vandtætnede vægge/gulve. Nævnet bemærker i denne forbindelse, at kælderen ikke er godkendt til beboelse.

15. 91512

Det, som klageren i øvrigt har anført, kan ikke føre til andet resultat.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klageren får ikke medhold.

Marianne Højgaard Pedersen

formand

Udskriftens rigtighed bekræftes

Mette Eisenhardt