694/04

Den 6. september 2004 blev i sag nr. 60.865:

xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxx xx
xxxx xxxxx x

mod

PLUS Forsikring A/S
under konkurs
v/Tryg Forsikring A/S
Klausdalsbrovej 601
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

Forsikringstageren, der i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring i Plus Forsikring A/S under konkurs ved Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse anmeldte skader på ejendommen.

Klageren påstår selskabet tilpligtet at yde erstatning for udbedring af utæt murkrone, utætte tagpapbelægninger samt svamp i loftplader.

Selskabet har afvist at yde erstatning under henvisning til, at de anmeldte forhold er bagatelagtige.

Klageren har i skrivelse af 9/10 2002 til selskabet anført:

"at de elastiske fuger tillader vand at sive ind langs muren og det/der derfor

- drypper ned i/ved ydermuren i soveværelset ved regnvejr
- er svamp på loftspladerne/ved væggene at se med det blotte øje fra loftslugerne i begge gavle
- er målt > 30 % fugt/vand i et af tagspærene

…
'Vores' bygningssagkyndige mener, at det er de ulovligt udførte fugesamlinger der er årsagen og ydermere, at der er stor sandsynlighed for, at fugtangrebene vil brede sig og hvis vi derfor ikke gør noget nu, vil der komme en meget større reparation senere. Derfor bør murkronen repareres. Policens pkt. 9. 1 afsnit 3 og pkt. 10 afsnit 6, sidste sætning.

…
Et andet område er taget, der dels er utæt og dels ikke er korrekt lagt omkring solfangerens fastgørelsesstivere og hvor der er to deciderede huller i taget på redskabsskuret, hvor den underliggende tagplade af samme årsag rådner. Her gælder samme argumentation som under ovenstående punkt og min tvivl gælder i særlig grad, om man kan få repareret et hullet tag,"

Efterfølgende har klageren i klageskrivelsen til nævnet anført:

"… vi fik tilbud fra 3 blikkenslagere angående reparation af murkronen og deres priser var 50.000 – 50.000 og 75.000 kr. Kun det ene af dem på 50.000 bad vi om at få skriftligt, fordi vi efterfølgende var tvunget til at få arbejdet udført.

Der er nu ikke mere fugt på væggene og det spær der tidligere holdt >30 % fugt/vand er nu nede på 16 %, som iflg. den bygningssagkyndige er fuld ud acceptabelt.

Det indikerer måske, at reparationen var nødvendig.

…
Vi har også efterfølgende været tvunget til at få repareret taget og det kostede 13.750 kr. – og har betydet, at taget ikke mere er utæt."

Selskabet har ved skrivelse af 21/11 2003 til nævnet anført:

"I forbindelse med forsikringstagers klage over Plus afvisning af anmeldte forhold, har vores taksator T.B. den 19. september 2003 foretaget besigtigelse sammen med J.H.-S. [klageren].

Vedr. murkroner:
Ved besigtigelsen var der etableret nye afdækninger i falsede zinkplader hele vejen rundt incl. mur ved carport.

Forsikringstager har derved valgt en totalændring af murkronernes afslutning fra beton til zink.

På opførelsestidspunktet var det sædvanligt at afslutte murkroner med zinkvandnæser og overliggende betonblokke. Mellem vandnæser og betonblokke lægges en elastisk fuge, ligesom der tilsvarende fuges endevis mellem blikkene. Ifølge det oplyste var murkronerne udført på den måde.

Der er således ikke tale om forkert udførte murkroner som anført af forsikringstager, men om en almindelig brugt konstruktionsmetode på opførelsestidspunktet.

Konstruktionen med bløde fuger kræver megen vedligeholdelse, og levetiden for bløde fuger svarer ikke til murværk i almindelighed, men udgør maksimalt 20 år.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres tegn på fugtudslag ved sammenskæring mellem væg og loft, hvilket indikerer at der har været utætheder ved murkronerne.

Ved besigtigelsen kunne det ikke konstateres om fugerne har været skiftet, da forsikringstager har etableret nye afdækninger, men det er nærliggende at antage at det er de oprindelige fuger fra opførelsestidspunktet som er blevet utætte, hvilket ikke er unaturligt da fugernes sædvanlige levetid er udløbet. Ejendommen er fra 1978.

T.B. har fra H. Fugeforretning fået oplyst at en udskæring og genfugning af de elastiske fuger (ca. 125 m) koster 75,00 kr. pr. løbende meter incl. stillads, svarende til 9375,00 kr. ved omfugning af hele ejendommen.

På baggrund af at F.F. efter sin besigtigelse af forholdet i efteråret 2002 har vurderet at de elastiske fuger muligvis har sluppet lidt ved betonen, er det overvejende sandsynligt at en partiel reparation kunne være udført for et beløb under selvrisikoen på 5.000,00 kr. som gælder ved enhver skade.

Vi skal venligst henvise til forsikringsbetingelsernes § 10, heraf fremgår det bl.a. at forsikringen ikke dækker forhold, der alene består i udløb af bygningsdelens, konstruktionens eller materialets sædvanlige levetid.

Da de elastiske fugers sædvanlige levetid er udløbet, finder vi at forsikringsbetingelsernes § 10 kan finde anvendelse, hvorfor udgiften til etablering af nye fuger ikke kan anerkendes.

Vi skal tillige henvise til forsikringsbetingelsernes § 14.1.1 hvoraf der bl.a. fremgår at såfremt det skaderamte på grund af slid og ælde er forringet med mere end 30% i forhold til nyværdi kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Såfremt Ankenævnet ikke er enig i at fugernes levetid er udløbet, skal vi gøre gældende, at fugerne var værdiforringet på grund af slid og alder med 50 til 80%.

Med udgangspunkt i en værdiforringelse på 50% og en udgift til omfugning på i alt 9.375,00 kr. vil erstatning ikke overstige selvrisikobeløbet på 5.000,00 kr. som gælder ved enhver skade, hvorfor en eventuel erstatning ikke vil overstige selvrisikoen på 5.000,00 kr.

Vedr. utætte tagpapbelægninger.
Ved T.B.'s besigtigelse kunne der registreres reparationer omkring gennembrydning for ventilationsrør under solfangeren, omkring 2 tagvinduer og samtidigt er udhustaget fornyet. Det har således ikke været muligt at besigtige skaderne.

Ved besigtigelsen oplyste forsikringstager at udgiften den samlede tagreparation har udgjort ca. 13.000,00 kr.

l betragtning af at den væsentligste del af udgiften til reparation af tagbelægningen påhviler udskiftningen af tagpappen på udhuset, vurderes det, at andel af udgiften til reparation omkring henholdsvis gennembrydning for ventilationsrør og omkring ovenlysvinduer ikke overstiger selvrisikobeløbet på 5.000,00 kr.

Vedr. Svamp i loftplader.
Ved T.B.'s besigtigelse kunne der ikke konstateres svamp i loftspladerne ved loftsluge, men alene udtørrede skjolder med udtræk af hvide salte.

Der foreligger således ikke nogen skade.

Generelt er T.B.'s vurdering, at de anmeldte forhold er udtryk for almindelig slitage på bygningen og udbedring af forholdene må anses for almindelig vedligeholdelse, hvilket også er det der har været årsagen til at Plus har afvist forholdene på baggrund af F.F.'s observationer ved besigtigelsen i efteråret 2002."

Nævnet har fået forevist fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:
"14. Hvorledes beregnes erstatningen
14.1 Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse
14.1.1.
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 nyværdi kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse."

Nævnet udtaler:
Ad murkronen:
Nævnet lægger til grund, at murkronen var opført i overensstemmelse med almindelig brugt konstruktionsmåde på opførelsestidspunktet. Nævnet finder det endvidere godtgjort, at de bløde fuger var værdiforringet med minimum 50 %, således at en erstatning ikke vil overstige selvrisikobeløbet, der udgør 5.000 kr.

Ad utætte tagpapbelægninger:

Nævnet finder ikke grundlag for at kritisere, at selskabet har vurderet, at dets andel af den samlede reparationsudgift ikke overstiger selvrisikobeløbet. Nævnet kan således ikke kritisere, at selskabet har afvist at yde erstatning for den utætte tagpapbelægning.

Ad svampeskader i loftplader:

Selskabets taksator kunne ved sin besigtigelse ikke konstatere svamp i loftpladerne, hvorfor nævnet ikke kan kritisere selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning herfor.

Idet nævnet forudsætter, at selvrisikoen for skade på murkronen og tagpappet afskrives,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann