815/09

Den 16. marts 2009 blev i sag nr. 74.487:

xxxxx xxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx xxx
xxxx xxxxxxx

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 størrelse af den erstatning, som selskabet har tilbudt for en trappe, samt over manglende dækning for opretning af vinduer og skævheder ved havestuen.

Selskabet har reduceret erstatningen for trappen med 50 % med henvisning til, at den på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 %, og at erstatningen i medfør af forsikringsbetingelsernes punkt 7 derfor kan fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse. F.s.v. angår vinduerne har selskabet afvist dækning med henvisning til, at det omhandlede forhold ikke udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand, ligesom forholdet er omtalt i tilstandsrapporten og dermed undtaget forsikringsdækning. Endelig har selskabet f.s.v. angår skævhed på facaden/havestuen henvist til, at det har anerkendt de følger af understøbning/opretning af havestuen, som taksatoren har kunnet konstatere i forbindelse med sin besigtigelse af ejendommen.

Ejendommen, der er et enfamilieshus opført i 1936, blev ifølge det oplyste overtaget af klageren den 3/10 2000. Ejerskifteforsikringen blev tegnet på baggrund af tilstandsrapport dateret 14/9 2000, hvoraf bl.a. følgende fremgår:

"**Bemærkninger:** **Ja** **Nej** **Bygning**
Anfør **hvilke** og **hvordan** under uddybende kommentarer
…
3. Er der specielle bemærkninger til termoruder? ☒ ☐ A
…
Uddybende kommentarer til pkt. 1-4:
…
Ad 3: Pga. de givne lysindfalds- og vejrligsforhold tages forbehold for punkterede termoruder.

Registrering af bygningens tilstand

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
A	**Beboelse**			
…				
	4.0 Vinduer og døre			
…				
	4.2 Vinduer	**K2**		**Det vurderes, at termorude mod baghave er punkteret.** **Der er ikke topforsegling på vinduer.**
…				
4.3	**Fuger**	**K1**		**Udvendige fuger omkring vinduer og døre skal eftergås.**
4.4	**Sålbænke**	**K2**		**Der er revnedannelser på flere sålbænke.**
…				

Karakterskala:
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader
K3: Kritiske skader …"

Den 14/2 2005 modtog selskabet fra klageren en anmeldelse, hvoraf det fremgår, at den forsikrede ejendoms havestue synker i det ene hjørne.

Til brug for sagens behandling modtog selskabet den 14/4 2005 fra klageren yderligere materiale, herunder notat af 4/4 2005 fra klagerens rådgiver, v.D. Geoteknik.

Selskabet lod herefter bygningstaksator S.M. besigtige forholdet. Besigtigelsen fandt sted den 2/5 2005, og taksatoren udfærdigede på baggrund heraf besigtigelsesrapport, hvoraf det bl.a. fremgår, at havestuen sætter sig mod syd. Ifølge taksatoren kunne der ses revnedannelse mellem havestuen og hovedhuset samt på indvendige vægge. Ifølge

det af taksatoren oplyste skyldes sætningerne formentlig dårlig fundering under havestuen. Forholdet vedrørende havestuen er ifølge taksatoren ikke nævnt i tilstandsrapporten.

Efter det af selskabet oplyste blev der herefter på selskabets foranledning iværksat geoteknisk undersøgelse af ejendommen. Undersøgelsen blev foretaget af v.D. Geoteknik, som på baggrund heraf udfærdigede geoteknisk rapport af 12/10 2005. I denne rapport, som selskabet modtog den 17/10 2005, hedder det bl.a.:

"**1. Undersøgelsens formål.**

Undersøgelsen er udført for at finde årsagen til de observerede revnedannelser og skævheder ved primært tilbygningen, men også ved det oprindelige 1 - planshus med høj kælder med tilhørende garage.
Undersøgelsen skulle tillige give sådanne parametre at det er muligt skønsmæssigt at bedømme risikoen for yderligere sætninger og deres størrelse samt give et dimensioneringsgrundlag for projekteringen af eventuelle forstærkning af fundamenter og terrændæk / kældergulve.
…
4. Geologiske forhold.
Eksisterende bebyggelse med tilbygning er beliggende i et urolig geologisk område hvor der træffes udstrakte områder med ferskvandsaflejringer - hovedsagelig bestående af sand, tørv og gytje
…
6. Geotekniske forhold / funderingsmetode.
…
<u>6.1 Fundamenter</u>

Der er udført prøvegravning ved eksisterende fundament, benævnt G1.
...
Der er her funderet direkte på sort, sandet muld med teglbrokker (fyld), således der træffes 1,72 m stærkt sætningsgivende jord under fundamentet, hvor et tørvelag med et vandindhold på 148 % er det mest sætningsgivende af de fundne organiske/organiskholdige, sætningsgivende lag.
Tillige ligger tørvelaget over det registrerede grundvandsspejl.
Sætningerne ved havestuen, der er markante, skyldes sætninger i ovennævnte lag fra den tilføjede merbelastning: opfyld og hus, incl. opfyld under terrændækket i havestuen, dvs. en yderligere opfyldning over husets omgivende terræn.

Med det observerede grundvandsspejl og de målte store vandindhold, samt tilbygningens alder (opført 1963, med ny termoruder isat 1983), er sætningerne ikke ophørt.
…
<u>6.2 Gulve på jord (terrændæk)</u>
…
Terrændækket i havestuen er, om det er direkte funderet, fejlfunderet på ca. 4,5 m à 5,0 m fyld og organisk/organiskholdig jord.

Terrændækken er dog ikke undersøgt ved denne rapport.

7. Nivellement

For at få overblik over sætningernes omfang, er der udført nivellement til sokkeloverkant rundt om det oprindelige hus, til mur mellem garage og hus samt til facade mod øst ved garagen.

Der er ikke nivelleret til overside sokkel på havestuen, da denne – grundet træbeklædning – ikke har en veldefineret sokkeloverkant.
…
Havestue er ikke målt, da der ikke findes sokkel.
…

8. Øvrige skader på hus:

Ud over de sete revner og skævheder er der observeret punkterede termoruder næsten overalt i huset, således er:

- alle termoruder i havestuen punkterede

…
Alle sammen skader der antagelig er opstået ved fortsatte sætninger i huset.

9. Fremtidige sætninger/udbedringsforslag.

Med det i de forrige afsnit beskrevne er der fortsat risiko for øgede revnedannelser og forøgede skævheder overalt i bebyggelsen (oprindelig hus, havestue og garage), undtagen hvor der i 1991 er blevet udført partiel forstærkning af fundamenter og kældergulve.

Udbedringen foreslås udført således:

Der udarbejdes forslag til fundamentsforstærkning af havestuen.
Dette arbejde igangsættes og der udføres samtidig undersøgelse af havestuens terrændæk.
…
Havestuens terrændæk forstærkes / udskiftes efter supplerende projekt (evt.).
…
Accessoriske arbejder såsom: Udskiftning af termoruder, opretning af gulv i udestue, reparation af revner i vægge og udbedringsarbejder inde og ude efter endt forstærkning udføres efter projektering af disse."

Ved skrivelse af 9/12 2005 til klageren anerkendte selskabet dækning for en fundamentsforstærkning, såfremt dette efter en nærmere undersøgelse viste sig nødvendigt, samt dækning for opretning af gulv i udestue, reparation af revner i vægge og udbedringsarbejde inde og ude efter forstærkningen. Herudover afviste selskabet at dække diverse forhold, herunder bl.a. vinduer i havestuen.

Den 5/1 2006 modtog selskabet skrivelse af 3/1 2006 fra v.D. Geoteknik. Af denne skrivelse fremgår bl.a.:

"Hermed bekræftes på vegne husets ejer, E.W.F., modtagelsen af forsikringsselskabets svarskrivelse af 2005.12.09 på den fremsendte geotekniske rapport, skadeundersøgelse nr. 1 af 2005.10.12.

Til Deres delvise afvisning af at yde forsikringsmæssig erstatning, kan følgende kommentarer knyttes, idet Deres svarbrev gennemgås punkt for punkt.

Udestue / havestue.

Deres forslag til udbedring af funderingen kan accepteres, dog må der, før der kan indhentes tilbud på de nødvendige arbejder, udarbejdes projekt og udbudsmateriale.
Således forespørges om Selskabet vil give sin tilladelse hertil.
…
Termoruder i beboelseshuset og i havestuen:

I tilstandsrapporten er omtalt at 1 vindue er punkteret.

Det kan nu konstateres at næsten alle termovinduer i beboelseshuset: 3 stk. i stuer og 1 stk. i børneværelse, er punkterede og at alle termoruder i havestuen er punkterede, sandsynligvis alle af samme årsag: deformationer af vinduesrammerne grundet sætninger.

Således er omfanget langt ud over det i tilstandsrapporten nævnte.
Tillige kan det nævnes at de omtalte fuger i murværk omkring vinduer og revner i sålbænke ingen direkte betydning har for vinduernes tilstand, bortset fra at det kan tolkes som tegn på uens sætninger af bygningen, der vil deformere vinduesrammerne, og dermed sprænge termoruderne.

Tillige må påstanden om at de i huset siddende termovinduer stammer fra husets opførelse i 1936 afvises som helt grundløs, da termoruder først blev 'opfundet' og sat i produktion i begyndelsen af 1960'erne.
De aktuelle termoruder er fabrikeret og isat 1983.
En forventet levetid på termoruder på 15 til 20 år synes at være meget lavt sat, levetiden ved ordentlig vedligeholdelse kan sagtens være minimum 40 år á 50 år.

Imidlertid har levetidsbetragtningen ingen relevans da det er øjensynligt at det er de uens sætninger, der har ødelagt vinduerne.

Således anmodes Selskabet om at anerkende erstatningspligten på alle punkterede termoruder, undtagen den ene i tilstandsrapporten omtalte."

Ved skrivelse af 23/1 2006 til v.D. Geoteknik tilkendegav selskabets taksator, at selskabet kunne acceptere det i skrivelse af 3/1 2006 under punktet ”Udestue/havestue” anførte. Han fastholdt derimod afgørelsen vedrørende havestuens vinduer.

Efterfølgende modtog selskabet en af v.D. Geoteknik affattet skrivelse af 11/4 2006, hvoraf det bl.a. fremgår, at udarbejdelse af projekt for forstærkning af fundament og terrændæk samt diverse håndværksmæssige udbedringsarbejder og tilsyn kan tilbydes for

30.000 kr. ekskl. moms. Samtidig hermed blev der i skrivelsen klaget over selskabets afgørelse vedrørende termoruderne.

Ved skrivelse af 22/5 2006 til v.D. Geoteknik anerkendte selskabet at dække udarbejdelse af projekt for forstærkning af fundament og terrændæk samt diverse håndværksmæssige udbedringsarbejder til 30.000 kr. ekskl. moms. I forlængelse heraf fastholdt selskabet det tidligere meddelte afslag vedrørende vinduerne.

Det fremgår af sagens akter, at selskabet herefter modtog projekt for udbedringen, hvilket det ifølge eget udsagn meddelte klageren dækning til ved skrivelse af 8/3 2007.

Ejendommen blev efterfølgende på ny besigtiget af selskabets bygningstaksator S.M., som på baggrund heraf udfærdigede notat af 30/7 2007. Af dette notat fremgår bl.a.:

> "Jeg har den 27. juli besigtiget ejendommen efter ønske fra kunde og dennes rådgiver for vurdering af færdiggørelse og skader efter understøbningen.
>
> Der er stillet krav om følgende.
>
> Udskiftning af vinduer og dør på grund af skævheder og punkterede termoruder.
>
> Opretning af træfacader.
>
> Rep. af revner i sokkel.
>
> Opstilling af ny trappe, den gamle blev nedtaget i forbindelse med understøbning og smidt væk på grund af dårlig stand.
>
> Jeg mener kun vi skal dække reparation efter skader opstået i forbindelse med understøbningen og det vil omfatte følgende.
>
> Opstilling af ny trappe.
>
> Udbedring af nye revner i sokkel.
>
> Rep.og justering af dør.
> …[foto indsat]
> Der er ikke tegn på nye skader, det kan diskuteres om de har været lidt bevægelse i de gamle oprindelige revner.
> …[foto indsat]
> Der kan ses enkelte nye revner i sokkel og lidt skævhed i træfacaden.
> …[foto indsat]
> Der kan ses en forøgelse af den gamle revne.
> …[foto indsat]
> Dør hænger, bundstykke sunket og facaden er løs. Skaden forværret en smule.

> Af entreprisen kommer følgende arbejder som vi skal dække.
> Nyt gulv
> Maling af indv. vægge.
> Retablering af terræn."

På baggrund af taksatorens oplysninger om besigtigelsen, som selskabet modtog den 1/8 2007, tilskrev selskabet klagerens rådgiver den 10/8 2007. I denne skrivelse anerkendte selskabet at dække følgende: (1) 50 % af udgifterne til opsætning af ny udvendig trappe, (2) lægning af nyt gulv i havestue, (3) afmontering og genmontering/udskiftning af fodpaneler, (4) fastgørelse af facade/væg ved dør, (5) maling af havestuen, (6) nedtagning/bortkørsel af støvskel, (6) udbedring af forøget revne i sokkel ved trappe og mindre nye revner som følge af udbedring af fundamentet og (7) regulering af terræn omkring havestuen.

Den 17/9 2007 modtog selskabet en klage over afgørelsen fra klagerens rådgiver. Det fremgår af klagen, at såfremt selskabet ikke anerkender klagerens krav fuldt ud, vil sagen blive overdraget til advokat.

Ved skrivelse af 8/10 2007 til klagerens rådgiver udvidede selskabet sit dækningstilsagn, men fastholdt bl.a. værdiforringelsen på trappen.

Sagen blev herefter af klageren overgivet til advokat, som ved skrivelse af 19/10 2007 på ny anmodede selskabet om at tage stilling til klagerens krav.

Den 25/10 2007 tilskrev klagerens advokat igen selskabet, idet han nu var blevet gjort bekendt med selskabets skrivelse af 8/10 2007. Det fremgår af skrivelsen, at han på en række punkter fortsat er uenig i afgørelsen.

Af selskabets skrivelse af 8/1 2008 til klagerens advokat fremgår bl.a.:

> "Vedr: Trappe ved havestuen.
>
> Ved vores taksators besigtigelse af ejendommen den 2. maj 2005, kunne det konstateres, at trætrappen fremstod uden overfladebehandling og begroet med alger.

Værdiforringelsen er vurderet på baggrund af taksatorens konkrete vurdering på besigtigelsestidspunktet i 2005.

Vi må fastholde vores tidligere afgørelse omkring værdiforringelsen på 50 % i tilfælde af udskiftning af trappen.

I forbindelse med understøbning af havestuen, har din klient selv smidt trappen væk på grund af dårlig stand.

Regning for udskiftning af trappen i henhold til C. Byg's tilbud på 28.000 kr. ekskl. moms kan indsendes, hvorefter erstatning vil udgøre 14.000 kr. ekskl. moms.

Vedr: Reparation af døre og vinduer.

I forbindelse med udbedring af det anerkendte forhold omkring fundamenter, har vores taksator ved sin besigtigelse 27. juli 2007 ikke kunne konstatere nogle skader på havestuens vinduer.

Som følge af udbedringen af fundamentet, er det konstateret, at døren til havestuen hænger, bundstykket sunket og facaden er løs. Dette forhold er anerkendt i vores brev af 10. august 2007 og vi imødeser tilbud.

Endvidere har vi anerkendt en fastgørelse af facade/væg, idet væggen har løsnet sig i forbindelse med udbedringen af fundamentet.

Det vurderes, at disse reparationer kan udføres for ca. 6.000,00 kr. ekskl. moms.

Med hensyn til betaling af V. D. har vi d.d. afregnet slutregning i forbindelse med tilsynet."

I en af klageren fremlagt skrivelse af 16/1 2008 fra snedker- og tømrerfirmaet C.B. ApS hedder det:

"I fortsættelse af behagelig telefonsamtale d.d. fremsender jeg hermed mine svar på skrift vedrørende din forsikringssag omkring din havestue.

Til dit spørgsmål om hvorfor de adskilte trappedele er smidt ud, har jeg følgende kommentarer:

TRAPPE:
De adskilte trappedele er smidt ud fordi det var aftalt med taksator og din rådgivende ingeniør. Det står beskrevet i 'Beskrivelse af tømrerarbejder', som din ingeniør har lavet og fremsendt til mig og din taksator og som jeg tidligere har forklaret, kunne det ikke lade sig gøre at skille en sammensømmet trappe uden at træet går i stykker.

Jeg ved ikke hvad det er for en trappe din taksator har kigget på, den jeg skar ned hos dig var i god stand og sortmalet..
At din forsikring først giver grønt lys til at fjerne din trappe og så sidenhen ikke vil reetablere må jeg stille mig uforstående overfor.

VINDUER:

Såfremt S.M. har glemt at han har bedt mig give tilbud på reparation af skader på vinduer som er opstået som følge af sætninger må jeg undre mig over hans glemsomhed.

FACADE:
Med hensyn til pos 5. i mit tilbud af 6/8 2007, som dit forsikringsselskab vurderer til kr.6000,00 har jeg følgende kommentarer:

Forskellen fremkommer nok fordi man tror beklædningen kan genanvendes, hvilket ikke er tilfældet jeg har derfor indregnet en ny beklædning."

Ifølge det oplyste modtog selskabet herefter en faktura. Ved skrivelse af 29/4 2008 til klageren meddelte selskabet, at det havde afregnet sin andel direkte til håndværkeren samt afsluttet sagen.

Af klagerens skrivelse af 12/5 2008 til selskabet fremgår:

"De resterende arbejder med opretning af havestuen/reparation af deformerede vinduer (Da S.M. og min tømrer sammen kiggede på vinduerne kunne han godt se, at karmene var gået fra hinanden, da termoglas er gået diagonalt i spænd, som følge af at havestuen har sat sig og bad samtidig om tilbud herpå) er ikke udført og de er så vidt jeg kan læse omfattet af min forsikring.

Samtidig undrer jeg mig over, at man giver grønt lys til min håndværker om at fjerne trappe og plankeværk og derefter hvor trappen og plankeværk er fjernet, så oplyser at trappen og plankeværket var så gammelt, at man kun ville erstatte 50%.

50% er for mig at se grebet ud af luften. Dels er trappevanger genbrugt og ny materialedel udgør ikke mere end kr. 6.000,00 og i øvrigt fejlede træet ikke noget, men på samme måde som mit havestue gulv var det sømmet sammen og kunne ikke fjernes/skilles ad uden at gå i stykker.

Såfremt I ikke meddeler mig,(inden 14 dage fra d.d.) I kan erstatte ovenstående eller kan henvise til et punkt i forsikringsbetingelserne som siger at I ikke skal, er jeg nødvendigvis nødt til at videresende sagen til Ankenævnet for Forsikring."

Ved skrivelse af 23/6 2008 til klageren fastholdt selskabet sin afgørelse, og sagen blev herefter indbragt for nævnet.

Af klageskemaet, der er underskrevet af klageren den 14/8 2008, fremgår:

"1. Sagsfremstilling, kort redegørelse for sagen. Supplerende redegørelse kan evt. vedlægges.
Forsikringsselskabet har godkendt at lade udføre piloteringsarb. for sokkel og gulv i havestue, men nægter at udføre opretning af selve havestuens facade, stern, tag, vinduer mm. samt kun delvis dækning ved fjernelse af trappe og plankeværk i forbindelse med piloteringsarbejdernes udførelse.

** se ydermere vedlagte klagepunkter*

2. Hvad vil De konkret opnå hos selskabet?
At de dækker trappen 100% samt rep./opretning af facade, vinduer, dør, stern mm."

Af et af klageren affattet bilag fremgår desuden følgende:

"**Klagepunkt 1.**
Klage over at forsikring værdiansætter min trappe til 50% (og at de gør det efter de har godkendt en nedtagning og udsmidning)

En sådan værdiansættelse bør sættes inden arbejdet påbegyndes. Trappen skulle fjernes for at udføre godkendte piloteringsarbejder og må derfor være indeholdt i en forsikringsdækning i den forbindelse.

Vedlagt er foto af trappe inden påbegyndelse.

Klagepunkt 2.

Klage over at en sætning på 12 cm i havestue ikke udløser forsikringsmæssig dækning ved opretning. Min påstand er, at sætningen af facaden giver et visuelt meget skævt hus, som forringer husets værdi i en salgs situation. Samtidig er vinduer gået ud af deres rette vinkler, hvorefter termoglas er gået i spænd i rammer og som følge deraf punkteret."

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 15/9 2008 til nævnet bl.a. anført:

"Vi deler vores kundes klage op i tre punkter i det følgende: skævhed, vinduer og afskrivning på trappen.

1. Afskrivning på trappen
Vi har anerkendt dækning for skaden på vores kundes ejendom, idet der er tale om sætningsskader. Efter udbedringen af sætningerne på ejendommen, har der vist sig nogle følgearbejder, som ikke kunne undgås, herunder er trappen blevet erstattet med en ny, fordi denne ikke kunne genbruges.

Vi har anerkendt trappen som værende dækningsberettiget, fordi den ikke kunne genbruges. Vi har imidlertid gjort afskrivning gældende i medfør af forsikringsbetingelsernes afsnit 7, fordi trappen ikke kunne repareres, og derfor skulle udskiftes. Fordi trappen bliver udskiftet får vores kunde en helt ny trappe, og dermed en forbedring på ejendommen i forhold til ejendommens stand på overtagelsestidspunktet.

Vores kunde er uenig i værdiforringelsen, fordi han ikke er blevet oplyst om denne allerede fra starten af. Vi beklager naturligvis, at vi så sent i forløbet har oplyst om værdiforringelsen. Det har imidlertid ikke været muligt at gøre dette på et tidligere tidspunkt, fordi vi først i forbindelse med vores taksators genbesigtigelse af ejendommen med henblik på afklaring af slutarbejder på ejendommen er blevet klar over, at trappen ikke kunne genbruges. Der er først givet specifikt dækningstilsagn til udskiftning af trappen i vores brev af 10. august 2007. I dette brev oplyser vi om værdiforringelsen.

Det fremgår af vores kundes forsikringsbetingelser, at hvis det beskadigede på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes

under hensyntagen til denne værdiforringelse. Værdiforringelsen fastsættes altid på baggrund af en konkret vurdering baseret på alder, udseende, forventede levetid, vedligeholdelsesstand, beliggenhed med videre. I denne sag er der tale om en gammel trappe, der ved taksators første besigtigelse fremstod uden overfladebehandling og begroet med alger. Trappen var udført i træ og er ifølge det oplyste ikke overfladebehandlet. Dette betyder, at trappen har en kortere levetid end en trappe af overfladebehandlet træ.

På baggrund af taksators oplysninger fra besigtigelsen, er det fortsat vores vurdering, at der er tale om en værdiforringelse på 50 %. Med henvisning til forsikringsbetingelsernes afsnit 7, fastholder vi således vores afgørelse, og kan derfor kun tilbyde at erstatte 50 % af fakturaprisen på 28.000 kroner eksklusiv moms. Erstatningen udgør således fortsat 14.000 kroner eksklusiv moms efter fradrag af værdiforringelsen.

2. Vinduer

Vores taksator har besigtiget ejendommen af to omgange. Første gang for at afklare, hvorvidt der var tale om et dækningsberettiget forhold og efterfølgende for at finde ud af, hvilke afsluttende følgearbejder, der manglede at blive udført på ejendommen.

Ved begge besigtigelser sås der ikke tegn på, at vinduerne eller termoruderne var i en anderledes stand, end hvad man normalt kan forvente af vinduer af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Taksator oplyser, at termoruderne er fra 1983. Vinduerne i havestuen er der ikke fastsat en endelig alder på. De kan være fra ejendommens opførelse, men de kan også være af yngre dato. Dog ikke yngre end 22 år. Termoruderne var således 22 år på tidspunktet for besigtigelsen af ejendommen. Ved begge besigtigelser har taksator undersøgt vinduerne nærmere, og han oplyser, at der ikke ses tegn på skævheder eller forhold, der går udover, hvad der er normalt forventeligt for ruder af den alder. Vi har derfor ikke kunne konstatere at forholdet nedsætter bygningens værdi og brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand. Vi finder det således ikke sandsynliggjort, at skadebegrebet i betingelsernes afsnit 3 er opfyldt.

På tidspunktet for anmeldelsen er der forløbet 4½ år fra vores kunde overtog ejendommen. I tilstandsrapporten, der er udarbejdet i september 2000, oplyser den byggesagkyndige under punkt 4.2, at der er en punkteret termorude mod baghaven, samt på side 4, at der tages forbehold for punkterede termoruder.

Det er vores vurdering, at de punkterede termoruder ikke har årsagssammenhæng med sætningerne på havestuen, idet det er vores vurdering, at der blot er tale om almindeligt udløb af levetid på termoruder. Vi begrunder dette med alderen på ruderne kombineret med den forløbne tid fra overtagelsen til anmeldelsen.

Det er en betingelse for at opnå dækning via ejerskifteforsikringen, at skaden eller skaderisikoen var til stede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Idet der er forløbet mere end 4½ år fra overtagelsen til der anmeldes om punkterede termoruder, og vores taksator ikke har kunnet konstatere skævheder af en sådan art, at der er tale om et forhold, der går udover hvad man normalt kan forvente af en tilsvarende ejendom af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, finder vi det fortsat ikke sandsynliggjort, at termoruderne er punkteret som følge af sætninger på havestuen.

Vi fastholder på baggrund af ovenstående, at termoruderne ikke udgør et dækningsberettiget forhold.

3. Skævhed på facaden/havestuen

Vi har anerkendt, at døren til havestuen hænger, at bundstykket er sunket og facaden er løs i brev af 10. august 2007. Herudover har vi anerkendt en fastgørelse af facade/væg, der har løsnet sig i forbindelse med udbedringen af fundamentet, jf. brev af 8. januar 2008 til vores kundes advokat. Vi har således anerkendt de følger af understøbningen/opretningen af havestuen, som vi har kunnet konstateret i forbindelse med vores taksators genbesigtigelse af ejendommen. Vi stiller os derfor uforstående overfor dette klagepunkt.

Vi fastholder i det hele vores afgørelse, og afventer nævnets stillingtagen."

Hertil har klageren i skrivelse af 4/10 2008 til nævnet bemærket:

"Det vindue der er nævnt i tilstandensrapportens punkt 4.2 er IKKE i udestuen,men i stuen (Billede nr …) Og det er ikke kun at vinduerne er punkteret,Det er også at de er ved at falde ud pga. sætningen på 12 cm. (Billede nr …) Udestuen har på nuværende tidspunkt en skævhed på 12 cm.(billede nr …) Og det er så efter pilotering.Den side af udestuen hvor døren er (Billede nr …og …) Er jeg blevet nødt til at lave en zinkkant for at dække de 4 cm slip der er kommet imellem vinduer/dør og facaden,så det ikke blæser lige ind.Hele skævheden af facaden er jo også klart værdiforingende
Som jeg læser det står det klart i forsikrings betingelserne at det skal dækkes, så jeg er uforstående over for at Tryg siger at vinduerne og døren sidder som de skal.. Billederne på den medsendte CD Rom viser jo klart det modsatte.

Et stk. CD. Rom vedlagt med billeder."

Selskabet er fremkommet med afsluttende kommentarer i skrivelse af 21/10 2008 til nævnet.

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

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3. Hvad dækker forsikringen?**

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.

5. Forsikringen dækker ikke
5.1
Forhold, som er nævnt i tilstandsrapporten, medmindre forholdet er klart forkert beskrevet i rapporten. Et forhold anses for klart forkert beskrevet, hvis beskrivelsen er misvisende eller klart ufyldestgørende, således at en sikret ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.
…
7. Hvorledes beregnes erstatningen?
…
Erstatningen beregnes som nyværdierstatning og fastsættes til det beløb, som det efter priserne på skadesdagen 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.

Bemærk:
Selskabet har kun pligt til at udbetale erstatning, hvis det pågældende forhold udbedres, eventuelt ved genanskaffelse eller udskiftning med noget tilsvarende."

Nævnet udtaler:

Nævnet finder det mest sandsynligt, at termoruderne er gået i stykker i forbindelse med sætningerne i huset. Nævnet finder derfor, at selskabet skal anerkende disse skader - bortset fra det vindue, der er nævnt i tilstandsrapporten - som dækningsberettigende. Nævnet finder, at erstatningen - henset til vinduernes alder - ikke kan udgøre mere end 20 % af nyværdien.

For så vidt angår trappen har selskabet som begrundelse for afskrivning henvist til, at trappen var algebegroet og ikke overfladebehandlet. At trappen ikke er behandlet er bestridt af klager og nedrivningsentreprenør, der omtaler trappen som sortmalet. Efter nævnets opfattelse har selskabet ikke godtgjort, at trappen er værdiforringet med mere end 30 %. Herefter finder nævnet, at selskabet er forpligtet til at erstatte trappen fuldt ud.

Erstatningen for genetablering af facadebehandlingen finder nævnet ikke anledning til at kritisere.

Som følge af det anførte

b e s t e m m e s :

Selskabet, TrygVesta Forsikring A/S, skal erstatte trappen uden afskrivning samt erstatte termoruderne - bortset fra termoruden nævnt i tilstandsrapporten - med 20 % af nyværdien.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

J. Hermann