808/08

Den 1. december 2008 blev i sag nr. 73.496:

xxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxxx x
xxxx xxxxxxxx

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 over størrelsen af den erstatning, selskabet har tilbudt i forbindelse med udbedring af en dækningsberettigende skade ved den ene af ejendommens altaner.

Selskabet har udbetalt 22.995 kr. med fradrag af selvrisiko på 6.000 kr. eller i alt 16.995 kr., men har afvist at udbetale yderligere.

Ejendommen, der er opført i 1933, blev overtaget af klageren og hans hustru den 1/5 2007 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 6/12 2006.

Af købsaftalen, side 6, fremgik bl.a.:

> "**Udbedring af fejlkonstriktion ved altan mod skov**
> Det er aftalt, at sælger for egen regning udbedrer konstruktionsfejl på altanen mod skoven. Sælger forpligter sig til at foretage førnævnte umiddelbart efter endelig indgåelse af handlen til udførelse snarest muligt. Arbejde skal stå færdigt senest 14 dage før overtagelsesdagen.
> Depositar er forpligtet til at betale eventuelle fakturaer angående førnævnte arbejder af de deponerede midler. Såfremt sagen ikke er endelig afsluttet inden frigivelsesdagen over for sælger er depositar forpligtet til at tilbageholde kr. 30.000 af de deponerede midler til brug for betaling af ovennævnte arbejder."

Klageren anmeldte elektronisk den 23/5 2007 en skade ved ejendommens altan på 1. sal, idet han anførte, at det var blevet konstateret, at konstruktionen ved/på flunker var forkert, ligesom tætninger og isolering var meget mangelfulde. Han havde vedlagt tilbud fra tømrermester B.S., der for demontering af flunker og montering af vindpap og isolering havde afgivet tilbud af 23/5 2007 på 14.750 kr. inklusiv moms.

Selskabets skadekonsulent besigtigede ejendommen den 6/6 2007 og har i rapport af 8/6 2007 om forholdet anført:

> "I forbindelse med at tømrer skulle afgive tilbud på udskiftning af dørparti i altan mod skov har denne gjort opmærksom på at der i flunkevægge ikke er opsat vindpap.
> Årsagen til at tømrer skulle afgive tilbud er ifølge kunden at der skal udskiftes et dørparti som blev aftalt og indføjet i købsaftalen.
> Der kunne ikke konstateres nogen følgeskade på grund af nævnte forhold."

Ved skrivelse af 17/7 2007 afviste selskabet at dække forholdet, idet der henvistes til det oplyste i købsaftalen og ejerskifteforsikringens pkt. 5 F.

Efterfølgende var der nogen korrespondance imellem parterne og den ved handlen medvirkende ejendomsmægler, der kunne bekræfte, at det, der i købsaftalen var henvist til, alene vedrørte altandøren, idet der var vand i noten i bundstykket, og det var derfor alene dette forhold, der skulle udbedres af sælger inden overtagelsen.

I skrivelse af 24/10 2007 til klageren har skadekonsulenten henvist til besigtigelsen samme dag. Konsulenten beklager, at klageren allerede ved besigtigelsen havde udskiftet stort set alt på altanen - herunder rækværk - hvorfor konsulenten ikke havde haft lejlighed til at vurdere omfanget af risikoen for skade ud over de utætte flunker. Han pointerede afslutningsvis, at udbedring ikke må finde sted, før selskabet skriftligt har accepteret det, ligesom selskabet også skal godkende udbedringsmetoden.

Klageren var ikke enig i denne udlægning, idet det var hans opfattelse, at det på et møde den 22/8 2007 blev aftalt, at de skulle afvente og se, hvad regningen kom til at lyde på.

Klageren fik udskiftet flunkerne med zink i stedet for træ, idet tømreren havde anset dette for nødvendigt til udbedringen af flunkerne. Prisen for tømrerarbejdet udgjorde i prisoverslag 17.000 kr. eksklusiv moms.

Ved skrivelse af 21/11 2007 til klageren har konsulenten anført, at han fastholder, at selskabet vil dække for flunker, der giver risiko for skade, men at det ikke vil dække flunker udført i zink, ligesom det ikke vil dække et helt nyt gelænder. Konsulenten tilbød på baggrund heraf følgende:

> "Demontering af flunker, mont. af nye + altandør 50.000,00
> Malerarbejde 1.875,00 kr.
> Eget arbejde 1.120,00 kr.
> I alt 52.995,00 kr. - sælger 30.000,00 kr. = 22.995,00.
>
> Der er trukket selvrisiko på 11.000 på regning vedr. fyr.
> Der er trukket selvrisiko på faktura B. 10.000,00
>
> Restselvrisiko 6.000,00 kr.
>
> Udbetaling herefter 22.995,00 - 6.000,00 = 16.995,00 kr."

Klageren var utilfreds med denne afgørelse og har i klage til nævnet af 22/2 2008 nedlagt påstand om betaling af yderligere 37.000 kr., der udgør forskellen mellem det udbetalte og udgifterne til nødvendig udbedring.

Til støtte for sin påstand har klageren henvist til, at de involverede fagfolk samstemmende siger, at de ændringer, der er udført, har været nødvendige med henblik på at fjerne risiko for skade på huset i form af vandskader. Han har i øvrigt henvist til, at altanen var aldeles pæn, da den kun var ca. et år gammel.

Selskabet har over for nævnet ved skrivelse af 28/3 2008 fastholdt sin afgørelse og har til støtte herfor bl.a. anført:

> "Skadekonsulenten fastsætter erstatningen til 22.995,00 kroner minus selvrisiko på 6.000 kroner.
>
> I opgørelsen gør skadekonsulenten opmærksom på, at vi ikke dækker nye zinkflunker på kvisten eller et nyt gelænder, da disse arbejder ikke efter skadekonsulentens vurdering har været nødvendige for at udbedre forholdet.

Vores kundes håndværkere er uenige i skadekonsulentens vurdering, og der aftales derfor en fjerde besigtigelse i starten af december 2007.

På mødet forklarer vores kundes tømrer over for skadekonsulenten, hvorfor han mener, det var nødvendigt at udskifte blandt andet flunkerne på kvisten og gelænderet.

Efter mødet skriver skadekonsulenten igen til vores kunde, at det ikke overfor ham er dokumenteret, at det udførte arbejdet har været nødvendigt, og at vi derfor ikke kan dække alle udgifterne.
...
Vores skadekonsulent mener efter 4 besigtigelser ikke, at det er dokumenteret, at alle de udførte arbejder på altanen har været nødvendige, for at udbedre problemet med vandindtrængningen.

Specielt udskiftningen af de oprindelige træflunker til de dyrere zinkflunker på såvel indersiden af altanen og på ydersiden af kvisten er ifølge skadekonsulenten unødvendige. Samtidigt havde det ifølge skadekonsulenten ikke været nødvendigt at udskifte gelænderet, hvis vores kunde havde valgt at retablere de oprindelige træflunker. Gelænderet var ligesom altanen under 2 år gammelt, og der var derfor ikke noget i vejen med selve gelænderet. Alderen har vores kundes håndværker bekræftet i brevet til jer.

Da vores kunde samtidigt selv har fået udbedret forholdene, uanset vi forinden bad om en opgørelse over de arbejder som skulle udføres, og altså ikke en opgørelse over de arbejder der er udført, inden der er givet skriftligt dækningstilsagn, har det ikke været muligt for skadekonsulenten ved de efterfølgende besigtigelser at se de oplyste forhold ved selvsyn.

Vi må derfor fastholde, at vi kun kan dække udbedring af de indvendige sider på altanen som skadekonsulenten inden udbedringen nåede at se udgjorde en risiko for vandindtrængning.

Erstatningsbeløbet er på baggrund af de samlede sendte regninger opgjort af skadekonsulenten til 22.995 kroner med fratræk af den resterende selvrisiko på 6.000 kroner.

Vi har overført beløbet 16.995 kroner til vores kunde."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**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 de 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.
...

5 Hvilke skader dækkes ikke

...

F Forhold, som sikrede enten har fået dækket i henhold til en garanti eller har undladt at kræve dækket i henhold til tredjemands garanti, fx i forhold til sælger eller i henhold til de entrepriseretlige regler.

...

7 Erstatningsopgørelse

A Erstatningen beregnes som nyværdierstatning.

Skaden opgøres til det beløb, det vil koste at reparere eller genoprette det beskadigede som nyt med samme byggemåde og på samme sted.

Ved erstatningens fastsættelse betales der ikke for dyrere byggematerialer end det beskadigede og højst med et beløb for byggematerialer og byggemetoder, der er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet.

Hvis det skaderamte ikke kan genanskaffes, opgøres erstatningen til, hvad det koster at udskifte dette med tilsvarende i samme standard, og som er almindeligt anvendt på anmeldelsestidspunktet."

Nævnet udtaler:

Nævnet kan ikke pålægge selskabet at betale for zinkflunker på altanen, allerede fordi flunkerne ved overtagelsen ikke havde denne beklædning.

Nævnet kan endvidere ikke kritisere, at selskabet har afvist at dække opsætning af nyt gelænder, da gelænderet vurderes at kunne have været retableret, såfremt flunkerne blev beklædt med træ som ved overtagelsen.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Poul Sørensen
formand