853/10

Den 18. oktober 2010 blev i sag nr. 77.462:

xxxxxx xxxxxx
xxxxxxxxxx xx
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, at selskabet har afvist at yde forsikringsdækning over ejerskifteforsikringen i anledning af en anmeldt værdiforringelse.

Selskabet har over villaforsikringen forligt sagen til fuld og endelig afgørelse med udbetaling af 1.300.000 kr., men har afvist dækning over ejerskifteforsikringen med henvisning til, at det anmeldte forhold ikke berettiger til erstatning for værdiforringelse, ligesom selskabet ikke finder, at forsikringsbetingelsernes skadebegreb er opfyldt.

Ejendommen, der er opført i 1923, er i tilstandsrapporten beskrevet som en grundmuret pudset bindingsværksbygning i 1 etage med udnyttet tagetage og delvis kælder. Ejendommen blev overtaget af klageren den 1/12 2000 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet den 20/7 2000.

Af tilstandsrapporten fremgik bl.a.:

"**Karakterskala:**
IB: Ingen bemærkninger
K0: Kosmetiske skader
K1: Mindre alvorlige skader
K2: Alvorlige skader

> K3: Kritiske skader
> UN: Bør undersøges nærmere
> Det kan være en alvorlig skade; derfor bør art, omfang og konsekvenser altid afklares."

I forbindelse med opførelse af en tilbygning i 2008 blev facaden åbnet, hvorved det blev konstateret, at huset ikke var et bindingsværkshus opmuret med halvsten. Det viste sig derimod at være et pudset træhus, og at trækonstruktionen havde betydelige skader grundet råd- og svampeangreb. Råd- og svampeskaden blev anmeldt til villaforsikringen i samme selskab, og efter det oplyste i sagen blev der indgået forlig herom på 1.300.000 kr. til fuld og endelig afgørelse.

Grundet de nye oplysninger om konstruktionen slettede selskabet råd- og insektdækningen i marts 2008.

Klageren har fundet, at selskabets sletning af råd- og insektdækningen er dokumentation for, at ejendommen er værdiforringet. Selskabet er uenig i dette synspunkt, hvorfor klageren har indbragt klage til nævnet den 14/12 2009 med påstand om, at selskabet anerkender, at ejerskifteforsikringen skal dække værdiforringelse og betale kontant erstatning. Til støtte for sit krav har han bl.a. i supplerende redegørelse anført:

> "Tryg afviser den 10. juli 2008 (bilag …) at yde erstatning for værditab med begrundelsen, at forkerte materialeoplysninger ikke udgør en skade. Dette begrundes med henvisning Ankenævn sag nr. 52.524.
>
> Vi er uenige i denne interpretation, idet Ankenævnet i den omtalte sag udtaler: 'At en bygningsdel består at et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten kan efter omstændighederne godt udgøre en skade i ejerskifteforsikrings forstand. Dog kræves det, at forholdet nedsætter bygningens værdi...' (sag nr. 52.524, side 3). Med opsigelsen af råd- og svampeforsikringen har Tryg selv skaffet dokumentation for værdiforringelsen, idet vi som ejere skulle bære en større risiko i tilfælde af nye svamp- og insektangreb og i det at salgsværdien af huset er mindre på grund af de nye oplysninger om husets konstruktion.
>
> Dette meddeles Tryg den 30. juli 2009 (bilag …). Tryg meddeler den 11. august 2008 (bilag …), at de ikke anerkender skaden - delvis fordi 'når svampeskaden er udbedret, er der ikke nærliggende risiko for skade'. Tryg's villaforsikring har efterfølgende trukket deres tilsagn om at betale for nye vægge og forliget i denne sag er indgået med afsæt i reparation af væggene. Dermed løser villaforsikring ikke problemet med værdiforringelse. …
>
> Vi mener, at:
> - Ankenævnet i sag nr. 52.524 angiver at forkerte materialeoplysninger *kan* udgøre en skade under ejerskifteforsikring;

- Værditabet er dokumenteret ved Tryg's opsigelse af forsikringen. Vi som ejere skal dermed bære risikoen for eventuelle skader, da pudsede træhuse ikke kan forsikres i Danmark. Derudover kan vi kun sælge vores hus for en betydelig mindre pris.

- Tryg bør anerkende dækning af skaden under ejerskifteforsikringen og udbetale en kontant erstatning som kompensation for værditab. På grunden af de mange problemer med huset har vi valgt at bygge et nyt hus, men denne beslutning stiller ikke Tryg frit for at anerkende skaden og betale erstatning."

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 21/1 2010 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

"Når vi opsiger råd-, insekt- og svampedækningen på en villaforsikring er det fordi vi generelt ikke tegner denne dækning for pudsede træhuse.

Vi må således fastholde, at det anmeldte forhold ikke berettiger til erstatning for værdiforringelse. Samtidig skal vi bemærke, at ejerskifteforsikringens dækningsomfang tager udgangspunkt i forholdene på overtagelsestidspunktet jf. pkt. 3 i forsikringsbetingelserne.

Huset er som sagt et pudset træhus, hvilket ikke er beskrevet i tilstandsrapporten. Hertil skal vi bemærke, at en bygningsdel, der består af et helt andet materiale end beskrevet i tilstandsrapporten, efter omstændighederne kan udgøre en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Dog kræves det, at forholdet nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed efter dens formål af nævneværdigt omfang, eller at forholdet giver nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med forebyggende foranstaltninger.

Der er tale om et hus fra 1923, og som er opført efter gældende byggeskik på opførelsestidspunktet. Huset afviger ikke fra andre tilsvarende huse af samme alder og vedligeholdelsesmæssig stand. Det er normalt, at der opstår råd- og svampeskader i pudsede træhuse med denne alder.

Vi skal således præcisere, at det uanset oplysningerne i tilstandsrapporten er en forudsætning for forsikringsdækning, at ejerskifteforsikringens skadebegreb er opfyldt, hvilket ikke er tilfældet i nærværende sag.

Der er ikke konstateret forhold, der ikke er forventelig i et pudset træhus fra 1923. Det ændrer ikke noget, at der er konstateret råd- og svampeskader i trækonstruktionen, idet det er normalt og naturligt, at der opstår råd- og svamp i et pudset træhus, der er ca. 85 år gammelt.

Endvidere skal vi afvise, at det har nogen betydning for nærværende sag, at vi efter anmeldelse af råd- og svampeskade på villaforsikringen har opsagt dækningen på villaforsikringen i overensstemmelse med forsikringsbetingelserne herfor.

Til orientering kan vi oplyse, at vi i forbindelse med behandling af skaden på villaforsikringen, har indgået forlig med vores kunde om erstatning for den anmeldte råd- og svampeskade på i alt 1.300.000 kr. til fuld og endelig afgørelse jf. vores brev af 18. maj 2009. Vores kunde har valgt at rive huset ned, og er ved at opføre et nyt hus."

Der har efterfølgende været ført nogen korrespondance mellem parterne, men der er ikke fremkommet nyt herunder.

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.
…
5.5
Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, samt forhold, som er dækket af en anden forsikring.
…
7. Hvorledes beregnes erstatningen?
Det samlede erstatningsbeløb, som udbetales, kan ikke overstige den kontante købesum for ejendommen med fradrag af den offentligt fastsatte grundværdi ved forsikringens ikrafttræden.

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:
Indledningsvis bemærker nævnet, at det påhviler forsikringstageren at godtgøre sit krav.

Efter sin gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren ved det indgåede forlig på 1.300.000 kr. over villaforsikringen er blevet kompenseret for den anmeldte skade på ejendommen. At svampe- og insektdækning er opsagt kan efter nævnets opfattelse ikke anses for en dækningsberettigende skade.

Det, som klageren i øvrigt har anført, ændrer ikke herved, hvorfor

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand