737/05

Den 5. december 2005 blev i sag nr. 66.261:

xxxxx xxxxxxxx
xxxxxxxxx xxxx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxxx

mod

Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for en anmeldt skade på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning under henvisning til, at det anmeldte forhold ikke er en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Forsikringen trådte i kraft den 15/7 2003, hvor klageren overtog ejendommen, der er et fritidshus opført i 1983.

Efter ejendommens overtagelse konstaterede klageren, at huset er skævt. Forholdet blev anmeldt til selskabet ved skrivelse af 27/7 2004, hvoraf det bl.a. fremgår, at skævheden blev konstateret i forbindelse med planlægning af indretning og udvidelse af huset.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 11/8 2004. Af den på baggrund heraf udarbejdede besigtigelsesrapport af 27/8 2004 fremgår bl.a.:

"3. Kan der konstateres skade eller nærliggende risiko for skade?

Nej

4. Beskriv skaden og årsagen til skaden?
Huset er opført skævt.
Ved opmåling med 1 m vaterpas er det konstateret at huset diagonalt fra SØ til NV hjørne har et fald på ca. 14 cm, og i den østlige facade ca. 8 cm.
Skævhederne er de samme for både fundament overkant og for murrem, hvilket betyder at lofterne i de respektive rum har samme fald.
Derimod er gulvene målt til at være vandret.
Det betyder at rumhøjden må være forskellig, og denne er da også målt til at være ca. 11 cm mindre i NV hjørne end lofthøjden i SØ hjørne.
Der ses ingen sætningsrevner i huset.
Det må derfor konkluderes at husets fundamenter ydervægge og tagkonstruktion er opført med nævnte fald, og at man har lagt gulvet i vater.
Fors. er enig i denne betragtning.

5. Er værdi og/eller brugbarhed af bygningen nedsat i nævneværdigt omfang, som følge af skaden?
Hvis ja, begrund svaret.
Nej
…
8. Er skaden nævnt i tilstandsrapporten? Hvis ja, er den da korrekt beskrevet, eller er skaden klart forkert beskrevet, dvs. misvisende eller klart ufyldestgørende beskrevet?
Nej

9. Er årsagen til skaden og/eller følgen af skaden nævnt i tilstandsrapporten?
Nej

10. Burde den bygningssagkyndige have nævnt skaden i tilstandsrapporten? Hvis ja, begrund svaret
Nej

11. Er skaden af kosmetisk, æstetisk eller arkitektonisk art? Hvis ja, begrund svaret.
Ja, der er alene tale om skævheder der kan konstateres ved udmåling.
…
Kommentarer/bemærkninger i øvrigt: *Efter min vurdering skal skaden afvises. Fors. fremfører at huset vil være meget svært at bygge til, og det er korrekt, men ikke umuligt. Jeg har meddelt fors. at der jo ikke er nogen skade, og at der derfor næppe kan ydes erstatning for forholdet.*"

Selskabet afviste at yde forsikringsdækning for det anmeldte forhold, hvilket selskabet meddelte klageren ved skrivelse af 24/9 2004.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse, hvorfor han ved skrivelse af 28/9 2004 klagede over denne. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"**Fremstilling:**
…
Det er helt klart at ejendommens værdi er påvirket af forholdet. Enhver, inklusive mig selv, vil når de får oplyst at huset er 14 cm ude af vater (skævt) spørge hvorfor huset er skævt:

- Er det fordi huset synker?
- Er det fordi det er nogen klamphuggere der har bygget det?
- Synker det yderligere?
- Kan jeg få en garanti for at huset ikke bliver mere skævt?
- Jeg skal have et stort prisafslag, hvis handelen skal gennemføres.

En køber vil naturligvis være nervøs for bygningens generelle tilstand / kvalitet. Hvad andre ting kan være galt? Kan ejendommen sælges senere hen? Alt sammen noget som vil påvirke efterspørgslen og prisen på ejendommen nævneværdigt.

Derudover vil brugbarheden også være nedsat nævneværdigt. Det vil ikke som vi har planlagt være muligt at lave en vestvendt terrasse, som vil være i husets længderetning, uden en skævhed på 14 cm vil være synligt. Huset vil så pludseligt se noget 'klamp' ud.

Huset har vi planlagt udvidet. I salgsmaterialerne er huset annonceret således i udbudsoverskriften:
'Solidt velbygget sommerhus ved L… Strand". Længere nede i teksten er anført: 'hertil stor overdækket terrasse under husets tag, der også vil være velegnet til evt. udvidelse af huset.'

Der er således annonceret med velbygget og gode udvidelsesmuligheder. Huset skulle således være velegnet til vore planer om udvidelse. Men disse muligheder er stærkt begrænset, da huset ikke er velbygget og ikke egnet til udvidelse på grund af skævheden. Hvordan skal jeg bygge til? Skal jeg fortsætte og bygge soklen fortsat nedad, jeg ender jo under jordhøjde. Eller skal jeg ændre vater på soklen (det vil se noget 'klamp' ud). Brugbarheden er nævneværdigt nedsat til den annoncerede og påtænkte udvidelse.

Brugbarheden er ligeledes nedsat når der tænkes i indretning og vægbeklædning. Huset er 'dømt til' til evig tid at have pudsede vægge, ellers vil de 14 cm's skævhed fremstå som mere end det halve af en stor leca-blok. En anden vægbeklædning i træ eller mønstret tapet vil ikke være mulig. Der vil heller ikke kunne sættes høje møbler op symmetrisk i stuen, for så vil skævheden i lofthøjden på 14 cm være synlig.

Anbringender:
Jeg gør gældende at skævheden i huset er omfattet af forsikringsbetingelsernes afsnit 3 vedr. andre fysiske forhold…' Som foranstående er argumenteret for.

Jeg gør gældende at huset værdi og brugbarhed som følge af skævheden er nedsat nævneværdigt."

Selskabet fastholdt sin afgørelse ved skrivelse af 6/10 2004 til klageren.

Efterfølgende rettede klageren på ny henvendelse til selskabet, hvilket imidlertid ikke resulterede i en ændring af selskabets afgørelse.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at anerkende, at det anmeldte forhold er dækningsberettigende, hvorfor selskabet enten skal udbedre skaden eller udbetale erstatning svarende til differencen mellem husets værdi med og uden det anmeldte forhold opgjort af en uafhængig vurderingsmand. Til støtte herfor har klageren gentaget det tidligere anførte.

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 2/5 2005 til nævnet bl.a. anført:

"**Argumentation**

Der er ikke forhold, der tyder på eventuelle funderingsmangler, og det er vores taksators vurdering, at skævheden skyldes, at sommerhuset er opført skævt i 1983.

De anførte skævheder, som fremgår af vores taksators opmålinger af ejendommen, har efter vores opfattelse ikke betydning for ejendommens værdi eller brugbarhed, da skævhederne alene kan konstateres i forhold til loftshøjderne i rummene, men ikke i forhold til ejendommens gulve, der er i vater. Der er derfor ingen problemer med indretningen af ejendommen i forhold til placering af møbler m.v.

En ombygning/tilbygning, som efter det oplyste er planlagt af vores forsikringstager, kan naturligvis vise sig at volde problemer grundet husets skævheder. Men ejerskifteforsikringen tager udgangspunkt i ejendommen, således som denne var ved overtagelsen den 15. juli 2003, hvorfor det ikke er et forhold, som kan tages i betragtning, ved vurderingen af, hvorvidt forholdet er dækket af forsikringen.

Vi henviser til en tidligere afgjort kendelse fra Ankenævnet for Forsikring nr. 62.915. Sagen omhandler et parketgulv på ejendommen, der var belagt med væg- til væg tæpper ved overtagelsen. Det forhold, at forsikringstager efterfølgende ønskede at bruge gulvet uden tæppebelægning, medførte ikke, at ejerskifteforsikringen skulle

dække de parketter, der manglede. Nævnet lagde vægt på, at parketgulvet fortsat kunne benyttes som undergulv for væg til væg tæpper.

Det fremgår endvidere af kendelsen, at nævnet finder, at oplysninger i en salgsopstilling ikke indgår i en vurdering af, om der er en skade i henhold til ejerskifteforsikringen. Dette er også fastslået i kendelse nr. 60.878 og 62.361.

Oplysningen omkring muligheden for udvidelsen af bygningen i salgsopstillingen, eller et ønske om ændret anvendelse af ejendommen, er derfor ikke et moment, som får betydning for, om der er en skade i henhold til ejerskifteforsikringen.

Vi kan endvidere henvise til kendelse nr. 57.096, hvor husets længde er 17-21 cm. længere i den ene side, hvilket medfører en forskel i lofthøjden på 8 cm. Forskellen i lofthøjden antages at have været der siden 1972. Nævnet fandt ikke, at denne forskel udgjorde en skade i henhold til ejerskifteforsikringen.

Herudover kan vi henvise til kendelse nr. 63.650, hvor der mangler isolering under et gulv. Forsikringstager havde indhentet en vurderingsrapport fra en ejendomsmægler, hvoraf fremgik, at ejendommen var 150.000 kr. mindre værd pga. den manglende isolering. Selskabet fik medhold i, at der ikke manglede isolering i en udstrækning, der gjorde, at der var en skade i henhold til ejerskifteforsikringen.

Vi kan bemærke, at ejendommen har været anvendt til beboelse i form af et fritidshus fra ejendommens opførelse i 1983, uden at der er oplysninger om, at dette har givet anledning til problemer.

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at skævhederne i ejendommen ikke udgør en skade, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Endeligt dækker forsikringen ikke forhold vedrørende bygningens funktionsforhold, planløsning, indretning m.v., æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der er sket en skade eller der er nærliggende risiko for skade, jf. pkt. 4.2. Vi kan i den forbindelse bemærke, at den pågældende skævhed ikke har medført nogen skade på bygningen."

Af forsikringsbetingelserne fremgår:

"**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.

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

4. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen ikke?

…

4.2

Bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning mv. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedr. bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade, jf. afsnit 3."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, når der tages hensyn til, at det er et hus opført i 1983, at skævheder af det angivne omfang udgør en skade, idet det må antages at nedsætte bygningens værdi og brugbarhed,. Nævnet kan ikke på det foreliggende grundlag tage stilling til erstatningsopgørelsen.

Derfor

b e s t e m m e s :

_____

Selskabet, Tryg Forsikring A/S, skal anerkende, at skævheden i huset er at anse for en dækningsberettigende skade.

J. Hermann