796/08

Den 20. maj 2008 blev i sag nr. 72.550:

xxxxxx xxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

TrygVesta 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 TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt dækningsberettigende skade i den forsikrede ejendom (revne i badeværelsesvæg).

Selskabet har i overensstemmelse med taksatorens vurdering tilbudt klageren 7.500 kr. i erstatning. Selskabet har afvist at udbetale yderligere erstatning med henvisning til, at klageren ikke har godtgjort, at han er berettiget hertil.

Den omhandlede ejendom, der er opført i 1972, blev af klageren købt med overtagelse den 15/11 2005. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport af 25/6 2005.

Det fremgår af sagen, at klageren den 2/1 2006 telefonisk anmeldte til selskabet, at der i badeværelsesvæggen var konstateret en større revne. Samme dag fremsendte selskabet skrivelse, hvori klageren blev anmodet om at fremsende yderligere oplysninger om det anmeldte forhold.

I klagerens skrivelse af 6/1 2006 til selskabet hedder det bl.a.:

2. 72.550

"Ved nedtagning af glasvæv i badeværelset ses kraftig forskydning af murværk indefra. Udefra ses at 2 spær har skubbet sig og at der er en begyndende revne i en fugning.
Ikke nævnt i tilstandsrapporten af hverken sælger eller taksator."

Umiddelbart herefter blev sagen overgivet til selskabets taksator, som besigtigede det anmeldte forhold den 24/1 og igen den 16/2 2006. Af den på baggrund af sidstnævnte besigtigelse udfærdigede rapport fremgår bl.a.:

"Kunden er i gang med istandsættelse og der er håndværkere på. Fliser på badeværelse er nedtaget og tapet på vægge er fjernet.
Jeg har vurderet revnerne på ny og mener at vi skal dække følgende arbejder i badeværelse.
MU: Udhugning af revner omkring vindue i letbetonelement.
Forstærkning af revner og udfugning.
Udvendig revne i murværk udkradses og udfuges.
Anslået udgift incl. moms kr. 7.500,00.

Øvrige revner i letbeton elementer har ingen betydning og kan udbedres ved tapetsering og malerarbejde.

Jeg har meddelt kunden at revner ingen betydning har og skyldes bevægelse, svind, transport."

I den herefter af selskabet til klageren fremsendte skrivelse af 6/3 2006 hedder det bl.a.:

"Taksatoren har 2 gange besigtiget revner i badeværelsets vægge. Ved besigtigelserne har han registreret, at der generelt var mindre revner i væggene, hvilket ikke er unormalt for tilsvarende ejendomme med samme alder og konstruktion.

Til venstre for badeværelsesvinduet var der dog en kraftig revne. På den udvendige side var der ligeledes en revne i muren på cirka samme sted.
…
Da de mindre revner i badeværelsesvæggene ikke nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand kan vi ikke tilbyde dækning for disse.

Udbedring af den kraftige revne indvendigt og udvendigt ved siden af vinduet er omfattet af forsikringen.

Vi skal bede dig om at fremsende et tilbud til godkendelse på at få den indvendige revne i letbetonen udhugget, forstærket og omfuget samt at de udvendige revne kradses ud og fuges om.

Vor taksator anslår denne udgift til ca. 7.500,- inkl. moms."

Ved skrivelse af 30/6 2007 rettede klageren på ny henvendelse til selskabet vedrørende det omtvistede forhold. Af den til selskabet fremsendte skrivelse fremgår bl.a.:

"Væg i stort badeværelse er udbedret, loftet er ludbehandlet for at man kunne holde ud at se på det og gulvet er skiftet, desuagtet at S.M. mener det er kosmetisk.
Jeg tror hans vurdering af i hvilken grad det er kosmetisk eller væsentligt, er stærkt påvirket af at det ikke er ham der skal bo i huset. For os var det på ingen måde kosmetisk, hvorfor det er blevet udbedret. Også for jeres regning.
Desværre har jeg ikke været opmærksom på, at I skulle have faktura på de nævnte arbejder. Den har jeg nu fundet og en kopi er vedlagt. Det skal fremføres at jeg har forsøgt at spare ved at ansætte billig arbejdskraft, men udgiften er også her blevet højere end stipuleret af S.M. Desværre ligner det en tendens. Men jeg afventer en check fra jer på kr. 29.328,10, da min selvrisiko er på 0, efter skotrende udgiften.

Af selskabets skrivelse af 13/7 2007 til klageren fremgår bl.a.:

"For så vidt angår den fremsendte faktura fra UABD … pålydende 29.328,10 kr. fremgår det af dit brev, at beløbet vedrører udbedring af væg i badeværelse, ludbehandling af lofter samt udskiftning af gulv.

Ved brev af 6. marts 2006 anerkendte vi en udbedring af den kraftige gennemgående revnedannelse ved siden af badeværelsesvinduet. I den forbindelse bad vi om fremsendelse af et tilbud på udbedring til godkendelse. Samtidig oplyste vi, at taksator anslog udbedringen til 7.500 kr. inkl. moms.

Udgifter til udskiftning af gulv og ludbehandling af lofterne er ikke omfattet af forsikringen. Vi skal bede om, at der fremsendes en specificeret faktura for det udførte arbejde vedrørende revnedannelsen i badeværelsesvæggen, hvor udgifter til andre arbejder er udeladt."

Klageren var utilfreds med afgørelsen, hvilket han meddelte selskabet ved skrivelse af 15/7 2007. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"Vedr. den fremsendte regning på kr. 29.328,10 står den ved magt. Sagen er, igen, at udgiftsoverslaget er fejlagtigt og at udbedringen med afstivning af tag, udtagning af mur over hele vinduet, isætning af støttebjælke over vinduet, opmuring mv. samt herefter tapetsering og maling af badeværelset ikke på nogen måde kan betales med kr. 7.500.
…
Mine udgifter dækker arbejde udført af både murer og maler. Derfor bedes Tryg venligst fremsende beløbet kr. 29.328,10 til dækning af mine udgifter.

Det omtvistede forhold blev den 1/8 2007 på ny besigtiget af selskabets taksator, som samme dag til klageren fremsendte skrivelse, hvori han bekræftede parternes aftale om, at klageren skulle fremsende fotos til vurdering hos taksatoren.

Herefter udfærdigede taksatoren notat af 15/8 2007, hvoraf følgende fremgår:

"Notat vedr. [policenr.]. Reparation af revner ved vindue.

Ejendommen besigtiget i forbindelse med vurdering af udgift til udbedring af revne i ydervæg ved vindue i stort badeværelse.

4. 72.550

Kunden har ifølge det oplyste i forbindelse med ombygningen og nyt badeværelse, fået oplagt ny vinduesoverligger for udbedring af revnen.
Det er min vurdering at dette ikke har været nødvendigt og da slet ikke i forbindelse med ændring af vinduesstørrelsen til mindre.

Jeg anbefaler at vi dækker reparationen af revnen med det af mig skønnede beløb i tillægsrapport af 21-02-2006 med kr. 7.500,00 incl. moms. … [kommentar til foto:] Bemærk at vindue er blevet gjort mindre og opdelt i 2 vinduer."

Ved skrivelse af 29/8 2007 fastholdt selskabet sin afgørelse. I forlængelse heraf fremsendte selskabet en check på 7.500 kr. til klageren.

Klageren anmodede ved skrivelse af 1/9 2007 selskabet om at revurdere sagen, og ved skrivelse 7/9 2007 fastholdt selskabet afgørelsen

Efterfølgende fulgte yderligere korrespondance mellem parterne, hvilket ikke resulterede i enighed. Herefter blev sagen indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Af den til nævnet fremsendte klage fremgår bl.a.:

"Mit anmodende er, at Tryg skal betale for korrekt udbedring af vinduesskade som de har erkendt er skadesberettiget.

Spørgsmålet er - om jeg mister min rettighed til korrekt udbedring af skaden, pga jeg ikke har gjort indsigelser mod den foreslåede udbedring som utilstrækkelig, men mine håndværkere samt ingeniør udbedrede skaden, som de mente var nødvendig.

Hvis Ja - så er der ingen sag.

Hvis Nej - Så vil jeg fremhæve følgende.

I huset jeg overtog var der en kraftig revne i indervæg samt ydre murværk, lige ved siden af et stort vindue på ca. 1.2 m i badeværelset. Dette skyldes at tagkonstruktionen har været for tung og der ikke var nogen horisontal støtte over vinduet.

Tryg siger at en vinduesoverligger ikke er nødvendig for korrekt udbedring af skaden.

Jeg siger A) at Tryg erkender at alle andre vinduer i huset har fået indlagt vinduesoverligger til support af taget.

Jeg siger B) Min ingeniør siger, at en vinduesoverligger er påkrævet for korrekt reparation af skaden. Hvorfor arbejdet bliver udført herefter

I forbindelse med reparationen er det rigtigt at jeg fik ændret vinduesudseendet. Men jeg fik stadig oplagt vinduesoverligger på ingeniørens anbefaling. Da arbejdet med at udbedre skaden, derfor var betydelig mere omfattende end den af Tryg anviste metode betød det

selvfølgelig at den følgende regning oversteg Trygs anslåede udgift til reparation. Det har ikke med vinduernes ændrede udseende at gøre men alene at det var påkrævet at indsætte vinduesoverligger, selvom Tryg mente noget andet. Nu nægter de at refundere mig de faktiske udgifter med henvisning til at en sådan reparation var unødvendig, desuagtet tidligere nævnt A) og B).

Jeg er villig til at tilbyde Tryg et alternativ. Jeg foreslår at en uvildig part beser de fotos som Trygs taksator har optaget og på baggrund af disse giver de os et overslag på hvad udgiften til dansk murer og maler vil koste, hvis de skulle udføre den korrekte reparation med vinduesoverligger og Tryg skal herefter erstatte med dette beløb, også hvis det skulle være større end min regning på ca. 29.000."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Til støtte herfor har selskabet i skrivelse af 16/10 2007 bl.a. anført:

"Ejendommen er opført i 1972 i overensstemmelse med gældende byggeskik på opførelsestidspunktet.

Der er anmeldt flere forhold til ejerskifteforsikringen. Men da der kun omtales revnen i badeværelset i denne sag, så vil vores argumentation kun dreje sig om denne del af sagen.

Revnen i badeværelsesvæggen er konstateret i forbindelse med nedrivning af tapet, fordi vores kunde ville i gang med en istandsættelse af badeværelset. Vi har anerkendt en erstatning på 7.500 kroner, fordi det er vores vurdering, at revnen kan udbedres for dette beløb. Der er sendt et dækningstilsagn til vores kunde den 6. marts 2006, hvor vi opgør erstatningen til 7.500 kroner. Vi har ikke modtaget indsigelse imod vores erstatningsopgørelse eller alternativt tilbud på udbedring, før vi modtager et krav om dækning for 29.328,10 kroner den 30. juni 2007.

Det fremgår af forsikringsaftalelovens § 39, stk. 1, at forsikringen ikke er forpligtet til at betale mere i erstatning end hvad der normalt kræves til udbedring af det dækningsberettigede forhold. Vi har ved besigtigelsen foretaget en vurdering af udbedringsprisen for den revne, der opfylder skadedefinitionen i forsikringsbetingelsernes afsnit 3. Erstatningen er i den forbindelse opgjort til 7.500 kroner, hvilket vi fortsat vurderer tilstrækkeligt til at udbedre skaden.

Udbedringsprisen fra vores kunde indeholder udgifter til ludbehandling af lofter samt udbedring af gulv. Vores kunde har selv oplyst, at revnen er opdaget i forbindelse med fjernelse af tapet med henblik på en istandsættelse af badeværelset. Som det fremgår af de billeder, som er taget af det anmeldte forhold, så er der tale om en revne i ydervæggen. Revnen befinder sig kun i væggen og har ikke nogen sammenhæng med loft og gulv. Det er vores vurdering, at revnen kan udbedres ved en reparation, som ikke har nogen indflydelse på gulv og loft.

På baggrund af oplysningerne i sagen, er det vores vurdering, at prisen på loft og gulv var allerede planlagte arbejder, som skulle have været udført uanset om der var konstateret en skade eller ej. Ejerskifteforsikringen skal i forbindelse med allerede planlagte arbejder kun dække den eventuelle merudgift, som opstår på grund af skaden. Vi mener derfor, at udgifterne til loft og gulv ikke er omfattet af ejerskifteforsikringen, da der var tale om allerede planlagte arbejder, og arbejder som ikke er nødvendige for at udbedre skaden.

6. 72.550

Vi skal godkende alle ændringer i pris, omfang og udbedringsmetode. Vores kunde reagerer ikke på vores erstatningsopgørelse i brevet fra den 6. marts 2006 og indsender ingen oplysninger om, at udbedringen ikke kan udføres for den af os angivne pris. Vi har derfor ikke haft mulighed for at foretage en vurdering af, hvorvidt udbedringen var mere krævende end først antaget.

Vi har for at foretage en ny vurdering af sagen bedt vores kunde om at sende nogle billeder, samt genbesigtiget badeværelset for at vurdere det udførte arbejde. Ved at kigge på billeder og genbesigtige har vi kunne konstatere, at vores kunde har valgt at montere et mindre vindue. Det er fortsat vores vurdering, at der ikke kræves en vinduesoverligger over det oprindelige vindue, og at der endnu mindre er behov for dette på nuværende tidspunkt, fordi vinduets areal er blevet mindre efter udbedringen. Vi vurderer derfor fortsat, at udbedringen af skaden er en reparation af revnen og at denne kunne udføres for 7.500 kroner. Såfremt vores kunde opnår en erstatningsudbetaling på det fulde fakturabeløb, hvori der er indeholdt arbejder til loft og gulv, så er det vores vurdering, at vores kunde opnår en væsentlig forbedring og bliver stillet bedre end han var, før skaden blev konstateret.

Vi har ikke haft mulighed for at tage stilling til det øgede omfang, men har på trods af dette vurderet fotos og genbesigtiget efter udbedringen. På trods af denne revurdering er det fortsat vores vurdering, at forholdet kunne have været udbedret for 7.500 kroner. Vi fastholder derfor, at vi ikke kan udbetale yderligere i erstatning.

Vi har herudover ikke modtaget en udspecificeret opgørelse over arbejdet fra vores kunde, men blot en faktura. Vi har på baggrund af dette heller ikke haft mulighed for at udskille de enkelte poster for en vurdering af prisen."

Efterfølgende er klageren ved skrivelse af 26/10 2007 til nævnet fremkommet med detaljerede bemærkninger til det af selskabet anførte. Af skrivelsens konklusion fremgår:

"Magen til subjektiv og hypotetisk fremstilling af sagen overrasker mig i den grad. Faktum er, at skaden var der og Tryg har erkendt at skaden er dækningsberettiget. På baggrund af petitesse rytteri forsøger de nu at begrænse deres skadeserstatning ved hjælp af postulater, hypoteser samt direkte usandheder, som jeg i dette indlæg tilbageviser eller anmoder om at de dokumenterer.

Jeg fastholder stadig
1)
At der kun findes én korrekt måde at dække omtalte skade på og det er ved at understøtte de 2 tagspær der trygger på vinduet og indsætte vinduesoverligger. Det er forlangt af min ingeniør og tidligere ejere har foretaget samme skadesudbedring ved de fleste andre vinduer i huset.

2)
At Tryg er forpligtet til at dække udgifterne i forbindelse med reparation af de 2 store sætningsrevner i badeværelset, tillige med afhjælpningen af årsagen hertil. Som nævnt tidligere har min ingeniør påkrævet en vindues overligger opsat, både ved fastholdelse af gamle vindueshul og/eller ved etablering af et nyt (som er forskudt i forhold til det gamle, som tidligere dokumenteret). Tilsvarende har tidligere ejere opsat vinduesoverliggere i de fleste af de andre vinduer, lang tid efter at huset blev bygget.

3)

7. 72.550

Jeg indvilger i, at Tryg ser bort fra min faktura pga manglende udspecificering, mod at de indvilger jeg i, at der bliver udvalgt en håndværker som på baggrund af billede materiale og besigtigelse af ejendommen fremkommer med tilbud på udførsel af ovennævnte arbejde, inkl opsætning af vinduesoverligger og at jeg godtgøres i henhold hertil. På denne måde sikre alle parter sig, at ingen profiterer på korrekt reparation af skaden."

Selskabet og klageren er fremkommet med supplerende bemærkninger i skrivelser dateret 30/11 og 6/12 2007.

Nævnet har fået forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**4. 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 vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.
…
8. Anmeldelse af skade og/eller andre fysiske forhold
Konstateres der skade og/eller andre fysiske forhold, som nævnt under afsnit 3 eller 5, skal anmeldelse straks ske til Tryg.

Sikrede skal efter bedste evne søge at begrænse omfanget af en konstateret skade og/eller andet fysisk forhold. Nedrivning, reparation eller fjernelse af bygninger, bygningsdele eller installationer må ikke ske, før Tryg har givet tilladelse hertil.

9. Hvorledes beregnes erstatningen
9.1 Ejerskifteforsikringen
…
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadedagen vil koste at genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde på samme sted.

Er det skaderamte på grund af slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af parternes indlæg til nævnet og de fremlagte bilag finder nævnet ikke grundlag for at kritisere selskabets erstatningsopgørelse, som - på det foreliggende grundlag - findes at være i overensstemmelse med de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser.

Herefter, og idet det af klageren i øvrigt anførte ikke findes at kunne føre til et andet resultat,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand