670/03

Den 22. april 2003 blev i sag nr. 59.210:

xxxxx xxxxx x
xxxx xxxxxx
xxxxxx xxxxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Trenwick
v/F.A. Meyendorff A/S
Strandvejen 201
2900 Hellerup

afgivet sålydende

u d t a l e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har ejerskifteforsikring i Trenwick v/F.A. Meyendorff A/S, påstår ved deres advokat selskabet tilpligtet at anerkende, at boligens arealmangel udgør en dækningsberettigende skade i henhold til forsikringsbetingelserne.

Selskabet er ikke tilsluttet Ankenævnet for Forsikring, men nævnet har i medfør af § 2 stk. 1, 2. pkt., i nævnets vedtægter besluttet at afgive en udtalelse.

Klagerens advokat har i skrivelse af 18/7 2002 til nævnet redegjort for sagen på følgende vis:

"Sagen drejer sig om et manglende areal på ejendommen, idet det ifølge udbudsmaterialet fremgik, at der var et areal på 159 m^2, og det viser sig nu, at der kun er 132 m^2, og der mangler således 27 m^2.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:
Med overtagelsesdag 1/4 2001 købte mine klienter ejendommen L. Vej 11 ... Det fremgår af vedlagte salgsopstilling, at der er tale om en 3-plans villa på 159 m^2. Dette gentages i købsaftalen, hvoraf kopi vedlægges.

2. 59.210

Som bilag til købsaftalen medfulgte vedlagte BBR-ejermeddelelse, hvoraf fremgik, at det samlede boligareal i bygningen var 159 m^2. Også i tilstandsrapporten af 5/12 2000 er anført et areal på 159 m^2. Tilstandsrapporten er i selskabets besiddelse.

Efter indflytningen opdagede mine klienter i forbindelse med modernisering af ejendommen, at boligarealet rent faktisk var mindre end anført, idet det efter opmåling viste sig alene at være 132 m^2, jfr. vedlagte nye BBR-ejermeddelelse.

Mine klienter henvendte sig til EDC Mæglerne ... for at få en vurdering af ejendommen, og der vedlægges til orientering kopi af vurdering af 7. maj 2002. Ved en fejltagelse gav mine klienter forkert boligareal til ejendomsmægleren, hvorefter man ved skrivelse af 28/5 2002 bad om en ny vurdering, og der fremkom herefter en vurdering af 31/5 2002.

Det fremgår heraf, at det manglende areal har stor værdimæssig betydning i salgsøjemed.

Selskabet kunne her hævde, at der ikke er sket noget tab, idet ejendommen nu er vurderet højere, end man havde købt den for, men det skyldes ganske enkelt det forhold, at køberne har moderniseret ejendommen. Jeg vedlægger til orientering redegørelse af 15/7 2002 fra mine klienter til mig med bilag. Det fremgår heraf, at mine klienter har afholdt ca. 316.000,00 kr. i omkostnings- og moderniseringsudgifter.

For en ordens skyld bemærkes, at det under punkt 7 nævnte arbejde ikke var udført på det tidspunkt, da ejendomsmægleren vurderede ejendommen."

Selskabet har hertil i skrivelse af 26/8 2002 til nævnet anført:

"L.F. og F.M. [klagerne] har gennem advokat G.D.A. krævet erstatning for påstået tab ved videresalg - idet ejendomsarealet er 27 kvm. Mindre end hvad der er blevet oplyst i BBR-meddelelsen.

Jf. Forsikringsbetingelsernes pkt. 2 dækker forsikringen '....udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold, der giver en nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.'

Definitionen på en skade er '...brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestand. Manglende bygningsdele kan også udgøre en skade.'

Da der ikke er tale om en skade i henhold til ovennævnte skadedefinition og ej heller tale om manglende bygningsdele, må vi beklageligvis afvise erstatningspligten."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**2. Hvilke forhold er dækket**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold, der giver en 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, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også udgøre 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."

Nævnet udtaler:

Nævnet har gennemgået sagen og er enig med selskabet i, at den foreliggende arealmangel ikke udgør en skade forsikringsbetingelsernes forstand.

Marianne Højgaard Pedersen