800/08

Den 7. juli 2008 blev i sag nr. 72.956:

xxxxxxx xxxxxxx xx
xxxx xxxxxxxx
xxxx xxxxxxxx xx
xxxx xxxxx

mod

Topdanmark Forsikring A/S
Borupvang 4
2750 Ballerup

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstagerne, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse i forbindelse med en anmeldt skade på ejendommens ene skorsten.

Selskabet har tilbud at dække 20 % af udgifterne til udskiftning af skorstenen under henvisning til værdiforringelse for slid og ælde.

Selskabet har i skrivelse af 21/12 2007 over for nævnet nærmere redegjort for sagens faktiske omstændigheder og selskabets indstilling således:

"**Der er tegnet ejerskifteforsikring hos os**
Vores kunder har tegnet en ejerskifteforsikring hos os, som er trådt i kraft den 6. august 2003.

For forsikringen gælder vilkår 13-U, og der er en selvrisiko på kr. 10.000 pr. skade.

Huset er fra 1938.

Hvad drejer sagen sig om?
Vores kunder anmelder den 23. juli 2007, at der er revnedannelser flere steder i deres skorsten på hovedbygningen, herunder at der er pudslag der er faldet af, og at der er revner i afdækningen, som vores kundes murer skønner er flere år gamle.

Der er tale om den sydlige af vores kunders to skorstene.

Skadekonsulenten besigtigede ejendommen den 28. juli 2006, og kan konstatere, at der er tale om en fuldmuret skorsten med isokern, og skorstenen er pudset efter opførelsen, formentlig for 15-20 år siden.

Pudsen går ud over zinkinddækningen, og skadekonsulenten kan konstatere, at pudsen flere steder er hul og er slået fra, og at der som følge af revnen er trængt vand ned mellem mursten og puds, hvilket har medført at frost har fået pudsen til at slå fra.

Vi har først afvist skaden, da forholdet dels er en følge af de revner i forskallingen der er nævnt i tilstandsrapporten, og dels fordi forholdet er væsentligt forværret da vores kunder ikke i de tre år der er gået efter overtagelsen, har udbedret de revner der var til stede ved overtagelsen. Endelig adskiller skorstenen sig ikke fra andre skorstene af den konkrete alder og konstruktion.

Derfor har vi først afvist skaden, men efter drøftelser med vores kunder og mureren har vi efterfølgende ladet tvivlen komme sikrede til gode og anerkendt forholdet.

Klagesagen handler derfor alene om erstatningsopgørelsen, herunder om hvorvidt vi med rette kan udbedre skaden ved reparation, se vilkårenes pkt. 7A

Udbedring består ifølge skadekonsulenten i, at skorstensafdækningen bør udskiftes, puds afhugges og skorsten ompudses.

Skadekonsulenten har telefonisk fået oplyst af en murer, at udbedring inklusive stillads beløber sig til kr. 13.000 + moms, eller i alt kr. 16.250,00, hvilket vi har tilbudt vores kunder, dog med fradrag af selvrisiko, se vilkårenes pkt. 7A, 1. afsnit

Hvad står der i vilkårene om udbedring ved reparation?
Skaden opgøres til det beløb det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme byggested.

Det er vores opfattelse, at vi med rette har afgjort, at skaden skal udbedres ved reparation, se AK 67.526, og at vores kunde ikke har godtgjort, at udbedring ved reparation ikke vil være tilstrækkelig, se AK 62.642.

Bemærkningerne om, at skorstenen skal ses som et hele, og at vi derfor ikke kan behandle den af skorstenen, der befinder sig udenfor som sin egen skade, kan ikke føre til et andet resultat, da der i sagens natur ikke kan eller skal ske udbedring af bygningsdele, som ikke fejler noget, se berigelsesforbuddet i Fal. §§ 37 og 39.

Vores kunder kan ikke acceptere vores opgørelse
Vores kunder vender efterfølgende tilbage og kræver dels fuld udskiftning og dels at vi frafalder selvrisiko, idet skorstenen ikke er tilstrækkeligt omtalt i tilstandsrapporten.

På denne baggrund genoptager vores skadekonsulent opgørelsen, og han tager nu udgangspunkt i en udskiftning af skorstenen. Da der nu ikke er tale om en reparation, har vi oplyst vores kunde, at en udbedring, der består i udskiftning, vil medføre afskrivning.

Vi har også fastholdt, at vores kunde skal betale selvrisiko uanset udbedringsmetode.

3. 72.956

Hvad står der i vilkårene om afskrivning?
Der står i vilkårenes pkt. 7A, 4. afsnit, at 'Er det beskadigede pga. slid og ælde forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse'.

Vores skadekonsulent har efter en konkret vurdering af skorstenen, sammenholdt med de fremlagte billeder vurderet, at værdiforringelsen pga. slid og ælde er 80 %.

Der har lagt vægt på, at skorstenen er knap 70 år gammel, og at den er pudset samtidig med resten af huset.

Skadekonsulenten har videre lagt vægt på, at pudset skønnes at være udført for 15-20 år siden, og at tilstandsrapporten har 8 konkrete anmærkninger om tilstanden af de pudsede flader på ejendommen, hvorfor vores kunder ikke med rimelighed kan have en forventning om, at pudsen på skorstenen er ny.

Dertil kommer naturligvis, at der er tale om meget udsat miljø, idet ejendommen ligger i første række ud til Østersøen, ligesom skorstenen slides særligt meget, dels fordi den er højt beliggende på ejendommen, og dels fordi den som skorsten har været udsat for røg samt temperatursvingninger.

Vi henviser til den konkrete besigtigelse og levetidstabellerne
Vi henviser også til levetidstabellerne, hvorefter restlevetiden for blank mur i udsat miljø allerede efter 30 år er 20 %, og den konkrete bygningsdel er knap 70 år, hvilket svarer til taksators konkrete vurdering, se AK 68.777 og AK 66.983 om værdiforringelse på grund af slid og ælde.

I forbindelse med klagen til Ankenævnet har vi fået et brev fra den 23. oktober 2007 fra N. Murerforretning - vores kundes murer - der oplyser, at skorstenen - på den del der er over taget - skønnes at være 80 % ødelagt, hvilket verificerer vores skadekonsulents vurdering.

Skadekonsulenten havde fået oplyst en pris på udskiftning af vores kundes murer på kr. 66.288,00 inkl. moms og stillads, og vi har derfor tilbudt vores kunde en erstatning på kr. 66.288,00 med fradrag af 80 % for værdiforringelse, eller således kr. 13.257,60, der med fradrag af selvrisiko kr. 10.000 giver kr. 3.257,60.

Vi har oplyst vores kunde om, at vi betaler erstatning straks efter vi har modtaget faktura på udbedring.

Vi gør opmærksom på, at skadekonsulenten selvfølgelig gerne ville foretage ny besigtigelse, og at besigtigelsen beklageligvis har trukket ud, og at han desværre ikke har nået en ny besigtigelse, før udbedring var indledt. Det er derfor klart, at vores skadekonsulent har tillagt de af vores kunde fremlagt fotos betydelig vægt i vores revurdering af sagen, men de har ikke kunne føre til en anden afgørelse.

Vi fastholder afgørelsen
Efter en ny gennemgang af sagen, må vi desværre fastholde afgørelsen, og fastholder derfor både afskrivningen, se ovenfor og det forhold, at vores kunde skal betale selvrisiko af den anmeldte skade."

Klageren er i skrivelse af 16/1 2008 fremkommet med følgende kommentarer til sagen:

"**Svar på brev fra Ankenævnet for Forsikring af 3. januar 2008 med kommentar til Topdanmark Forsikring A/S svar af 21. december 2007 på vores klage.**
I Topdanmark Forsikring A/S svar af 21. december 2007 skriver de i 9. afsnit side 1:

'*Skadeskonsulenten besigtigede ejendommen den 28. juli 2006, og kan konstatere, at der er tale om en fuldmuret skorsten med isokern, og skorstenen er pudset efter opførelsen, formentlig for 15-20 år siden*'.

Hvornår skorsten er blevet pudset fremgår ikke af nogen dokumenter i forbindelse med vores køb af ejendommen. Af ejendommens data på teknisk forvaltning fremgår, at der er isat isokern i 1957. Om hovedskorstenen er pudset for 15-20 år siden, er ikke skriftligt noteret nogen steder, heller ikke en vurdering som fremgår af husets tilstandsrapport, og må stå for skadeskonsulentens egen regning.

At pudsen går ud over zinkinddækningen på hovedskorstenen, som der også står i svaret fra Topdanmark Forsikring A/S på side 1, tyder netop på, at der efter opførelsen af den oprindelige hovedskorsten, er udført en reparation eller lignende, hvilket indikerer at hovedskorsten formentlig har haft en skjult skade da vi overtog ejendommen.

Vi protesterer herefter mod ordlyden i sidste afsnit af brevet fra Topdanmark Forsikrings A/S side 1:

'*Vi har først afvist skaden, da forholdet dels er en følge af de revner i forskallingen der er nævnt i tilstandsrapporten, og dels fordi forholdet er væsentligt forværret da vores kunder ikke i de tre år der er gået efter overtagelsen, har udbedret de revner der var til stede ved overtagelsen*'.

For det første var forholdet ikke nævnt i tilstandsrapporten, som det fremgår af den korrespondance mellem os og Topdanmark Forsikring A/S, som vi har sendt til Ankenævnet for Forsikring. Den skorsten som eksplicit var nævnt i tilstandsrapporten, var husets skorsten mod nord, som straks blev udbedret af professionelle håndværkere efter vores overtagelse af ejendommen. Alle andre erkendte skader i tilstandsrapporten blev i øvrigt også udbedret af professionelle håndværkere, netop for at sikre ejendommen mod yderligere nedbrud eller ødelæggelse. Netop dette punkt var til diskussion med Topdanmark Forsikring A/S og Topdanmark Forsikring A/S anerkendte at tilstandsrapporten skulle forstås sådan som vi gjorde det og anerkendte forsikringsforholdet.

For det andet, protesterer vi mod beskyldningen om, at vi ikke har udbedret de revner i hovedskorstenen som var til stede ved overtagelsen og derved er skyld i den væsentlige forringelse, der henvises til. De revner og skader under pudslaget, som var i hovedskorstenen på tidspunktet for vores overtagelse af ejendommen, var netop ikke identificerbare for os som lægmænd fra jordniveau og var ej heller nævnt i tilstandsrapporten. De omtalte skader blev først opdaget i sommeren 2006 af henholdsvis skorstensfejer og murer i anden forbindelse. Vi vil derfor ikke acceptere, at udsættes for beskyldninger om, at vi selv er ansvarlige for forværring af nogle skader, vi ikke har haft nogen mulighed for at identificere, og derved handle på.

På side 2 skriver Topdanmark Forsikring A/S, at

'*Bemærkningerne om, at skorstenen skal ses som et hele, og at vi derfor ikke kan behandle den af skorstenen, der befinder sig udenfor som sin egen skade, kan ikke føre til et andet resultat, da der i sagens natur ikke kan eller skal ske udbedring af bygningsdele, som ikke fejler noget, se berigelsesforbuddet i FAL §§ 37 og 39*'.

Det er jo netop det vi anvender som argument i forhold til fastsættelse af procentsats af værdiforringelsen. Skorstenspiben kan jo ikke svæve alene, uden en basis på de 9 meter skorsten under tag, som i øvrigt ikke fejler noget og er i rigtig god tilstand. Vi har ikke stillet krav til Topdanmark Forsikrings A/S om udbedring af bygningsdelene under tag, som ikke fejler noget. Vi har stillet krav om udbedring af den del af hele hovedskorstenen som er over tag, nemlig skorstenspiben. Vi kan ikke acceptere selskabets fradrag af 80 % værdiforringelse som grundlag for erstatningen, idet den samlede hovedskorsten ikke kan fungere lovligt uden skorstenspiben. Skorstenspiben kan, selvom den er næsten helt nedbrudt, logisk set aldrig svare til en værdiforringelse på mere end 10-15 % af hele hovedskorstenen, ca. 1 meter skorstenspibe ud af ca. 10 meter hovedskorsten i alt. Det er simpel procentregning.

Derfor mener vi at Topdanmark Forsikring A/S skal erstatte en væsentlig større del af vores udgift i forbindelse med nedtagning af skorstenspiben over tag og genopbygning til funktionsdygtighed og lovlighed.

Nederst på side 2, skriver Topdanmark Forsikring A/S at:

> '*Vores skadeskonsulent har efter en konkret vurdering af skorstenen, sammenholdt med de fremlagte billeder vurderet, at værdiforringelsen pgra. slid og ælde er 80 %*'.

Vi vil igen protestere mod ordlyden 'konkret vurdering'. At skadeskonsulenten var på besigtigelse i 2006 via en stige, som var op på taget og efterfølgende telefonisk i 2007, da der var opstillet et stillads for bedre vurdering af omfanget af skader i hovedskorstenen, gav besked til mureren om, at det ikke var nødvendigt at han som skadeskonsulent kom ud at besigtige skorstenen, vil vi ikke betragte som en konkret vurdering, i en sag som involverer mange tusind kroner.

Fra denne side af sagen, virker det snarere som en bekvem måde at omgå en konkret arbejdsopgave på og efterfølgende foretage en skrivebordsvurdering. Det forhold skal vi dog ikke kommentere yderligere, idet det er et forhold mellem Topdanmark Forsikring A/S og skadeskonsulenten.

At der overhovedet har været nogle billeder at kigge på, er ikke skadeskonsulentens fortjeneste. Vi har egenhændigt bedt vores murer om at dokumentere tilstanden af hovedskorstenen og nedtagningsprocessen, idet vi erfarede at skadeskonsulenten ikke havde intentioner om at ulejlige sig herud med henblik på dokumentation af sagen. Det var helt klart til vores fordel at vi selv sørgede for dokumentation, men det burde have været skadeskonsulentens ansvar og opgave.

Da vi kontaktede Topdanmark Forsikrings A/S telefonisk og oplyste om, at nedbrydningen af hovedskorstenen nu gik i gang og at vi ville klage over behandling af sagen, afgørelsen og skadeskonsulentens manglende vilje til at møde op til besigtigelse af hovedskorstenen, fik man i Topdanmark Forsikrings A/S travlt med at bede os vente med at klage og ville sørge for at sende en skadeskonsulent ud. Skadeskonsulenten kom bare først flere dage senere og så var skorstenen revet ned. Der stod murere og arbejdsmænd klar, med dyre håndværkertimer og dyr stilladsleje i udsigt, som ikke kunne vente i uvidenhed om tidspunkt på hvornår skadeskonsulent mon ville dukke op.

Topdanmark Forsikrings A/S skriver i sit svar på side 3 skriver at:

> '*Skadeskonsulenten har videre lagt vægt på, at pudset skønnes at være udført for 15-20 år siden, og at tilstandsrapporten har 8 konkrete anmærkninger om tilstanden af de pudsede flader på ejendommen, hvorfor vores kunder ikke med rimelighed kan have en forventning om, at pudsen på skorstenen er ny*'.

For det første står der ingen steder nævnt i tilstandsrapport, at pudset vurderes til at være 15-20 år gammelt. Det må, som før nævnt, stå for skadeskonsulentens egen regning. For det andet argumenterer skadeskonsulenten, ifølge Topdanmark Forsikring A/S for, at fordi der er 8 anmærkninger om de pudsede flader på ejendommen, så skulle vi som ejere have en forventning om at pudset på skorsten er nyt. Det er en argumentation uden belæg og i øvrigt kunne vi ikke drømme om at foretage en sådan argumentationskæde, som den skadeskonsulenten præsenterer. Vi har ikke på noget tidspunkt forventet at pudset på hovedskorstenen var nyt. Vi har derimod haft den berettigede forventning om, at når der netop ikke være nævnt nogen fejl og mangler ved hovedskorstenen i tilstandsrapporten, ej heller om pudslaget, så kunne vi have en berettiget forventning om, at der netop ikke var nogen fejl og mangler ved hovedskorstenen. Det skal bemærkes at alle de skader i pudslaget på ejendommen generelt, som skadeskonsulenten henviser til var nævnt i tilstandsrapporten, netop blev udbedret for vores regning ved professionelle håndværkere efter vores overtagelse af ejendommen.

På side 3 i 5. afsnit skriver Topdanmark Forsikring A/S:

'*I forbindelse med klagen til ankenævnet har vi fået brev fra den 23. oktober 2007 fra N. Murerforretning - vores kundes murer- der oplyser at skorstenen - på den del der er over taget - skønnes at være 80 % ødelagt, hvilket verificerer vores skadeskonsulents vurdering*'.

Det vores murer skriver er jo netop at selve skorstenspiben, den del der er over tag, er i meget ringe stand. Skadeskonsulentens anvendelse af denne passus er taget ud af sin sammenhæng, for det mureren videre skriver i ovennævnte brev, at 'Således vil det ikke være forsvarligt, med kun at lave en reparation, da skorstenen er meget medtaget'.

Det er murerens faglige vurdering, at en reparation af pudslaget ikke vil være tilstrækkeligt, idet skorstenspiben netop er så nedbrudt, at en genopbygning er nødvendig.

At skorstenspiben kun kan udgøre max. 10-15 % af den samlede hovedskorsten, mener vi ikke berettiger Topdanmark Forsikring A/S til at foretage et fradrag for værdiforringelse på 80 % på hele hovedskorstenen, som de skriver i deres afgørelse."

Parterne har herefter ført yderligere korrespondance, som er forelagt nævnet.

Nævnet er blevet forelagt de i sagen vedlagte fotos.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**7 Erstatningsopgørelse**

A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparerer eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.
...
Er det beskadigede på grund af slid og ældre forringet med mere end 30 % i forhold til nyværdien, kan erstatningen fastsættes under hensyn til denne værdiforringelse.

Ved vurdering indgår bl.a. forholdt mellem den tid genstand/bygningsdelen har været anvendt og dens formodede levetid. Vejledende regler herfor findes i Skafors vejledning 318 (levetidstabeller) fra Dansk Forening for Skadesforsikring."

Nævnet udtaler:

Af forsikringsbetingelserne fremgår, at der - i overensstemmelse med sædvanlig forsikringspraksis - kan foretages fradrag for værdiforringelse på grund af slid og ælde, hvis værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.

Nævnet finder, at selskabet med rette kan vurdere værdiforringelsen alene på den del af skorstenen, der befinder sig over tag.

Nævnet har lagt til grund, at "reparationen" og det indhentede tilbud vedrører udskiftning af den del af skorstenen, der befinder sig over tag.

Efter at have gennemgået de i sagen foreliggende oplysninger og fotos, herunder skorstenes alder og vedligeholdelsesstand, finder nævnet det tilstrækkeligt godtgjort, at det beskadigede skorstensafsnit var i en sådan stand, at selskabet er berettiget til at foretage afskrivning som sket.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

J. Hermann