850/10

Den 6. september 2010 blev i sag nr. 76.976:

xxxx xxxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxxx

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 hos TrygVesta Forsikring A/S, klager over selskabets fradrag i erstatningen for en anerkendt skade - revnedannelser - på den forsikrede ejendoms facade.

Selskabet har alene anerkendt at dække 50 % af klagerens udgift til facaderenovering under henvisning til, at det kun er de gennemgående revner, som selskabet anser som omfattet af forsikringen, og som selskabet vil acceptere at dække udgiften til udbedring af.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1907, og at klageren overtog ejendommen den 1/6 2004 på baggrund af en tilstandsrapport.

Af tilstandsrapporten fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn.:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	**3.0 Yder- og indervægge**			
	3.1 Facader/gavle	K1	2	Der er lidt 'hult' puds og revner, der må forventes at der er lidt bevægelse i disse revner."

2. 76.976

Klageren anmeldte den 9/4 2008, at der var konstateret revner i facaden både udvendig og indvendig.

I skrivelse af 15/5 2008 oplyste klageren til selskabet, at der gennem et stykke tid var konstateret flere og flere skjulte revner. Klageren kontaktede derfor en lokal byggesagkyndig, som var af den opfattelse, at udbedring heraf skulle ske ved en total renovering af facaden med fiberdug. Det af klageren fremsendte tilbud på renovering ved brug af fiberdug beløb sig til 135.850 kr.

Herefter besigtigede en taksator fra selskabet den 28/5 2009 ejendommen, og i skrivelse af 11/6 2009 anerkendte taksatoren på vegne af selskabet, at forholdet var omfattet af forsikringen. Taksatoren anførte endvidere bl.a. i skrivelsen:

> "Ved besigtigelsen kunne der konstateres
> 1. Der er mange revner i facadepudset og enkelte går ind i murværket.
> En stor del af revnerne er forventelige, huset alder og beliggenhed taget i betragtning. Huset er fra 1907.
> Huset ligger kun få meter fra en befærdet vej den føre ud til et Danmarks mest besøgte turistmål …
> Disse revner er i et vist omfang påregnelige.
> En stor del af disse revner kan ses at være ældre dato, de er repareret en eller flere gange og der er malet hen over revnen.
> En stor del af revnerne må derfor betragtes, som almindelig vedligeholdelse.
> Der er enkelte revner der går ind i murværket der har betydning facadens bestående, og må derfor betragtes som en skade.
> Skaden opgøres forholdsmæssigt ud for ovenstående samt slid og ælde.
> Revner på indvendig vægge er kosmetiske og må anses at være påregnelige set ud fra huset alder og beliggenhed.
> …
> **Bemærk**
> …
> 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.
> I dette tilfælde er værdiforringelsen skønnet til 50 %."

Den samlede erstatning udgjorde herefter 37.925 kr. fratrukket afskrivningerne og selvrisikoen.

Klageren var utilfreds med selskabets afgørelse og har i skrivelse af 23/6 2009 over for selskabet tilkendegivet sin kritik med henvisning til, at huset var totalt nyrenoveret ved hendes overtagelse.

Klagerens skrivelse gav ikke selskabet anledning til at ændre afgørelsen, hvorefter klageren på ny fremsatte kritik af erstatningsberegningen.

Herefter anførte selskabet i skrivelse af 16/7 2009 til klageren:

> "Taksator A.U. har desværre overfor dig beskrevet, at vi ikke kan dække reparation af murværket fuldt ud på grund af, at der er en værdiforringelse på 50 %. Dette er desværre ikke korrekt, da der ikke skal foretages afskrivning. Grunden til at vi ikke kan betale reparationen fuldt ud er, at de revner som er dækket af forsikringen udgør under 50 % af reparationen ifølge taksator A.U.s vurdering"

Den ændrede begrundelse ændrede ikke ved klagerens utilfredshed med afgørelsen, hvorefter klageren ved skrivelse af 23/9 2009 har indbragt sagen for nævnet og her over for anført:

> "Vi overtog hus i … i juni 2004. Der blev udfærdiget ejerskifteforsikring. Huset vi overtog, var totalt nyistandsat, med nye vinduer, nyt tag, nypudset, og nymalet. Husets ejer - en malermester, havde forestået renoveringen - alt var renoveret såvel udvendig som indvendig.
>
> Vi havde alene en ny tilstandsrapport at forholde os til, og da vi var bekendt med, at det var et gammelt hus, var vi helt trygge ved rapporten, idet den ikke gav anledning til bekymring om husets tilstand. Et hus der jo har stået i mange år.
>
> Ved en kontakt til ejendomsmægler - …mægleren, primo 2008 (knap 4 år efter vi overtog huset), samme mægler der i sin tid solgte ejendommen til os, blev vi gjort opmærksomme på, at der var betænkelige revner i huset. Vi kontaktede arkitekt V.N. - personen som lavede tilstandsrapport, og denne kontakt bekræftede, at der var skjulte - og betænkelige revnedannelser i huset. Særligt de vandrette revnedannelser var yderst betænkelige.
>
> Konklusionen var således, at huset var pudset og malet, uden at der var foretaget den fornødne udbedring af de eksisterende revnedannelser.
>
> Vi kontakter Tryg forsikring, der også efter besigtigelse af ejendommen erkender, at der er fejl der er berettiget til dækning via ejerskifteforsikringen.
>
> I brev af 11. Juni oplyser man os, at man er bekendt med, at revnerne skønnes at være af **'ældre dato'**, hvilket vi er helt enige i, men ikke har haft en chance for at se, idet huset var nypudset og nymalet ved overtagelsen, og at ej heller tilstandsrapporten har givet udtryk for alvorlige revnedannelser.
>
> Forsikringsselskabet erkender erstatningspligt, men fastholder i 2 skrivelser, at der skal fradrages 50% som følge af værdiforringelse. En afgørelse som vi ikke er enige i, idet der ikke er tale om nogen værdiforringelse - vi har fået et tilbud på udbedring af skaden - og med garanti - på kr. 135.850,00 - et beskedent beløb i forhold til husets pris. Da vi klager 2. gang får vi pludselig medhold i, at den begrundelse ikke holder, og ny begrundelse oplyses.

Man påberåber sig, at der ikke er foretaget løbende vedligeholdelse. Her kan jeg oplyse, at ejendommen er vedligeholdt hvert år hvad angår træværk (mahogni) der skal have olie 2 gange årligt, men at man skulle lave en vedligeholdelse af et nypudset og nymalet hus indenfor en periode på under 4 år efter overtagelse, er os totalt uforståeligt.

Der er tydeligere og tydeligere revnedannelser for hver korte periode, og det er tydeligere, at der er tale om gamle revner der ikke er korrekt udbedret, derfor fastholder vi vort krav på dækning af skaden naturligvis fratrukket vores selvrisiko.

Jeg vedlægger kopi af korrespondance, kopi af tilbud om udbedring samt billeder af de revnedannelser der har været mulig at få ned på fotos. Der er på samtlige sider af huset antydning af nye 'gamle' revner der vil frem i dagslyset.

Jeg håber endvidere, at de medsendte fotos kan synliggøre, at huset ikke fremstår som et hus der ikke er vedligehold, idet vi gør alt for at passe og pleje vores hus.

Tryg skriver, at der er tale om en total renovering af facaderne, og ikke en partiel reparation af de enkelte revner. Det er korrekt, men alene af den grund, at revnerne er overalt, og på alle 4 sider, hvilket kun gør det billigere at der repareres efter de afgivne tilbud.

Jeg håber, at ankenævnet vil kunne behandle sagen ud fra det tilsendte, eller at der vil åbnes mulighed for ny uvildig vurdering af skaden."

Selskabet har i svarskrivelse af 5/11 2009 til nævnet anført:

"Huset er overtaget 1 juni 2004 og forholdet er først anmeldt ca. 4 år efter.

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der er mange fine, små og mindre væsentlige revner og der findes lidt løst puds på alle fire sider af huset. Ifølge vores taksator er det løse puds afledt af revnerne. Disse revner er nævnt i tilstandsrapporten med Kl. Der kan dog ses revner af ældre dato, der er repareret en eller flere gange, og der er malet hen over revnerne.

Der er ifølge vores taksator enkelte revner der går ind i murværket og disse har betydning for facadens beståen. og vi har derfor betragtet disse som en skade i henhold til ejerskifteforsikringens skadedefinition i pkt. 3.

Vores taksator oplyser, at der ikke har været tale om fejlbehandling af facaden. Det er meget normalt, at facaden på sådanne huse, alt efter hvad de behandles med, holder i 2 -10 år. Endvidere er det meget vigtigt at facaden har en tæt overflade og dermed kan afvise regnvand, dog vil alle behandlinger af facader med tiden få småревner grundet behandlingens udtørring (alder), vejrliget, husets bevægelser, trafik, havsalte, vind mv.

Når små revner fremkommer, begynder nedbrydningen af facadebehandlingen for alvor, revnerne bliver større, og malingen skaller af, og vand trænger ind i pudset, og med det fryser facadebehandlingen i stykker, 4-5 år er det tidspunkt, hvor de fleste af sådanne huse, med den behandling huset havde, begynder at få revner og nedbrydningen begynder at tage fart, og efterbehandling begynder at blive påkrævet inden for overskuelig tid.

Ifølge vores taksator er almindelig vedligeholdelse af sådanne facader, mekanisk afrensning af løs maling, reparation af revner, og efterfølgende malerbehandling. Det er i øvrigt sådan en behandling der tidligere er lavet på ejendommen.

> Vores kunde har indhentet pris på en total renovering af facaden, hvor der foreslås afvaskning af facader, og armering af revner, oppudsning af facader med STO systempuds, og efterfølgende malerbehandling.
>
> Den facaderenovering der er givet pris på og som huset skal behandles med, er ifølge vores taksator en væsentlig bedre behandling end den der var på huset, og facaden vil have en væsentlig bedre og længere holdbarhed, end den havde før.
>
> Vores taksator oplyser i øvrigt, at man godt kunne lave en reparation af de revner, der er væsentlige, og som vi har anerkendt at dække, ved at facaderne får samme behandling der tidligere er lavet. Vores taksator har skønnet at udgiften til en sådan behandling vil udgøre under halvdelen af det tilbud vores kunde har indhentet.
>
> Taksator har endvidere oplyst, at de gennemgående revner som vi har accepteret at dække udbedring af, udgør langt under 50 % af den samlede udgift, hvorfor vi må fastholde, at vi kan betale 50 % af udgiften til den facaderenovering, som vores kunde har indhentet pris på. Der er i øvrigt tale om en væsentlig bedre behandling af facaderne, hvorfor vore kunde opnår en væsentlig forbedring af huset.
>
> Vi må derfor fastholde, at langt størstedelen af konstaterede revner er påregnelige for et hus af denne type og alder, men der er få gennemgående revner, som går udover det forventelige, og derfor er disse revner dækket. Det er således alene de gennemgående revner som erstattes. Sparede udgifter til almindelig/påregnelig vedligeholdelse er ikke dækket."

Selskabets skrivelse har givet klageren anledning til i skrivelse af 16/11 2009 til nævnet at bemærke, at da der er tale om så mange revnedannelser, vil den foreslåede udbedringsmetode ved brug af fiberdug være langt den billigste - og også nødvendige - udbedringsmetode. Klageren har endvidere anført, at der skal påregnes udgifter til dækning af samtlige sålbænke, da murermesteren har gjort opmærksom på, at revnerne her også skal udbedres.

Selskabet har i skrivelse af 3/12 2009 accepteret at dække 50 % af de omkostninger, der vil være i forbindelse med udbedring af revnerne på sålbænkene.

Klageren har desuden fremsendt erklæring dateret den 10/12 2009 fra det tilbudsgivende murerfirma, hvoraf fremgår:

> "Du har spurgt om en billigere løsning end den vi har givet tilbud på.
>
> Det vil måske være en lidt billigere løsning at reparere hver enkelt revne, men resultatet vil blive dårligt både hvad angår kvalitet og udseende. Det vil kun kunne blive en tydelig lappeløsning, der hurtigt igen vil give revner i lighed med det der har været forsøgt.

Hvad der vil være sparet er meget tvivlsomt, idet der i jeres tilfælde er tale om så mange revnedannelser, både vandret og lodret, at det vil være nødvendigt at pudse hele huset for at resultatet vil være tilfredsstillende.

Endelig vil vi ikke kunne give nogen som helst garanti på denne løsning."

Erklæringen har givet selskabet anledning til i skrivelse af 21/12 2009 at anføre:

"Der er ifølge vores taksator ikke tale om, at den behandling huset tidligere har fået er en fejlbehandling. Som tidligere oplyst er det meget normalt, at 4-5 år efter en sådan behandling, som huset havde, at efterbehandling begynder at blive påkrævet inden for overskuelig tid. Huset er overtaget i 2004 og forholdet er først anmeldt 4 år efter. Endvidere er der også i tilstandsrapporten nævnt, at der er 'hult' puds og revner.

Vores kunde har forespurgt håndværkeren om en billigere løsning, og håndværkeren har oplyst, at det vil være en lidt billigere løsning at reparere hver enkelt revne, men resultatet vil blive dårligt både hvad angår kvalitet og udseende.

Vi har accepteret, at dække de gennemgående revner, der har betydning for facadens bestående, og disse kan sagtens repareres ved, at facaderne får samme behandling, som der tidligere er lavet.

At vores kunde ønsker en anden og mere holdbar løsning kan vi sagtens forstå, men der er ifølge vores taksator tale om en klar forbedring af facaderne, da disse vil have en meget længere og bedre holdbarhed, end før."

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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, revnedannelser, 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.

4. Hvad dækker ejerskifteforsikringen ikke
4.1
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.
…
8. Anmeldelse af skade og/eller andre fysiske forhold
…
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."

Nævnet udtaler:

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at reparation i videre omfang, end selskabet har tilbudt, vil medføre en forbedring, der ikke er dækning for på forsikringen. Efter de gældende forsikringsbetingelser kan nævnet herefter ikke pålægge selskabet at udbetale yderligere erstatning.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann