750/06

Den 12. juni 2006 blev i sag nr. 67.600:

xxxxxx xxxxxx
xxxx xxxxxx xxx xx
xxxx xxxxxxxx

mod

Tryg 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 Tryg Forsikring A/S, klager over selskabets afvisning af at dække en anmeldt skade på den forsikrede ejendoms facade samt over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anerkendt skade på en skorsten.

Selskabet har afvist den anmeldte skade på facaden som dækningsberettigende. Vedrørende skorstenen har selskabet foretaget aldersnedskrivning med 70 %.

Det fremgår af sagen, at den forsikrede ejendom er opført i 1946 og at klageren overtog ejendommen pr. 1/3 2001 på baggrund af en tilstandsrapport udarbejdet 12/9 2000.

Ad skade på skorsten

Den 11/4 2005 anmeldte klageren telefonisk, at der var konstateret skade på ejendommens skorsten. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 4/5 2005 og selskabet meddelte ved skrivelse af 15/6 2005 afslag på dækning. Efter at klageren den 15/7 2005 anmodede selskabet om at revurdere afslaget, blev ejendommen genbesigtiget den 26/7 2005. Efter genbesigtigelsen meddelte selskabet ved skrivelse af 18/8 2005, at forhol-

2. 67.600

det var dækningsberettigende, idet det blev tilkendegivet, at taksatoren vurderede, at skorstene var værdiforringet med 70 %. I skrivelsen dateret 18/8 2005 er erstatningen opgjort således:

"Ejerskifteforsikringen vil erstatte 30 % af udgiften til opmuring af ny skorsten, fratrukket jeres selvrisiko på 10.000 kr. pr. dækningsberettiget skade.

Vi har modtaget tilbud af 8. august 2005 fra Murermester L.C. på nedrivning og opmuring af skorsten til i alt. 26.750 inkl. moms.

Tilbudet kan accepteres.

Ejerskifteforsikringen vil således erstatte 30 % af 26.750 kr. inkl. moms. I alt 8.025 kr.

Idet der gælder en selvrisiko på 10.000 kr. pr. dækningsberettiget skade, vil der ikke komme nogen erstatning til udbetaling. Beløbet på 8.025 kr. vil dog blive fratrukket jeres maksimumselvrisiko på 30.000 kr.

I tilbud af 8. august fra Murermester L.C. er der nævnt Ekstra Vvs-arbejde til zinkinddækning. Dette er ikke dækket af ejerskifteforsikringen, idet skorstenen ikke tidligere har været inddækket med zink, og forsikringen ikke dækker forbedringer af ejendommen."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal dække udgiften fuldt ud, subsidiært at værdiforringelsen fastsættes til mindre end 70 %. Klageren har i skrivelse af 1/9 2005 til nævnet anført:

"Til støtte for den principielle påstand i anken skal følgende anføres:

at skorstenens tilstand bør vurderes som en manglende bygningsdel, idet denne før overtagelsen er blevet repareret fagmæssigt ukorrekt og med for skorstenene uan-

vendelige mursten, og hele sten er blevet erstattet med mørtel eller lignende materiale,

at skorstenen mangler inddækning

at skorstenen også efter forsikringsselskabets opfattelse, herefter har været kosmetisk sminket med henblik på at dække over skaden,

at skorstenen, også efter forsikringsselskabet opfattelse, skal nedrives og genopmures.

Til støtte for den subsidiære påstand i anken skal følgende anføres:
at skorstenen som udgangspunkt er bygget til at kunne tåle aggressivt vejrforhold,

at skorstenen som udgangspunkt ikke kan antages at have ringere levetid end huset,

at skorstenens tilstand derfor ikke skyldes alder og nedslidning, men nødtørftig behandling for at dække over skade,

at en sådan handling ikke bør kunne danne grundlag for, at skaden opgøres på baggrund af alder og nedslidning. Herudover gøres følgende anbringer gældende:

at forsikringsselskabet har påtaget sig forsikring af ejendom opført i 1946, hvilket bør medtages ved vurdering af opgørelse af værdiforringelse,

at forsikringsselskabet må bære ansvaret for, at den bygningssagkyndige, der udarbejdede tilstandsrapporten, ikke har kunnet konstatere fejlen ved skorstenen,

at det ikke bør komme forsikringstager til skade, at selskabet ikke på nuværende kan konstatere, hvorledes skorstenen så ud ved overtagelsen at selskabet mangler at dokumentere, at skorstenen har ringere levetid end huset."

4. 67.600

Klageren har i skrivelse af 14/11 2005 til nævnet endvidere anført:

"Spørgsmålet om inddækning af skorstenen blev rejst af bygningstaksator S.E.K., der specifikt anmodede tilbuddet om reparation udarbejdet inkl. inddækning.

Det kan oplyses, at reparation af skorstenen har fundet sted og efter rådgivning fra murer uden zinkinddækning. Der er derfor ikke rejst krav herom i forbindelse med ankesagen.

Selskabets gentagne påstand om værdiforringelse er baseret på, at skorstene har en begrænset levetid i forhold til huse. Dette afvises, idet det bemærkes, at dette synspunkt ikke på nogen måde er underbygget eller dokumenteret.

Heroverfor står vedlagte litteratur fra bl.a. Statens Byggeforskningsinstitut, Datablad fra BYGERFA og Murerbogen, hvoraf klart fremgår, at skorstene skal bygges af særlige materialer og til aggressivt vejr. Det må antages, at disse vejledninger er tilstrækkelige til at imødegå en utidig nedbrydning af skorstenen.

Da der ikke foreligger faktiske oplysninger om baggrunden for skorstenens tilstand ved overtagelsen, afvises selskabets vurdering om aldersnedbrud som begrundelse for værdinedsættelse."

Endelig har klageren i skrivelse af 4/1 2006 til nævnet anført:

"Det bemærkes også, at nærværende sag ikke handler om hele skorstenen, men udelukkende om den del (ca.5%), der er over tag. Resten af skorstensdelen er intakt og har ikke lidt den overlast af alder, selskabet påberåber sig finder sted, og er som følge heraf heller ikke omfattet af nærværende sag. Ved vurdering af erstatningspligten i denne sag må den samlede bygningsdels tilstand, altså hele skorstenen bedømmes, og ikke blot den skadede del, altså skorstensdelen over tag. Det må have formodningen imod sig at den skadede del af en større og sammenhængende bygningsdel kan udtages og betragtes separat, nar resten af samme bygningsdel er intakt.

5. 67.600

Herudover kan det tilføjes

- at der i sag 60.073 er tale om en stålskorsten, og at selskabet ikke kunne vurdere forholdet, idet udbedring havde fundet sted, før vurdering havde fundet sted
- at der i sag 62.682 er tale om et hus fra 1929 og også handlede om svamp og råd skader.

Nævnets afgørelser i ovennævnte sager er konkrete og udtryk for de til de pågældende sagers tilknyttede forhold og kan ikke antages at have præcedensdannende karakter for generel bedømmelse af skorstenes levetid."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 18/10 2005 til nævnet anført:

"På baggrund af observationerne ved de foretagne besigtigelser vurderes det, at skorstenen er fra 1946, hvor bygningen er opført, og at skorstenen er udført efter sædvanlig byggeskik på daværende tidspunkt.

Vores taksatorer har på baggrund af observationerne ved besigtigelserne vurderet, at skorstenen er værdiforringet med 70%. Vi har ved denne vurdering tillagt det betydning, at skorstenen er fra 1946, og at skorstenen er en meget udsat bygningsdel, der står ubeskyttet mod vind og vejr, samt veksler mellem at være kold og varm. Dette er medvirkende årsager til, at murværk på en skorsten har en begrænset levetid, og således ikke en levetid svarende til selve ejendommen.

…

Vores forsikringstager er ikke tilfreds med dette, og har blandt andet anført, at skorstenen før overtagelsen er repareret fagmæssigt ukorrekt. Vi kan i den forbindelse bemærke, at den tidligere reparation ikke har forringet skorstenen.

Skorstenen må i øvrigt formodes at være nedbrudt af alder allerede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen. Det er dette forhold, der gør, at vi er gået ind i en dækning, men det medfører så også, at vi må fradrage for værdiforringelse."

6. 67.600

Selskabet har endvidere i skrivelse af 16/12 2005 til nævnet anført:

"Den af vores forsikringstager fremlagte litteratur udtaler sig blandt andet om materiale, konstruktionsmåde samt arbejdsudførelse i forbindelse med skorstensmuring, men derimod ikke om skorstenes forventelige levetid.

Vi skal fastholde vores vurdering, hvorefter skorstenen findes værdiforringet med 70 %. Denne vurdering er som tidligere nævnt baseret på skorstenens alder, den udsatte beliggenhed, temperatursvingninger samt de aktuelle forhold konstateret ved besigtigelsen.

Sluttelig bemærkes, at skorstenen på baggrund af de konstaterede forhold må formodes at have været nedbrudt af alder allerede på tidspunktet for overtagelsen af ejendommen, jfr. ligeledes vores brev af 18. oktober 2005.

Vi kan til orientering henvise til vedlagte kendelse nr. 60.073 og 62.682 fra Ankenævnet for Forsikring. I begge kendelser er der tale om skorstene, der har udlevet deres levetid, hvorfor de er undtaget dækning.

Vi kan tilføje, at skaden på skorstenen i nærværende sag anmeldes 4 år efter overtagelsen."

Ad facade

Det fremgår af sagen, at klageren den 19/4 2005 telefonisk anmeldte afskalning af maling på ejendommens træbeklædning. Forholdet er ikke omtalt i tilstandsrapporten.

En taksator fra selskabet besigtigede ejendommen den 4/5 2005 og selskabet meddelte ved skrivelse af 15/6 2005 afslag på dækning. Efter at klageren den 15/7 2005 anmodede selskabet om at revurdere afslaget, blev ejendommen genbesigtiget den 26/7 2005. Efter genbesigtigelsen fastholdt selskabet ved skrivelse af 18/8 2005 afslaget på dækning, idet selskabet bl.a. anførte:

7. 67.600

"Ved begge vores besigtigelser, kunne vores taksator konstatere mindre kosmetiske afskalninger af de malede overflader på begge gavle og øst facade. På nordgavl ses der stadig ingen afskalninger.

Der er fortsat tale om enkelte små steder med afskalninger.

På vest facade er der malet med samme maling, men her er der ikke malet oven på gammel tjæremaling. Der er ligeledes samme typer afskalninger, i lidt større grad, end på de flader der er malet oven på gammel tjæremaling.

Vores taksator S.E.K. har i forbindelse med genbesigtigelsen, kontaktet Teknologisk Institut afdeling for overfladebehandling, N.M., der oplyser at tjærebehandlede overflader, altid på de mest udsatte steder (varme), vil koge op, uanset om der er sket efterfølgende behandlinger med andre produkter og, at der i øvrigt ikke er forøget risiko omkring skimmelsvampeangreb, når træværket er behandlet med et tjærebaseret produkt."

Nævnet har fået forelagt de fremlagte fotografier.

Klageren har over for nævnet gjort gældende, at selskabet skal anerkende forholdet som dækningsberettigende. Klageren har i skrivelse af 1/9 2005 til nævnet anført:

"Forsikringstager er uenig med taksators bedømmelse af omfanget af afskalninger og kan oplyse, at opkogninger finder sted på alle sider og i et omfang, der bedømmes til at være 20 procent af facadearealerne. Hovedsalig sker det på områder, hvor solen ikke har udtørret facaden.

Der nedlægges påstand om:

at manglende mulighed for at opnå garanti på nymaling af facade som følge af tidligere tjærebehandling er et fysisk forhold, der kan nedsætte bygningens værdi og, at selskabet bør anerkende at være erstatningspligtig til at udføre det nødvendige afrens-

8. 67.600

ningsarbejde af facade, således at forsikringstager kan opnå normal garanti på udført malerarbejde.

Til støtte herfor anføres følgende:

at ejendommen i forbindelse med salgsforberedelse er blevet forkert behandlet ved at være blevet overmalet med maling på tjære,

at denne overmaling er førstegangsmaling og sket direkte på tjære,

at dette nu er blevet synligt,

at dette medfører, at malermester har afvist at kunne give almindelig garanti på tilbudt malerarbejde.

at uanset forholdet muligvis ikke vil give anledning til øget risiko for skimmel/svampe-risiko må skaden behandles i forbindelse med fremtidig vedligeholdelse,

at husets værdi må antages at være forringet med samme beløb, som en afrensning vil koste."

Selskabet har over for nævnet fastholdt sin afgørelse. Selskabet har til støtte herfor i skrivelse af 18/10 2005 til nævnet anført:

"For så vidt angår ejendommens træbeklædning, har vi ved de foretagne besigtigelser konstateret, at, der på begge gavle samt på østfacaden er malet oven på gammel tjæremaling. For så vidt angår vestfacaden, er denne ikke påført tjæremaling under malingen.

Det er oplyst, at ejendommen i år 2000 er malet med en Cuprinolmaling af tidligere ejer, hvorfor malerbehandlingen på nuværende tidspunkt er 5 år gammel. Den forventelige levetid for en malerbehandling er omkring 5 - 10 år.

9. 67.600

Det kunne ved besigtigelsen konstateres, at der enkelte steder er små afskalninger i malingen, både på østfacaden, hvor underlaget er tjæremaling, og på vestfacaden, hvor der ikke er påført tjæremaling. Vi vedlægger til orientering kopi af fotografier af den malerbehandlede træbeklædning. Efter vores opfattelse er vestfacaden ikke bedre end de øvrige facader, hvor der er tjæremaling under.

…

Der findes ved begge de foretagne besigtigelser ikke at være konstateret en skade eller forhold, der giver nærliggende risiko for skader. Tværtimod findes malerbehandlingen af ejendommens træfacader at være i fin stand, henset til at den på nuværende tidspunkt er 5 år gammel. På denne baggrund er forholdet afvist som dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen.

Vores forsikringstager har oplyst, at det ikke er muligt at opnå garanti for nymaling af facaden grundet den underliggende tjærebehandling. I samme forbindelse har vores forsikringstager indsendt et tilbud på malerarbejde fra S. Malerservice, hvoraf fremgår, at træværket skal totalt afrenses, hvis der skal ydes garanti på en malerbehandling.

Ovennævnte forhold giver os ikke anledning til at fravige vores opfattelse af sagen. Således er en manglende mulighed for at opnå garanti ikke et forhold der er dækningsberettiget på ejerskifteforsikringen. Det bemærkes i tilslutning hertil, at vores forsikringstager ikke har erhvervet ejendommen med garanti på malerbehandlingen, hvorfor der ikke kan være en forventning om, at dette nødvendigvis kan opnås i fremtiden."

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.

10. 67.600

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.

…

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."

Nævnet udtaler:

Selskabet har i de ovenfor gengivne forsikringsbetingelsers punkt 7 hjemmel til at foretage fradrag for værdiforringelse, hvis det kan godtgøres, at det beskadigede på grund af slid og ælde er værdiforringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien. Efter bygningstaksatorens besigtigelse og oplysningerne om skorstenens alder finder nævnet, at selskabet har godtgjort, at skorstenen er værdiforringet med de angivne 70 %. Nævnet kan derfor ikke kritisere størrelsen af den af selskabet tilbudte erstatning for skorstenen.

Vedrørende facaderne finder nævnet, at der ikke er tale om en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

11. 67.600

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen