688/03

Den 30. december 2003 blev i sag nr. 60.832:

xxxxxxx xxxx xxxxxxxxx
xxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har tegnet sælgeransvarsforsikring i Tryg Forsikring A/S, påstår ved sin advokat selskabet tilpligtet at yde erstatning i overensstemmelse med dets dækningstilsagn af 14/12 1999.

I efteråret 1999 opdagede klageren en række alvorlige revnedannelser ved ejendommens facade. Klageren rekvirerede sagkyndig bistand med henblik på at finde årsagen til skaderne. Den 19/10 1999 modtog hun en redegørelse fra arkitekt C.M., der konkluderede, at skaderne skyldtes manglende konstruktionsstabilitet, som kunne indebære "kollaps" af bærende konstruktioner.

Klageren anmeldte forholdet til selskabet, der umiddelbart herefter besigtigede ejendommen og anslog på baggrund af foretagne undersøgelser, at udgifterne af skaderne ville andrage ca. 150.000 kr.

Klagerens advokat har ved skrivelse af 17/3 2003 til nævnet bl.a. anført:

> "Den 14. december 1999 kontaktede min klient telefonisk Tryg Forsikring A/S (B.R.), som under samtalen oplyste, at den anmeldte skade var dækket af forsikringen, forudsat at udbedringsomkostningerne udgjorde mindst 8% af den oprindelige købesum for ejendommen.

Tryg Forsikring A/S' dækningstilsagn blev samme dag bekræftet skriftligt over for såvel min klient … som min klients advokat …

Fra brevet til min klient skal følgende afsnit fremhæves:
'*Vi går ud fra, at salgsprisen er som oplyst af Dem og kan derfor meddele, at vi dækker reparationsudgiften.*'

Fra brevet til min klients advokat skal følgende afsnit fremhæves:
'*Vi har i dag meddelt Deres klienter F. og J.A., at vores taksator kontakter dem for at få aftalt igangsætning af de nødvendige reparationer.*'

Indholdet af parternes telefonsamtale den 14. december 1999 blev noteret af min klient og efterfølgende gengivet i et brev …, som min klient fremsendte til Tryg Forsikring A/S den 26. januar 2000.

Ved brev af 23. maj 2000 … rejste Tryg Forsikring A/S et regreskrav over for Rådgivende Ingeniørfirma Aa.N., der i 1984 havde udført arbejde på ejendommen. Fra brevet skal følgende afsnit fremhæves:
'*Der er i forbindelse med salget af ejendommen … tegnet en sælgeransvarsforsikring, hvor vi i første omgang dækker reparationsudgiften til reparation af skjulte mangler.*
…
Det fremgår af vedlagte byggesag, at De i 1984 har udført en del arbejder for at imødekomme de problemer, der nu er opstået. Det er således konstateret, at Deres arbejde ikke har været tilstrækkeligt og dermed mangelfuldt.
…
Vi kan til Deres orientering ikke forlange, at køberen ikke får udbedret manglerne, hvorfor reparationen er sat i gang. Vores taksator vil naturligvis sørge for dokumentation for manglerne.'

Så vidt min klient er orienteret, har Rådgivende Ingeniørfirma Aa.N. afvist det af Tryg Forsikring A/S fremsatte krav.

3. 60.832

I vinteren 1999/2000 blev et stort antal forsikringstagere i Nordjylland ramt af stormskader, og som følge af travlhed hos Tryg Forsikring A/S i den anledning blev der først indhentet håndværkertilbud på udbedringsarbejdet i løbet af efteråret 2000. Det viste sig i den forbindelse, at det var nødvendigt at montere vindsøjler på min klients ejendom, og omkostningerne til udbedringen blev på den baggrund anslået til i alt kr. 166.750 ind. moms.

Efter at udbedringsarbejdet var iværksat i januar 2001 konstaterede Tryg Forsikring A/S, at skaderne/manglerne var alvorligere end oprindeligt antaget, og Tryg Forsikring A/S udfærdigede den 5. februar 2001 en tillægsrapport, der fremlægges som bilag 9. Det fremgår af rapporten, at ejendommens indvendige vægge var opført uden nogen form for fundament, og at dette ikke var i overensstemmelse med den byggetilladelse, der var udstedt i forbindelse med ejendommens opførelse.

Efter aftale mellem Tryg Forsikring A/S og min klient har H. Fundering A/S og T. Byg A/S den 12. oktober 2001 og 26. november 2001 udfærdiget tilbud på udbedring af manglerne ved fundamentet inklusiv retablering af nedbrudte murer m.v., og Rådgivende Ingeniørfirma L.C. A/S har den 30. november 2001 udfærdiget et prisoverslag vedrørende udbedringsarbejder, hvoraf fremgår, at de samlede udgifter til udbedring og retablering forventes at andrage kr. 990.000 excl. moms. Tilbud og prisoverslag fremlægges som bilag ... Det bemærkes, at prisoverslaget ikke omfatter udgifter til facaderenoveringen inklusiv montering af vindsøjler.

Den iværksatte udbedring af skaderne på ejendommens facade blev herefter standset og efter diverse korrespondance mellem parterne, meddelte Tryg Forsikring A/S' advokat ved brev af den 26. juni 2002 …, at Tryg Forsikring A/S ikke var forpligtet til at udbedre manglen under de foreliggende omstændigheder, men at Tryg Forsikring A/S i stedet ville betale kr. 200.000 til fuld og endelig afgørelse af mellemværendet. Min klient har afvist tilbuddet.

På baggrund af ovenstående gøres det gældende, at samtlige konstaterede skader ved ejendommens facade og fundament er omfattet af den af min klient tegnede ejerskifteforsikring, policenr. …3733.

Det gøres videre gældende, at Tryg Forsikring A/S har meddelt bindende tilsagn om, at skaderne ved ejendommens facade er omfattet af den tegnede ejerskifteforsikring, og at der ikke forligger omstændigheder, som berettiger Tryg Forsikring A/S til at fragå dette løfte."

I skrivelse af 28/3 2003 til nævnet har selskabets advokat anført følgende:

"Den skade, som blev konstateret i slutningen af 1999, kunne henføres til vibrationer i tagkonstruktionen, og udbedringsforslaget gik ud på at få etableret en stiv konstruktion, således at skaderne ikke udviklede sig. Udgiften til dette projekt blev skønnet at andrage kr. 150.000, og det er alene denne skade/mangel, som indklagede har givet tilsagn om at dække i henhold til skrivelsen af 14. december 1999 …

Efterfølgende blev der konstateret endnu en skade, idet det blev opdaget, at hele ejendommens fundament var svagt, samt at der tilsyneladende manglede fundament under indvendige skillevægge. Det er korrekt, at udgiften til denne mangelsudbedring inklusive moms er skønnet at andrage kr. 1.237.500.

Indklagede vedstår sit tilsagn om at udbedre skade nr. 1 eller subsidiært: at betale kr. 150.000 til erstatning for denne mangel. Det må imidlertid bestrides, at der er afgivet løfte om at betale for udbedring af skader, som senere har vist sig.

Arbejdet med udbedring af skade nr. 1 blev igangsat i 2001, klagerens daværende advokat, advokat M.B.W., skrev imidlertid den 4. oktober 2001 til indklagede …, at det måtte anses for uhensigtsmæssigt at færdiggøre udbedringsarbejdet uafhængig af skade nr. 2. Dette tog indklagede til efterretning ved skrivelse af 31. oktober 2001 ... Der henvises endvidere til advokat M.B.W.'s skrivelse til Tryg af 15. november 2001 …, Trygs skrivelse af 20. december 2001 … samt advokat M.B.W.'s skrivelse af 12. februar 2001 til Tryg ...

Det fremgår af …, at klagerens daværende advokat var enig i, at der er tale om to forskellige skader. Af korrespondancen fremgår endvidere, at advokaten på davæ-

rende tidspunkt var indstillet på, at kravet skulle opgøres med et forholdsmæssigt afslag.

Det forekommer umiddelbart indlysende, at et sådant afslag ikke kan overstige købesummen med fradrag af grundværdien på købstidspunktet. Den samlede købesum var kr. 650.000. Efter vurderingen androg grundværdien ca. 11% heraf.

Da det endvidere må antages, at huset er beboeligt og således har en værdi selv med manglerne, hvilket medfører, at afslaget under ingen omstændigheder kan komme op på hele husets værdi på handelstidspunktet. En sælger ville aldrig være blevet tilpligtet at udbedre manglerne, ligesom en sælger aldrig ville være blevet dømt til at erstatte et beløb, som oversteg værdiforringelsen. Ifølge policen skal Tryg stilles på samme måde som en sælger.

Det er indklagedes opfattelse, at Ankenævnet ikke selv kan vurdere afslagets størrelse."

Hertil har klagerens advokat ved skrivelse af 10/6 2003 til nævnet anført:

"Indledningsvist skal det understreges, at samtlige konstaterede beskadigelser af den af sagen omhandlede ejendom alle relaterer sig til en og samme skade, og det er denne skade, som indklagede har anerkendt, at ville dække omkostningerne til udbedring af. Beskadigelserne vedrører således ikke to uafhængige skader, som anført af indklagede i sit svarskrift, og det bemærkes i denne forbindelse, at indklagede da heller ikke tidligere har gjort dette gældende.

De begivenheder, som af indklagede beskrives som to forskellige skader, relaterer sig til henholdsvis tidspunktet hvor skaden første gang manifesterede sig i beskadigelser på bygningen, henholdsvis tidspunktet hvor skadens fulde omfang og årsag blev klarlagt.

Med hensyn til den første begivenhed fandt denne sted i efteråret 1999, hvor klager konstaterede alvorlige revne- og sætningsskader på ejendommens ind- og udvendige mure, hvilket fremgår af den … fremlagte besigtigelsesrapport, hvoraf tillige

fremgår, at beskadigelserne skyldes manglende stabilitet i ejendommens konstruktion.

Det var i forbindelse med arbejdet på ejendommens fundament - hvilket arbejde var iværksat for at udbedre ovennævnte beskadigelser - at det primo 2001 blev konstateret, at problemerne med ejendommens fundering var mere omfattende, end det først var blevet konstateret. Denne begivenhed vedrører således ikke en ny skade, men dette var tidspunktet, hvor skadens omfang og årsag endeligt kunne konstateres.

Det er således heller ikke korrekt, når det i indklagedes svarskrivelse anføres, at de i 1999 konstaterede skader relaterede sig til vibrationer i tagkonstruktionen. De på dette tidspunkt konstaterede beskadigelser vedrører, som ovenfor anført, den manglende konstruktionsstabilitet og manglende fundering, hvis fulde omfang efterfølgende blev konstateret ved arbejdet på fundamentet. Dette har indklagede da også selv erkendt, da indklagede - efter at skadens fulde omfang var konstateret - i det … fremlagte brev, selv relaterer de beskadigelser, som på dette tidspunkt var i færd med at blive udbedret til de i brevet beskrevne funderingsproblemer.

Skaden består således i, at huset som følge af manglende konstruktionsstabilitet og fundering 'arbejder' med svære revnedannelser og sætningsskader til følge. Den manglende fundering er en skadesårsag i relation til denne skade, og kan på ingen måde karakteriseres som en 'ny' skade.

De på nuværende tidspunkt konstaterede nødvendige reparationsarbejder relaterer sig således til den skade som i 1999 blev anmeldt til indklagede, og som indklagede har meddelt tilsagn om dække i form af udbedring som nærmere beskrevet i klageskriftet og dokumenteret ved …

Dette tilsagn er givet uden forbehold og kan naturligvis ikke til skade for klager blot trækkes tilbage, fordi reparationsarbejdet får et større omfang, end indklagede havde skønnet. Som indklagede er bekendt med, er det snarere reglen end undtagelsen, at en skade på en fast ejendom skyldes flere årsager, eller har et andet omfang

end hvad der kan konstateres, forinden reparationsarbejdet iværksættes, og at udbedringsomkostningerne efterfølgende overstiger et første skøn er kun naturligt, og kan ikke forringe retsstillingen for klager, som har fået tilsagn om betaling af skadens udbedring.

Med hensyn til indklagedes bemærkninger om, at klagerens daværende advokat har betragtet forholdet som to skader, bemærker jeg, at dette er en overfortolkning af det af M.B.W. anførte, da denne i det … fremlagte brev kun har søgt at skelne mellem de allerede påbegyndte udbedringer, og de udbedringer, som måtte påregnes efter at skadens fulde omfang var konstateret.

Endvidere gør jeg opmærksom på, at indklagedes bemærkninger om, at det af den fremlagte korrespondance fremgår, at klagers advokat på daværende tidspunkt var indstillet på, at kravet skulle opgøres efter reglerne for forholdsmæssigt afslag ikke er korrekte, da det af … netop fremgår, af klager ikke har accepteret dette.

På baggrund af ovenstående fastholdes det således, at indklagede i overensstemmelse med sit tilsagn er forpligtet til at yde forsikringsdækning i form af udbedring og således afholde omkostningerne ved de nødvendige udbedringsarbejder således som disse er nærmere beskrevet i klageskriftet og sagens bilag …

Med hensyn til indklagedes bemærkninger vedrørende beregningen af et forholdsmæssigt afslag bemærker jeg, at disse, som følge af det meddelte tilsagn om at ville afholde samtlige udbedringsomkostninger, ikke er relevante, For den gode ordens skyld skal det dog understreges, at i en situation som denne, hvor der er tale om en hæveberettigende mangel, og hvor de skønnede udbedringsomkostninger overstiger købesummen for ejendommen, skal et forholdsmæssigt afslag udmåles til et beløb, der minimum svarer ejendommens købesum incl. forrentning i henhold til retspraksis, i hvilken forbindelse bl.a. kan henvises til vedlagte dom af 13. marts 1998 afsagt af Vestre Landsret."

Af selskabets advokats skrivelse af 13/6 2003 til nævnet fremgår bl.a.:

"Hvad angår den nu fremlagte dom, gør jeg opmærksom på, at de indsigelser, som begrænser størrelsen af det forholdsmæssige afslag, tilsyneladende ikke blev gjort gældende af forsikringsselskabet i denne sag. Jeg henviser endvidere til H.P. Rosenmeier 'Mangler ved fast ejendom' 4. udgave side 109, hvor Rosenmeier omtaler dommen som en 'yderst særegen sag' og anfører, at dommen næppe kan tages som udtryk for, at købere, der har ret til at hæve købet, generelt i stedet kan vælge at forlange afslag svarende til købesummen.

Det skal gentages, at Ankenævnet ingen forudsætninger har for at vurdere et afslag."

Klagerens advokat henviser til, at det som udgangspunkt ikke er nødvendigt at vurdere størrelsen af et eventuelt afslag, men for den gode ordens skyld bemærkes i relation til det af selskabets advokat anført, at nærværende sag på alle relevante områder er sammenlignelig med omstændighederne i Vestre Landsret dom af 13/3 1998, og at dommens resultat på ingen måde anfægtes i den litteratur, hvortil selskabets advokat har henvist.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**2. Hvad omfatter ansvarsdækningen?**

Dækningen omfatter det erstatningsansvar/afslag i købesummen, som køber efter dansk ret og domspraksis vil kunne gennemføre under en retssag mod sælger for fejl eller mangler ved ejendommens bygninger."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder, at selskabet ikke har givet dækningstilsagn ud over de ca. 150.000 kr., som de da konstaterede mangler var skønnet til at kunne udbedres for. Der er ikke forelagt nævnet oplysninger, der antageliggør, at sælgeren har pådraget sig et erstatningsansvar. Nævnet kan herefter ikke kritisere, at selskabet i overensstemmelse med policens punkt 2 har tilbudt at opgøre skaden ud fra et afslag i købesummen, der kan fastsættes efter indhentet udtalelse fra en uafhængig ejendomsmægler.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen