727/05

Den 27. juni 2005 blev i sag nr. 65.192:

xxxxx xxxxxxxxxxxx
xxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
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 udvidet ejerskifteforsikring i Topdanmark Forsikring A/S, klager dels over størrelsen af den af selskabet udbetalte erstatning i forbindelse med en anerkendt skade på en altan, dels over, at selskabet har afvist at dække udgifterne i forbindelse med udskiftning af en vinduesoverligger.

w

Selskabet har i forbindelse med den anerkendte skade på altanen foretaget en afskrivning på 50 % under henvisning til slid og ælde. Vedrørende vinduesoverliggeren har selskabet afvist at udbetale erstatning under henvisning til, at der ikke foreligger en dækningsberettigende skade i forsikringsbetingelsernes forstand.

Af tilstandsrapporten af 12/5 2003 fremgår bl.a.:

"**Registrering af bygningens tilstand**

Bygn:	**Bygningsdel:**	**Karakter:**	**Note:**	**Bemærkninger:**
…				
A	3.0 Yder- og indervægge	K1	1	Pudsede flader har stedvis revner og lokale områder med løst pudslag.
…				
	3.4 Altaner	K1	2	Der er revner i altanpladen og træværk ved brystning om altan er nedbrudt.
…				

Den bygningssagkyndiges noter i forbindelse med vurdering af og skøn over skadeårsager og konstruktioner

Note:	Bygn.:	Bygningsdel:	Årsager / kommentar:
…			
1	A	3.1 Facader/gavle	Der må forventes behov for løbende udbedringer og fornyet overfladebehandling af pudsede facader
2	A	3.4 Altaner	Altanplade bør repareres for at forhindre hurtig nedbrydning og svigt i altanplade. Der er ingen tegn på gennemsivning.
…			

Karakterskala:

…

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.)"

Af sælgerens oplysninger i tilstandsrapporten fremgår det bl.a., at der ikke i de 21 ½ år, hun har beboet huset, har været foretaget reparationer efter fugt- eller rådskader.

Af SundhedsAttesten fremgår bl.a.:

"**2. Samlet konklusion vedrørende ejendommens vedligeholdelsesstand**

…

✓ Vedligeholdelsesstanden er mindre god. Der er reparations- og vedligeholdelsesarbejder, som skal udføres, førend almindelig vedligeholdelse er tilstrækkelig."

Huset er opført i 1912.

Det fremgår af sagen, at klageren i december 2003 - et par måneder efter overtagelsen - konstaterede vandindtrængning gennem havestuens loft, hvilket blev anmeldt til selskabet. Af en udtalelse af 22/12 2003 fra ingeniørfirmaet S. A/S fremgår bl.a.:

"Vedrørende vinduesoverligger mod øst kunne følgende konstateres.

1 Overligger INP 140 er angrebet af rust.

2 Puds revnet og flere steder skubbet ud.

3 Stålprofil er ikke ompudset med tilstrækkeligt tykt lag til at kunne forhindre korrosion. Underflanchen er ikke pudset, men blot malerbehandlet sammen med mur.

Ovenstående bevirker at stålprofilets levetid vil være stærkt begrænset, ikke mindst den kystnære beliggenhed taget i betragtning.

Afventning af udskiftningen ville blot have medført øgede omkostninger i forbindelse med øgede skader på murværk og i forbindelse med indvendige reparationer efter midlertidige afstivninger under udskiftningen.

Ovenstående punkter taget i betragtning har vi herfra anbefalet udskiftningen foretaget i forbindelse med øvrige murerarbejder."

Vinduesoverliggeren blev efterfølgende udskiftet, og selskabets taksator foretog en besigtigelse af denne. Taksatoren forelagde tillige en række billeder for ingeniørfirmaet S., der i e-mail af 7/1 2004 anførte, at der ikke kunne ses korrosion, der medførte en nævneværdig svækkelse af stålbjælken.

På den baggrund afviste selskabet i skrivelse af 7/1 2004 til klageren det anmeldte forhold, idet der efter selskabets opfattelse ikke var tale om en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. Selskabet henviste til, at rustangrebet alene kunne karakteriseres som overfladerust uden nævneværdig svækkelse af bjælkens bæreevne. Såvel bjælkekrop som bjælkeflanger var intakte.

Efterfølgende konstaterede klageren en fejl i betondæk over havestuen og konsulterede i den forbindelse ingeniørfirmaet S. A/S, der i samarbejde med murermesterfirmaet P.N. ApS udarbejdede et tilbud på 136.900 kr. inkl. moms på udbedring af skaden.

Selskabets taksator har i intern rapport af 28/1 2004 beskrevet skadens omfang således:

"Der er registreret nedbrydning af det eksisterende altandæk mellem udestuen og den overliggende altan på 1. sal. Denne skade er konstateret efter nedtagning af et listeloft med overliggende isolering efter at nedbør/kondens er trukket gennem loftet."

I skrivelse af 2/2 2004 til klageren anerkendte selskabet skaden på altandækket og meddelte samtidig, at der blev foretaget en afskrivning på 50 % som følge af slid og ælde, idet der - efter selskabets opfattelse - var tale om en værdiforringelse med mere end 30 % i forhold til nyværdien. Selskabet udbetalte således 68.450 kr. i erstatning til klageren.

Den samlede reparation viste sig efterfølgende at komme til at koste 166.100 kr., hvorfor selskabet ved skrivelse af 10/8 2004 til klageren yderligere udbetalte 14.600 kr. i erstatning, idet selskabet tidligere havde anerkendt at ville betale 50 % af udgiften for reparationen af altandækket.

I skrivelse af 13/8 2004 meddelte klageren, at hun ikke kunne acceptere selskabets erstatningsopgørelse, idet hun bl.a. henviste til, at hverken hun eller den bygningssagkyndige vurderede altandækket særlig ældet.

Selskabet fastholdt sin afgørelse i skrivelse af 19/8 2004 til klageren, hvor selskabet bl.a. henviste til ankenævnskendelserne nr. 60.433, 61.103 og 61.728.

I skrivelse af 19/10 2004 til selskabet meddelte klageren, at der var sammenhæng mellem skaderne på altandækket og vinduesoverliggeren. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"P.g.a. revnedannelser og puds, der flere steder blev skubbet ud omkring det store vindue i havestuen, undersøgte vi vinduesoverliggeren nærmere.

Vores Rådgivende Ingeniørfirma, S. fandt frem til, at årsagen til revnedannelserne var rustangreb af denne stålbjælke. Da stålbjælken blev frilagt, viste det sig, at pudslaget på stålbjælken var alt for tyndt. Det kunne ikke beskytte stålet tilstrækkeligt til at forhindre korrosion. Faktisk var der slet ikke puds på den underste del af stålbjælken, der blot var malet sammen med muren.

Vores Rådgivende Ingeniørfirma, S. angav, at eneste effektive måde at stoppe revnedannelserne på, var at udskifte denne rustne stålbjælke med en galvaniseret stålbjælke med større bæreevne. Der var mistanke om underdimensionering, men da konstruktion og materialer ikke var kendt, kunne der vanskeligt foretages egentlige beregninger. Denne vinduesoverligger spiller en væsentlig rolle som understøtning af balkon og tegltag.

Vi anmeldte skaden til ejerskifteforsikringen, men Topdanmark afviste den med henvisning til, at der ikke var nævneværdig svækkelse af stålbjælkens bæreevne.

Ud over stålbjælkens ubeskyttede beliggenhed med korrosion af vejr og vind til følge samt mistanke om underdimensionering, ser vi nu en tredje årsag til problemerne med denne stålbjælke: Rusttæring indefra p.g.a. opfugtning af altandækket."

Klageren har herefter indbragt sagen for nævnet, hvor hun gør gældende, at selskabet skal udbetale fuld nyværdierstatning for skaden på altanen, idet hun bl.a. henviser til, at årsagen til skaden skal findes i fejlkonstruktioner. Hun henviser bl.a. til, at der var tale om en fugtskade, der havde udviklet sig over lang tid. Der var råd i de bjælker, der bar efterisoleringen. Betonen var nedbrudt og smuldrede, og der var tillige rusttæring i de understøttende stålbjælker. Klageren mener, at skaden var skjult, og at det reelle skadesomfang ikke på nogen måde er anmærket i tilstandsrapporten, hvorfor hun ikke har haft nogen mulighed for at tage forholdet i betragtning ved købet. Endvidere henviser hun til, at forholdene vedrørende altanpladen er misvisende beskrevet i tilstandsrapporten. Samtidig gør hun opmærksom på, at kondensudvikling har været årsag til en ikke ubetydelig del af nedbrydningsprocessen. Fugtspærren var placeret på den kolde side af efterisoleringen, hvilket, ifølge klageren, er en klar bygningsmæssig konstruktionsfejl. Ud fra de anvendte materialer vurderede klageren, at efterisoleringen var udført omkring 1980, men konstruktionen var allerede stærkt nedbrudt, hvilket ikke kan være forventeligt efter kun 23-24 år.

Af klageskrivelsen fremgår videre:

"Der er hverken i Tilstandsrapport, Sundhedsattest eller Forsikringspolice taget forbehold for altandæks / havestuelofts levetid. Så vidt vi ved, findes der ikke levetids-

tabeller for en balkon som vores, men både vi og vores Rådgivende Ingeniørfirma S. havde vurderet, at den havde lang levetid endnu, når blot revnerne i terrassobelægningen blev repareret som anbefalet i Tilstandsrapporten. Om havestuen/balkonen er opført i 1912 eller senere, har vi ingen dokumentation for, og Bygningsinspektoratet kan ikke hjælpe."

Klageren har endvidere gentaget sine bemærkninger anført i skrivelsen af 19/10 2004.

Selskabet har i skrivelse af 12/11 2004 til nævnet bl.a. anført, at det er selskabets opfattelse, at altanen er fra husets opførelsesår i 1912, hvorfor selskabet på baggrund heraf og en konkret vurdering foretaget af skadekonsulenten, har nedskrevet erstatningsbeløbet med 50 %. Selskabet har videre anført, at forholdet samtidig delvist er omtalt i tilstandsrapporten med karakteren K1, men her har selskabet skønnet, at forholdet trods alt går ud over, hvad klageren kunne forvente, selv om huset er 90 år gammelt. Med hensyn til rådskaden i brystning om altan bemærker selskabet, at dette forhold ligeledes er omtalt i tilstandsrapporten, men også her har selskabet valgt at dække reparation af dette med 50 %. Vedrørende klagerens krav om udskiftning af vinduesoverligger over stuevindue mod øst har selskabet fastholdt sin afgørelse. Samtidig har selskabet afvist, at der skulle være sammenhæng mellem revnedannelserne og den udskiftede bjælke. Endvidere har selskabet henvist til oplysningerne i tilstandsrapporten. Videre har selskabet anført, at det er irrelevant, hvilke krav man stiller til pudslag på nuværende tidspunkt. Huset er opført i 1912, og konstruktionen med tyndt pudslag var på dette tidspunkt gængs byggemetode. Selskabet finder, at der ikke var tale om en skade, og der var heller ikke nærliggende risiko for skade, da klageren udskiftede vinduesoverliggeren. Af skrivelsen fremgår videre:

"Vi mener ikke, at der er nogen sammenhæng overhovedet mellem skaden på altandækket og den udskiftede overligger. Vinduesoverliggeren er placeret lige over vinduet og med stor afstand til altandækket/loftet.

I den anledning finder vi grund til at bemærke, at det er sikrede, der skal bevise/sandsynliggøre, at der er tale om en dækningsberettiget skade.

Klager skriver endvidere omkring kondensdannelse mellem betondæk på altan og det nedsænkede loft i havestuen. Uanset om fugtspærren måtte være oplagt forkert, har det jo ingen indflydelse på selve betondækket og altanbrystningen, da nedbrydningen af betondækket og altanbrystningen er sket oppefra som følge af revnedannelserne. Forholdet er som omtalt beskrevet i tilstandsrapporten.

En eventuel kondensdannelse med efterfølgende dryp vil forvolde vandskade på loftet, hvilket der ikke har været tale om. Der er ikke registreret vandskade på loftet."

Endelig har selskabet henvist til ankenævnskendelse nr. 60.265 der omhandler afskrivning på utætheder ved en altan.

Parterne har herefter ført yderligere korrespondance.

Nævnet er forelagt de fotos, der er vedlagt sagen.

Forsikringsbetingelserne indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

"**4 Hvilke skader dækker forsikringen**

A Forsikringen dækker skader/skaderisici, som var til stede, da sikrede overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes senest 3 måneder efter forsikringstidens udløb.

B Forsikringen dækker udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på det forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

5 Hvilke skader dækkes ikke

A Forhold, der 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 sikrede ikke på grundlag af rapporten har haft mulighed for at tage forholdets reelle karakter, omfang eller betydning i betragtning.

…

7 Erstatningsopgørelse

A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

...

Er det beskadigede 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:

Nævnet bemærker, at det af de ovenfor gengivne forsikringsbetingelser fremgår, at erstatningen fastsættes under hensyn til værdiforringelsen, såfremt en skaderamt bygningsdel på grund af slid og ælde er værdiforringet med mere end 30 %.

Efter sin gennemgang af sagen, herunder oplysningerne om husets alder, finder nævnet det godtgjort, at det beskadigede altandæk var i en sådan stand, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning som sket.

Nævnet finder endvidere at kunne lægge til grund, at vinduesoverliggeren kun var angrebet af overfladerust, hvorfor forholdet derfor ikke kan anses for en skade i forsikringsbetingelsernes forstand. At overliggeren er placeret yderligt og kun dækket af et tyndt lag puds udgør efter nævnets opfattelse heller ikke en skade.

Herefter, og idet nævnet i øvrigt finder at kunne lægge til grund, at der ikke er sammenhæng mellem de to anmeldte forhold,

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann