788/08

Den 23. januar 2008 blev i sag nr. 72.083:

xxxxxx xx xxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxxx

mod

TrygVesta Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i TrygVesta Forsikring A/S, klager over, at selskabet ikke vil udbetale erstatning for det værditab af den forsikrede ejendom, som den efter deres opfattelse vil have efter udbedring af en dækningsberettiget skade.

Selskabet henviser bl.a. til, at det forhold, at ejendommen ved et eventuelt salg vil indbringe 100.000 kr. mindre, ikke i sig selv udgør en skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1953 med en tilbygning fra 1960'erne, og at der blev tegnet ejerskifteforsikring pr. 24/5 2006 på baggrund af tilstandsrapport dateret 21/4 2006.

Den 21/6 2006 anmeldte klagerne, at der var revner i ejendommens tilbygning, og at det virkede, som om bygningen og gulvet var sunket.

Selskabets taksator besigtigede ejendommen den 20/7 2006. Selskabet besluttede på baggrund af besigtigelsen, at en uvildig ingeniør skulle besigtige forholdet. Ingeniørfirmaet C. B. besigtigede herefter tilbygningen og konkluderede i rapport af 24/8 2006, at

sætningsrevnerne skyldes utilstrækkelige funderingsforhold. Ved skrivelse af 15/9 2006 anerkendte selskabet, at det anmeldte forhold udgjorde en dækningsberettiget skade. Det blev aftalt, at der til brug for erstatningsberegningen skulle indhentes udtalelse fra virksomheden U. På baggrund af udtalelsen blev erstatningen fastsat til 227.375 kr. før fradrag af selvrisiko.

Ved skrivelse af 23/9 2006 oplyste klagerne, at deres ejendomsmægler skønnede, at ejendommens salgspris efter udbedring af skaderne ville være ca. 100.000 kr. mindre, end hvis skaden ikke havde været til stede, idet ejendommen efter udbedring af skaden ville være skæv. Klagerne anmodede på den baggrund selskabet om at udbetale kontanterstatning på i alt 350.000 kr. Selskabet nægtede ved skrivelse af 16/10 2006 at erstatte den af ejendomsmægleren skønnede værdiforringelse. Efter yderligere korrespondance blev sagen indbragt for nævnet.

Klagerne har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal afholde udgifterne til en ny tilbygning eller godtgøre klagerne 100.000 kr. for værdiforringelse af ejendommen. Klagerne har i skrivelse af 29/6 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "Tryg har valgt at stabilisere fundamentet mod ydere nedsynkning efter U.s forslag (se vedlagt bilag). Vi er af den overbevisning, at det hus vi har købt, efter en stabilisering af fundamentet, ikke repræsenterer den værdi, som den ellers ville, hvis bygningen var lige og uden fejl. Derfor er det ikke nok at bygningen bliver stabiliseret som beskrevet i U.s rapport, da vi stadig vil have en skæv bygning. Der er ikke tale om at bygningen rettes, men en stabilisering af fundamentet, så det ikke yderligere synker. Disse forhold udgør en værdiforringelse ved eventuelt salg ifølge ejendomsmægler fra D. (se vedlagt bilag). Vi har ingen forventning om, at skulle lære at leve med et skævt hus, som Tryg svarer os, når vi har en forsikringsberettiget skade (se vedlagt bilag). Når gulvet er blevet stabiliseret i vatter, vil de skæve vægge/mure syne mere skæve. Et forhold Ejendomsmægleren fra D. vurderer husets værdiforringelse på."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse og til støtte herfor i skrivelse af 24/8 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "På side 7 i tilstandsrapporten fremgår det:

Bygning A	3.1 Facader/gavle	K1	Der ses en revne muren mod øst i tilbygningen.
	4.1 Døre	K2	Skydedør i tilbygningen har nedbrydning.
	4.2 Vinduer	K2	Vinduer mod syd i tilbygning har nedbrydning ligesom stuevinduer i gavl mod vest har nedbrydning.

Argumentation
Ejerskifteforsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved en vurdering af om der er en skade, skal der blandt andet lægges vægt på, om der er tale om et forhold, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Vi har i brev af 19. september 2006 givet dækningstilsagn til stabilisering af tilbygningens fundament og gulv, så sætningen bliver standset på det nuværende niveau. Endvidere har vi givet dækning til at få fuget revner ud ved tilbygningen uden fradrag for de udgifter, som vores forsikringstager i øvrigt måtte påregne ud fra oplysninger i tilstandsrapporten. Vi gav herudover dækning til lægning af nyt parketgulv samt indvendig maler- og snedkerarbejde, selvom vores forsikringstager stod over for at skulle udskifte gulv og beklædning i tilbygningen, og dermed allerede måtte have påregnet disse udgifter. Vi har ikke fået anmeldelse om utæthed i taget ved sammenbygningen mellem hovedhus og tilbygning, men har dog også givet dækning til at få denne eftergået. Derudover gav vi dækning til tilretning af skydedør samt oprydning og reetablering af haveanlæg. Samlede udgifter før selvrisiko på i alt 227.375 kr. inkl. moms.

Efter gennemførelse af de arbejder, der er givet dækningstilsagn til, er det vores vurdering, at forholdet vil være fuldt forsvarligt udbedret. Vi har endvidere stillet erstatningsbeløbet på 227.375 kr. inkl. moms til rådighed for vores forsikringstagere, såfremt man ønsker at anvende beløbet til opførelse af en ny tilbygning.

Det er korrekt, at bygningen efter udbedringen fortsat vil have en mindre skævhed. Den foreliggende skævhed går imidlertid ikke ud over, hvad der ses i tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Det er vores vurdering, at de beskedne skævheder ikke indebærer en nævneværdig nedsættelse af bygningens værdi eller brugbarhed i forhold til tilsvarende bygninger. Vi skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at bygningen ikke er mere skæv, end den var på tidspunktet for vores forsikringstageres overtagelse.

Det forhold, at en ejendomsmægler skønner, at huset - efter udbedring af skaden - ved et eventuelt salg vil indbringe 100.000 kr. mindre på grund af skævheden, udgør ikke i sig selv en skade i henhold til ejerskifteforsikringens skadedefinition. Herudover er et skøn vedrørende husets mulige salgspris på et ikke nærmere fastlagt tidspunkt i fremtiden behæftet med en sådan usikkerhed, at det på ingen måde kan danne grundlag for et krav på erstatning."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker Ejerskifteforsikringen?**

Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader, samt fysiske forhold ved bygninger, 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 forbyggende foranstaltninger."

Nævnet har fået forelagt de fremsendte fotografier.

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet det ikke godtgjort, at klageren, efter de foretagne reparationer måtte være foretaget, har krav på yderligere erstatning i henhold til ejerskifteforsikringen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand

udskriften bekræftes

Henning Jønsson